大灣區
退休與財富傳承策劃

全方位保險解決方案

課程時長：3 小時 (CPD)

免責聲明

本講座提供一般財務、稅務及法律信息，僅供參考，並不構成對任何人士提供任何稅務、法律、財務意見或任何形式的建議。儘管我們盡力提供準確、完整、可靠、無錯誤的信息，但我們並不會對此等資料的準確性及完整性作出保證。此講座所提供的資料、數據可因應情況、各國政策修改而不作另行通知。本講座只供內部培訓用途。

課程目標：為何我們今天在這裡？

趨勢

港人北上已成常態，退休選擇不再局限於香港。

40%

港人有興趣到大灣區退休

(珠海、深圳、廣州為熱選)

痛點

生活容易，但醫療、養老、傳承充滿陷阱。

- 醫療制度差異
- 社保福利限制
- 跨境資產傳承

大灣區 9+2 城市群概覽

2 特別行政區

香港 (Hong Kong)	澳門 (Macau)

9 內地城市

廣州	深圳	珠海
佛山	惠州	東莞
中山	江門	肇慶

4th

世界第四大灣區

繼紐約、舊金山、東京之後

人口：8,600萬+

GDP：13萬億+

香港的獨特角色

定位：核心引擎

大灣區四大中心城市之一，區域發展的核心引擎。

- 國際金融中心
- 航運及貿易中心
- 國際航空樞紐

優勢：雙重優勢

憑藉「一國兩制」的獨特優勢，成為連接內地與國際的超級聯繫人。



一小時生活圈：從概念到現實



高鐵香港段

連接國家高鐵網絡，直達廣州深圳

港珠澳大橋

連通珠江西岸，陸路直達珠海澳門

深中通道

連接深圳中山，20分鐘跨海直達

「雙城生活」不再是夢想，而是日常現實

北上消費熱潮



為什麼中山成為退休熱點？

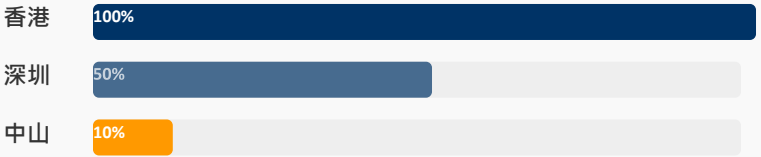
同聲同氣

文化與語言的零障礙，是退休生活舒適度的關鍵。

- 廣東話通行無阻
- 飲食習慣高度相似
- 「無縫銜接」的退休體驗

價格窪地

生活成本低，讓退休金更「見使」，生活質素不降反升。



* 房價指數對比示意

生活性價比大比拼

	香港 (Hong Kong)		肇慶 / 中山 (GBA)
800呎住房 置業成本	**$600 萬+** 市區兩房 (舊樓)	VS	**$100 萬** 精裝修新樓 (三房)
週末飲茶 4人家庭	**$500+** 普通酒樓	VS	**$150** 老字號茶樓
生活開支 綜合成本	**高昂** 壓力大，空間小	VS	**1/3 價錢** 享受 3 倍質素

→ **同樣的退休金，在大灣區更好用！**

真實案例：港媽中山買樓度假



陳太

55歲 · 準退休

希望提升退休生活質素
週末經常北上消費

中山置業 (東區)

面積	間隔	總價 (全款)
1,000 呎	3房2廳	¥90 萬

香港對比

同等價格	居住體驗
連首期都未必夠	納米樓 vs 豪宅

「以前覺得退休好遙遠，而家覺得好期待。週末上去住兩日，當係度個假，心情都靚啲！」

保險商機：地域價差紅利

大灣區生活
生活成本 ↓

=

家庭財政
現金流 ↑

利用省下的開支，升級家庭保障

升級高端醫療

內地看病難、體驗差？
將省下的生活費轉化為**高端醫療保險**，享受直付、私家病房及全球優質醫療資源。

配置儲蓄保險

擔心人民幣匯率波動？
配置**美元儲蓄保單**，為退休生活創造穩定的外幣現金流，對沖單一貨幣風險。

港澳居民居住證：你的內地身份證



申領資格 (符合其一)

- 居住半年以上
- 合法穩定就業 / 住所 / 讀書

核心價值

擁有 18位身份號碼，格式與內地身份證一致。

徹底打通網上系統 (高鐵、酒店、銀行、保險)，解決「回鄉證」認證困難的問題。

居住證福利：3項權利

勞動就業

在內地合法工作、創業，享受與內地居民同等的就業扶持政策。

參加社會保險

依法參加基本養老保險、基本醫療保險等，享受社保待遇。

繳存提取住房公積金

可繳存住房公積金，在購房時申請低息貸款或提取用於租房。

居住證福利：6項基本公共服務

義務教育
子女可按規定享有當地義務教育

基本公共就業服務
免費政策諮詢、職業介紹等

基本公共衛生服務
免費建立健康檔案、預防接種等

公共文化體育服務
免費進入圖書館、博物館、公園等

法律援助和其他法律服務
申請法律援助、公證等

其他基本公共服務
國家及居住地規定的其他項目

居住證福利：9項便利

- 辦理出入境證件
- 機動車登記
- 申領駕駛證
- 職業資格考試
- 辦理生育服務登記
- 住宿旅館
- 乘坐交通運輸工具
- 金融業務 (銀行/保險)
- 文體娛樂消費

真正實現「同等待遇」

三證區分：居住證 vs 回鄉證 vs 身份證

香港身份證

性質

香港居民身份證明

主要功能

在港居留、工作、享受福利

內地適用性

內地無法使用

回鄉證

性質

旅行證件 (Travel Doc)

主要功能

出入境、過關、住酒店

內地適用性

部分適用

(舊系統常無法識別)

居住證

性質

內地居住證明

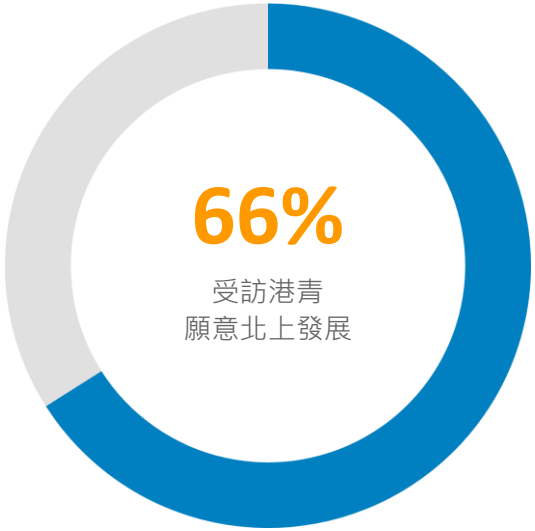
主要功能

享受教育、醫療、社保等公共服務

內地適用性

全面接軌

港人內地就業與創業意願



熱門發展行業

創新科技	金融服務	文創產業

核心吸引力

- **市場規模：** 8,600萬人口的龐大內需市場
- **職業天花板：** 更廣闊的晉升空間與項目機會
- **政策扶持：** 各類人才補貼與創業基金

大灣區不再是單純的「世界工廠」，而是專業人士的「超級市場」與「舞台」。

真金白銀：創業就業補貼政策

打工首選

大灣區青年就業計劃

$10,000

港幣 / 月 (津貼)

由香港政府發放
最長持續 18 個月
(外加僱主薪金)

老闆必看

創業啟動資金

¥50 萬+

人民幣 (免償還)

深圳前海 / 廣州南沙
提供場地租金補貼
及社保補貼

稅務優惠

港人港稅

15%

個人所得稅上限

境外高端緊缺人才
超出 15% 稅負部分
由政府直接補貼

政策紅利直接降低了「試錯成本」，提高了「淨收入」，是吸引年輕人北上的最大動力。

創業案例：肇慶做「中產」



創業案例：肇慶做「中產」

香港與肇慶物價比較			
支出項目*	香港	肇慶	較香港便宜
普通餐廳	50	16.58	67%
（二人餐）中等餐廳	400	110.52	72%
的士起錶價	24	11.05	54%
每公里的士收費	8.5	2.87	66%
每公升汽油	16.49	7.52	54%
85平方米單位 每月基本開支	1,532.46	433.23	72%
上網費	196.88	99.47	49%
國際電影門票	100	33.16	67%
每月私人全日 學前教育學費	5,304.44	3,039.21	43%
每年國際小學學費	128,405.71	70,730.77	45%

資料來源：numbeo.com
* 上述貨幣單位以港元計算

hket

港人北上的三大擔憂



病咗點算？

內地醫療質素參差

文化差異 (紅包/排隊)

進口藥/標靶藥限制



福利無晒？

香港津貼能否「過河」？

內地社保供唔供得過？

長者醫療券夠唔夠用？



要交重稅？

全球徵稅的恐懼

住滿 183 日的定義

賣樓資金匯出限制

客戶的每一個「擔憂」，都是保險顧問切入的「黃金機會」。

小結：機遇與挑戰並存

機遇 (Opportunities)

- 生活質素與居住空間升級
- 購買力倍增 (1元當3元用)
- 政策紅利 (居住證、創業補貼)

挑戰 (Challenges)

- 醫療制度與就醫習慣差異
- 香港福利無法完全「過河」
- 稅務法規與資金流動限制

大灣區不是單純的「避難所」，而是需要精心策劃的「新生活」。
唯有充分準備，才能真正享受紅利。

保險商機?

生活半徑擴大 ⤢ **風險半徑擴大**

跨境生活帶來的不僅是便利，還有未知的醫療與財務風險

切入點一：醫療保障

- ✓ 內地就醫體驗差異
- ✓ 醫保報銷限制 (進口藥)
- ✓ 跨境醫療運送需求

切入點二：現金流

- ✓ 退休金儲備缺口
- ✓ 人民幣匯率波動風險
- ✓ 資產傳承與分配

內地醫療生態概覽

醫院分級制度

三級醫院 (三甲)

500+ 床位 · 專科齊全 · 醫療中心

二級醫院

100-500 床位 · 地區性醫院

一級醫院 / 社康

社區衛生服務中心 · 基礎醫療

公立主導 (Public Dominance)

90% 的醫療服務由公立醫院提供，私家醫院多為補充性質或極高端。

缺乏「家庭醫生」守門人

不像香港先看 GP 再轉介，內地病人習慣直接去大醫院掛專科。

⚠現實痛點：

大病小病都湧向「三甲醫院」，導致醫療資源極度擠擁，看病如打仗。

理解內地醫療的「分級」與「擁擠」，是規劃退休醫療的第一步。

什麼是「三甲醫院」？

三級甲等

Grade 3, Class A

- **規模：** 床位 > 500 張
- **技術：** 科室齊全，設備頂尖
- **人才：** 承擔教學與科研任務

⚠ 光環背後的代價

醫療資源佔比	~8%
門診量佔比	>50%

「排隊 3 小時，看病 3 分鐘」

就好比全香港的人都湧去養和醫院看傷風感冒，結果就是**絕對的擁擠與崩潰的體驗**。

醫院的真實場景



醫院的真實場景



三甲醫院的真實場景



排隊 3 小時

掛號大廳

人山人海，噪音嘈雜



走廊加床

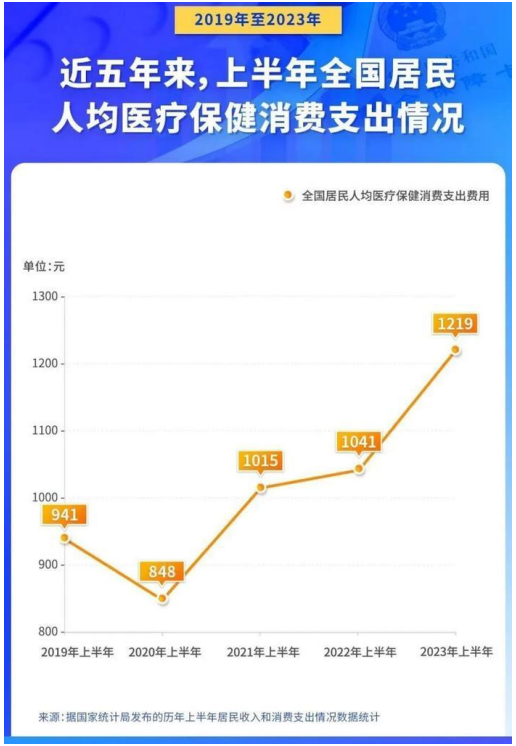
住院病房

毫無私隱，交叉感染風險高

這是你想要的退休醫療體驗嗎？

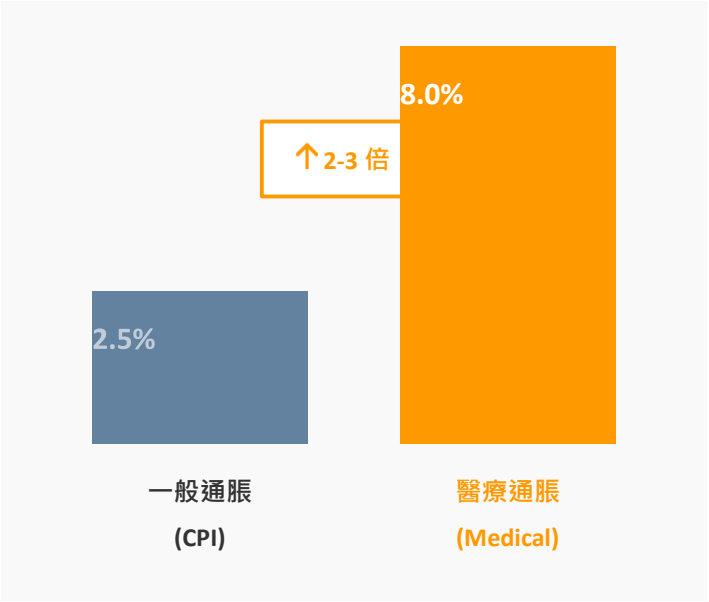
保險 = 尊嚴與選擇權

內地醫療費用通脹：隱形殺手



退休規劃若不考慮醫療通脹，資金將會「未老先衰」。

內地醫療費用通脹：隱形殺手



為何醫療費用不跌反升？

新技術與新藥物

標靶藥、免疫治療、機械臂手術等先進醫療手段，成本高昂且多為自費。

人口老化需求

隨著人均壽命延長，慢性病管理與長期護理需求激增，推高整體醫療開支。

醫療資源供需失衡

優質醫療資源（三甲醫院）稀缺，導致「看病難、看病貴」問題持續。

內地醫保：港人可以參加嗎？

可以！憑港澳居民居住證即可參加

職工基本醫療保險

就業人士

適用對象
在內地合法就業的港澳人士

繳費方式
由僱主和僱員共同按月繳納

保障水平
較高，擁有個人賬戶，報銷比例較高

城鄉居民基本醫療保險

非就業人士

適用對象
退休長者、學生、兒童等非就業居民

繳費方式
按年繳費 (政府有補貼)

保障水平
基本保障，無個人賬戶，報銷比例略低

內地醫保的「三座大山」

為何有了醫保，看病還是貴？

1. 起付線 (門檻費)

醫保報銷的「入場券」。
低於此金額的費用，醫保**不予報銷**。

全額自付

2. 自付比例 (共付額)

即使在報銷範圍內，個人仍需承擔**10%-30%**。
(如乙類藥品、檢查費)

部分自付

3. 封頂線 (最高限額)

醫保年度報銷的「天花板」。
超過此限額的費用，醫保**不再支付**。

全額自付

結論：內地醫保 ≠ 全數保障 (Not Full Coverage)

第四座大山：醫保目錄限制

不是所有藥都能報銷，救命藥往往在「圈外」

甲類藥品



臨床必需

價格低廉
基礎用藥
(如：普通抗生素)

100% 納入報銷

乙類藥品



療效較好

價格稍貴
可供選擇
(如：較好的降壓藥)

需自付 10-30%

目錄外 (丙類)



救命新藥

進口藥、標靶藥
免疫治療、高端支架
ICU 特殊用藥

100% 全額自費

殘酷現實：越是重大疾病，越依賴進口藥與新技術，也就越需要「全額自費」。

香港醫保 vs 內地醫保 (對比表)

比較項目	內地醫保 (基礎)	香港高端醫保 (進階)
地域限制	⚠ 指定定點醫院 (跨省需備案)	✓ 全球 / 亞洲通用 (包括全港私家醫院)
藥物限制	✗ 受醫保目錄限制 (進口藥多不保)	✓ 全額賠償 (包括標靶藥/免疫治療)
支付方式	⚠ 實報實銷 (異地就醫常需墊付)	✓ 出院免找數 (直付功能)
續保條款	ℹ 政策主導 (隨時變動)	✓ 保證續保 (合約精神)

結論：內地醫保是「底層配置」，香港醫保是「頂層保障」。

香港醫療券在大灣區


粵港澳大灣區:
長者醫療券大灣區試點計劃
肇慶
中山大學附屬第一醫院
中山大學附屬第一醫院南沙院區
中山陳星海中西醫結合醫院
廣州
佛山
南沙
中山
江門
珠海
惠州
東莞
深圳
香港
澳門
東莞東華醫院
深圳紫荊口腔門診部 /
深圳朱勝吉口腔門診部
深圳愛康健口腔醫院
深圳新風和睦家醫院
香港大學深圳醫院
華為荔枝苑
社區健康服務中心
香港大學深圳醫院
醫療券
香港特別行政區政府
醫療券

香港醫療券在大灣區

長者醫療券

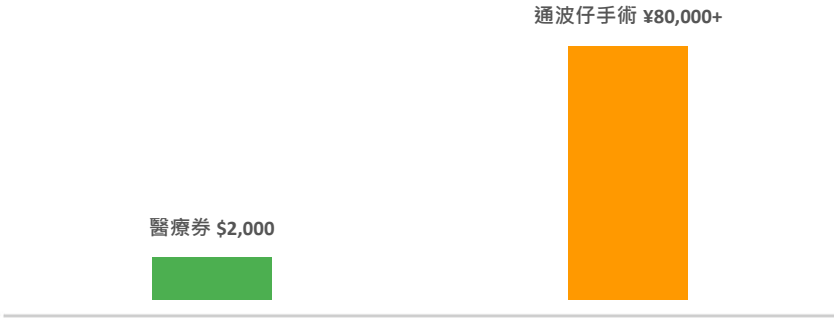
HK$2,000

每年金額 (累積上限 $8,000)

適用範圍 (持續擴大中)

- 香港大學深圳醫院
- 華為荔枝苑社區健康服務中心
- 指定牙科診所 (深圳/大灣區)
- 主要是門診及預防性護理

⚠ 現實局限：杯水車薪



定位差異：

醫療券的設計初衷是「**基層醫療**」(傷風感冒、驗身)，而非應對「**重大疾病**」或住院開支。

結論：醫療券是「零用錢」，商業保險才是「救命錢」。

大灣區跨境安老計劃



南沙高端養老院案例



南沙區養老院 設施齊全

房間介紹：主要設雙人間及五人間，房間內配套有獨立洗手間、熱水器、空調、電視、呼叫系統、無障礙適老化傢具等。

配套設施：院內配備醫務室、理療康復室、手工室、棋牌室、閱讀室、心理諮詢室、營養膳食區等滿足老人多元化的養老服務需求。

特色服務：

- 以中醫慢性病管理和康復為特色，全面打造醫養結合型養老機構。
- 院內配有醫生、護士、藥劑師、康復師、營養師等多學科醫療服務人員
- 為老人提供健康管理、疾病預防、慢性病管理、健康體檢、慢性病治療等全方位、立體化的醫療服務
- 與市區多家三甲醫院達成戰略合作，可以實現無縫綠色轉診，提供老年病專家在線問診及定期線下巡診等服務



◀南沙區養老院雙人房空間寬敞。



▲老人在養老院活動豐富，偶爾練習書法陶冶性情。

南沙高端養老院案例

五星級設施，兩星級價格

醫養結合

內設醫療中心，24小時護士值班，綠色通道直達三甲醫院。

適老化設計

全屋無障礙設施，智能監測床墊，緊急呼叫系統。

營養膳食

專業營養師定製菜單，提供粵式口味，健康與美味兼顧。

港式管理

引入香港養老服務標準，同聲同氣，溝通無障礙。

香港同級私院

~~$25,000+~~

HKD / 月

3折

南沙高端養老

¥5,000 - 9,000

RMB / 月 (全包)

用香港綜援的價錢，享受中產階級的退休生活。

養老院的「隱形開支」

基本月費只是「入場券」，真實開支是「無底洞」

廣告宣傳價

基本月費

¥5,000

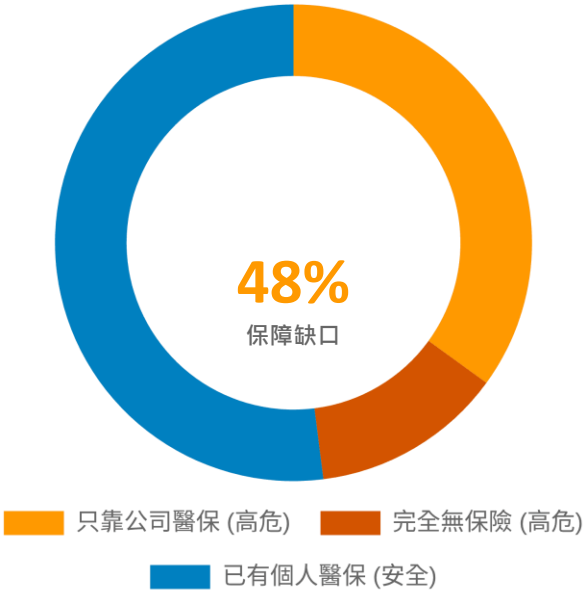
/ 月 (自理級別)

- 床位費
- 基本伙食
- 基礎清潔

真實月結單 (半護理/全護理)

基本月費	¥5,000
護理費升級 最大變數	+ ¥3,000 - ¥8,000
醫療/醫藥費	+ ¥2,000+
雜費 (尿片/陪診/電費)	+ ¥1,500+
實際總開支	**¥11,500 - ¥16,500+**

港人退休醫療儲備缺口



⚠ 「裸辭」風險 (Retiring Naked)

近半數受訪者表示，退休後將**失去公司團體醫療保障**，且尚未安排個人醫療保險。

重點目標客戶群

- 45-55 歲企業中高層管理人員
- 過度依賴公司 Group Medical
- 誤以為「有積蓄就夠睇病」

退休那一刻，往往是人生保障最脆弱的一刻。

【解決方案】高端醫療保險

核心價值：重獲醫療自由與尊嚴

地域自由

- 不限社保定點醫院
- 涵蓋全港私家醫院 (養和/港怡等)
- 亞洲/全球保障範圍

用藥自由

- 不限醫保目錄 (甲乙丙類全保)
- 全數賠償癌症標靶藥
- 涵蓋免疫治療/質子治療

病房自由

- 全數賠償私家房/半私家房
- 免受交叉感染風險
- 親屬可24小時陪護

資金自由

- 出院免找數 (直付)
- 每年保額高達 1,000萬+
- 終身保證續保

高端醫療保險，就是將「**生存權**」升級為「**選擇權**」。

香港人壽命

2021年世界前十名預期壽命排行(歲)

香港	男性 82.38	女性 88.17	兩性 85.29
日本	男性 81.91	女性 88.09	兩性 85.03
澳門	男性 81.73	女性 87.62	兩性 84.68
瑞士	男性 82.42	女性 86.02	兩性 84.25
新加坡	男性 82.06	女性 86.15	兩性 84.07
意大利	男性 81.90	女性 85.97	兩性 84.01
西班牙	男性 81.27	女性 86.68	兩性 83.99
澳大利亞	男性 82.08	女性 85.80	兩性 83.94
海峽群島	男性 81.82	女性 85.31	兩性 83.60
冰島	男性 82.15	女性 84.90	兩性 83.52

香港人壽命：全球之冠

連續多年全球第一

82歲
男士平均壽命

88歲
女士平均壽命

長壽帶來的財務挑戰

如果60歲退休，您需要準備至少 **25-30年** 的生活費



強積金足夠滿足退休儲備缺口?



內地社保養老金制度

統籌賬戶 (Social Pooling)



「大鍋飯」

資金進入國家社保基金池。
決定你的「**基礎養老金**」。
與當地社會平均工資掛鉤。

個人賬戶 (Personal Account)



「私房錢」

資金進入個人名下賬戶。
決定你的「**個人賬戶養老金**」。
餘額可繼承，除以計發月數領取。

多繳多得 (繳費基數越高，領越多)

長繳多得 (繳費年限越長，領越多)

每月領取金額 = 基礎養老金 + 個人賬戶養老金

廣州養老金



廣州養老金

	筹资标准（元/年）				缴费15年的个人账户合计（万元）（未计利息）	年满60周岁且累计缴费15年预测可领养老金（元/月）	
	个人缴费	对应政府补贴	集体补助	对应政府补贴		养老金合计（未考虑基础养老金提高）	其中个人账户养老金
第一档	360	420	360	300	2.16	392	155
第二档	600	600	600	420	3.33	477	240
第三档	900	780	900	480	4.59	567	330
第四档	1200	870	1200	480	5.625	642	405
第五档	1800	960	1800	480	7.56	781	544
第六档	3600	960	3600	480	12.96	1169	932
第七档	4800	960	4800	480	16.56	1428	1191

廣州的￥1428元夠生活嗎？

每月社保養老金

¥1,428

(假設繳費15年平均水平)

大灣區基本生存開支	
基本伙食 (¥40/日)	¥1,200
水電煤/寬頻	¥300
小區管理費	¥200
交通/日用雜費	¥200
總支出	¥1,900

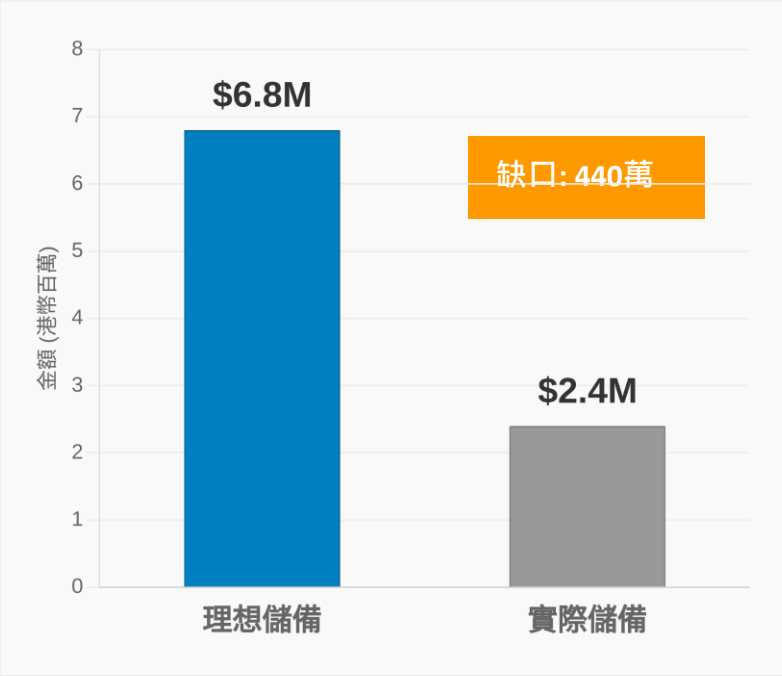
赤字: -¥472

這份預算「被迫放棄」了什麼？

每日飲茶　旅遊　看病吃藥　孫仔利是

【最新數據】2025年調查

港人退休儲備缺口再創新高



理想 vs 現實

理想退休儲備金額升至 **HK$ 680萬**，但實際平均儲備僅為 **HK$ 240萬**。

信心危機

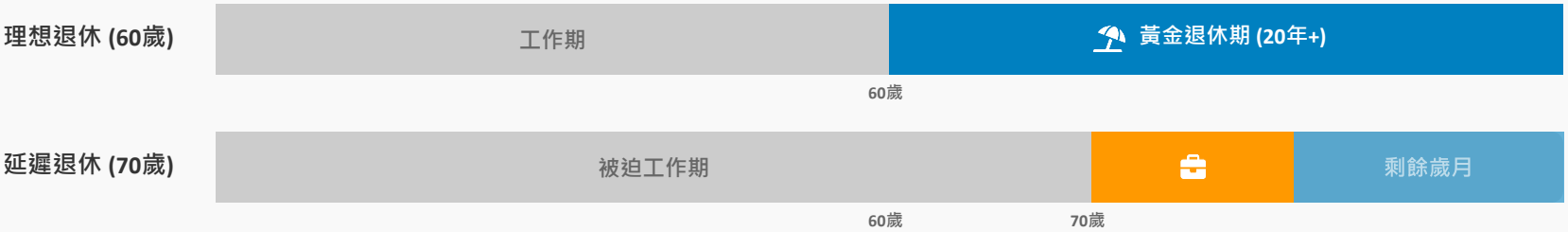
75% 受訪者表示對「60歲退休」缺乏信心，主要原因是醫療通脹及長壽風險。

延遲退休

超過 **60%** 受訪者預計需要延遲退休年齡至 65 歲甚至 70 歲。

延遲退休的代價

錢不夠，只能用「時間」和「健康」來湊



體力透支

60-70歲是身體機能下降最快的時期，
帶病工作將加速衰老。

錯過陪伴

錯過孫兒成長的黃金期，
也減少了與伴侶共遊的機會。

夢想折翼

等到70歲才退休，
有錢也未必有體力去環遊世界。

你想用健康的身體享受世界，還是用衰老的身體繼續打工？

「超前部署」嚴重缺失

拖延症：退休策劃的最大敵人

港人三大「鴕鳥心態」

「我還年輕」

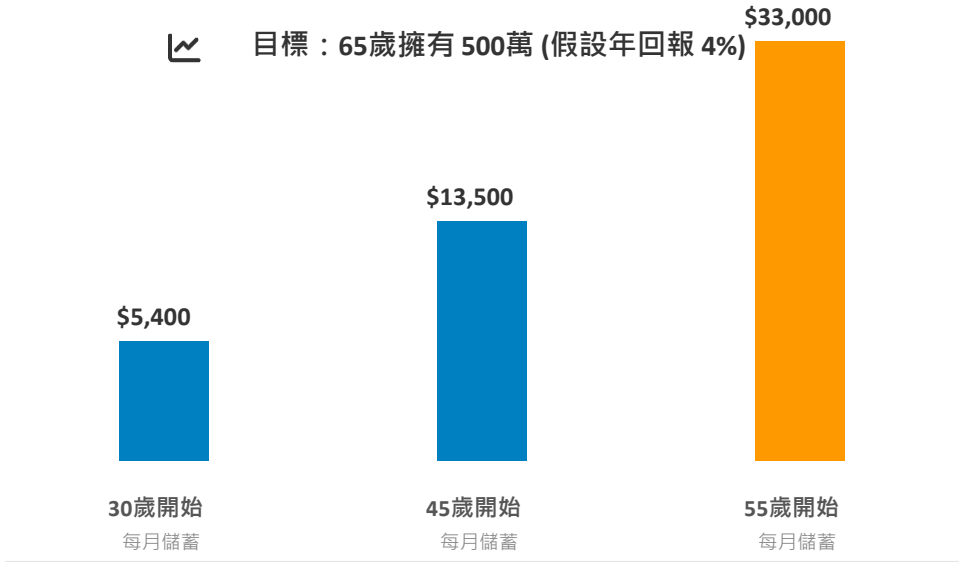
30歲覺得太早，40歲覺得太忙，50歲才發現太遲。

「有強積金就夠」

過度依賴 MPF，忽略通脹與長壽風險。

「船到橋頭自然直」

缺乏具體數字概念，逃避計算退休缺口。

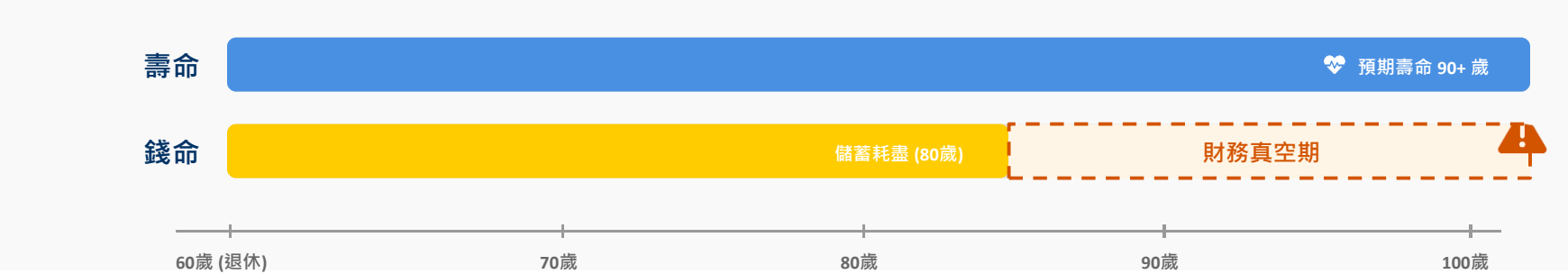


遲開始 10 年，每月儲蓄壓力增加 2.5 倍！

時間是財富的槓桿。越早開始，槓桿越大；越遲開始，負擔越重。

長壽風險：活太久的煩惱

退休最大的恐懼不是死亡，
而是 人還在，錢沒了。



百歲人生
長壽已成常態，規劃需至100歲

現金流斷裂
傳統儲蓄無法應對超長壽命

通脹風險：資產縮水

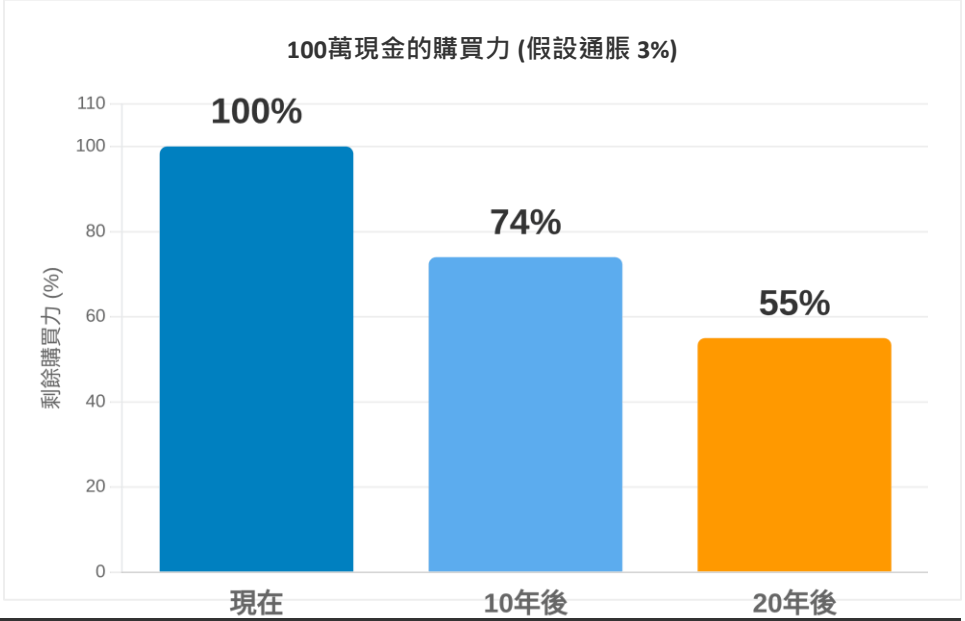
你的積蓄正在「靜悄悄」地消失

隱形殺手 (Silent Killer)

通脹就像**高血壓**，
平時沒感覺，但長期會致命。
它每年都在「偷走」你的購買力。

一碗雲吞麵的價格

2005	→	2025	→	2045?
$20		$50		$100+



⚠ 退休規劃若只求「保本」(0% 回報)，其實是「保證虧損」(Guaranteed Loss)。

HIM + HER 退休規劃模型

全方位覆蓋「生存」與「生活」的需求

HIM (基礎生存)

H — **Health (醫療保障)**
高端醫療、危疾儲備

I — **Income (現金流)**
年金、股息、租金收入

M — **Maintenance (長期護理)**
護理費用、通脹對沖

HER (優質生活)

H — **Housing (居住規劃)**
大灣區養老、適老化家居

E — **Estate (財富傳承)**
遺囑、保險金信託、稅務

R — **Recreation (精彩人生)**
旅遊基金、興趣發展

一個完整的退休計劃，必須同時滿足 **HIM (剛需)** 與 **HER (願望)**。

創造現金流工具大比拼 (1)

選手一：內地住宅收租



內地房產

傳統智慧：磚頭文化

租金回報 (Yield)	★☆☆☆☆ (~1.5%)	**穩定性 (Stability)**	★★☆☆☆
管理省心度 (Effort)	★☆☆☆☆ (極煩)	**流動性 (Liquidity)**	★★☆☆☆

回報率極低

一線城市租金回報率普遍僅 **1.5% - 2.0%**。1000萬的樓，月租可能只有 1.5萬，連通脹都跑不贏。

隔山收租，有苦自知

水喉爆了誰修？租客欠租怎辦？對於年長的退休人士，**跨境管理**是巨大的精神負擔。

空置風險

經濟下行週期，租務市場疲弱。一旦空置，不但零收入，還要倒貼管理費。

總評： 適合「博升值」，但不適合作為退休後的「穩定飯票」。

創造現金流工具大比拼 (2)

選手二：股票 / 高息股

股票投資

高風險．高回報

股息回報 (Yield)	★★★★☆ (4-6%)	穩定性 (Stability)	★☆☆☆☆ (極低)
管理省心度 (Effort)	★★★☆☆	流動性 (Liquidity)	★★★★★

賺息蝕價 (Price Risk)

這是退休人士的噩夢。為了賺 5% 股息，股價可能跌 20%。本金縮水會直接影響生活質量。

派息非保證 (Non-Guaranteed)

公司業績差可以**隨時停派息** (例如 2020年 匯豐暫停派息事件)。退休生活費不能「暫停」。

情緒壓力 (Emotional Cost)

70歲長者能否承受股市大跌的心理壓力？焦慮會影響健康，得不償失。

總評： 適合「資產增值」，但不適合作為「保命現金流」。

創造現金流工具大比拼 (3)

選手三：年金 / 儲蓄保險

推薦首選



年金保險

自製長糧 · 終身無憂

回報 (Yield) ★★★★☆ (~4-6%)

穩定性 (Stability) ★★★★★

管理省心度 (Effort) ★★★★★ (零管理)

流動性 (Liquidity) ★★☆☆☆ (早期鎖定)

與生命等長 (Longevity Hedge)

終身年金可派發至 **100歲或更長**，完美對沖「人還在，錢沒了」的長壽風險。

真正的「被動收入」

無需維修、無需追租、無需看市。每個月準時自動轉賬，最適合精力下降的退休人士。

專款專用 (Discipline)

鎖定資金用途，避免因衝動消費或被騙而過早耗盡退休金。

總評： 退休策劃的**「定海神針」**，提供最確定的現金流底層保障。

小結

大灣區退休的「兩大支柱」

醫療保障 (Health)

痛點：社保限制多

不包進口藥、不包私家房、養老院隱形開支大。

解藥：高端醫療保險

實現「用藥自由」與「病房自由」，確保尊嚴。

關鍵詞：醫療自由

財富增值 (Wealth)

痛點：資產縮水

通脹蠶食現金，內地收租管理繁瑣且回報低。

解藥：儲蓄保險/年金

自製「長糧」，對沖長壽風險，提供穩定現金流。

關鍵詞：被動收入

香港保險，是連接「內地生活」與「優質保障」的最佳橋樑。

小結

從「消費升級」到「保障升級」

北上消費



追求「性價比」

客戶已經習慣
用更少的錢，換更好的享受。
(Cost-Effective Living)



思維轉化

保險留在香港



追求「資產增值」

告訴客戶：
用香港保險的**高分紅**，
支付大灣區的**低開支**。

> 最佳退休槓桿 = **賺港幣 (高回報)** + **花人民幣 (低成本)**

Part 3

跨境
財富傳承

辛苦積累的資產，
如何「帶得走、分得勻」？

- 內地房產，子女繼承要交幾多稅？
- 中港法律不同，平安紙點寫先有效？
- 人走咗，內地銀行戶口啲錢點攞返？

內地房產：資產還是負債？

重新定義退休資產的「含金量」

傳統觀念 (Asset)

升值潛力

過去二十年的房價神話

安全感

「有瓦遮頭」的心理慰藉

租金收入

每月的被動現金流

VS

現實挑戰 (Liability)

轉讓稅費高

增值稅、個稅、契稅 (高達20%+)

維護成本

物業費、維修、跨境管理難

變現困難

二手市場流動性鎖死，有價無市

⚠ 結論： **帶不走、賣唔出、分唔勻** ，可能是退休最大的「負資產」。

買樓稅費：契稅 (Deed Tax)

置業第一筆「隱形」成本

定義： 土地、房屋權屬轉移時，向承受權屬者徵收的一種稅。
支付方： **買方 (Buyer)** 支付，通常在辦理房產證前繳納。

購房情況	面積 ≤ 90㎡	面積 > 90㎡
首套房 (First Home)	1%	1.5%
二套房 (Second Home)	1%	2%
三套及以上 (Third+)	通常為 3% (無優惠)	

*註：具體稅率可能因城市政策（如北上廣深）有所不同，以上為大灣區一般標準。

賣樓稅費 (1)：增值稅 (VAT)

短炒的代價：時間就是金錢

稅率約為 **5.3% - 5.6%** (含城市維護建設稅等附加稅)

持有 < 2 年

全額徵收

按賣出價全額計算

持有 ≥ 2 年

免徵增值稅

(僅限普通住宅)

實例計算

賣出價 500萬 (未滿2年) × 5.3% = **26.5 萬稅金！**

*註：具體稅率及免徵政策可能因城市（如北上廣深）及房屋性質（非普通住宅）而異，以當地稅務局最新公佈為準。

賣樓稅費 (2)：個人所得稅 (PIT)

賺錢要分身家？兩條數你要識計

方式一：據實徵收

(賣出價 - 原價 - 稅費) × 20%

適用情況： 能提供完整買入發票及成本證明。

特點： 按「淨利潤」徵稅。

注意： 如果樓價升幅不大，此方法可能較划算。

方式二：核定徵收

賣出全額 × 1% (或 1.5%)

適用情況： 未能提供原值證明 (或當地政策允許二選一)。

特點： 按「成交總價」徵稅，不看利潤。

優勢： 若樓價 **升值數倍** ，此方法通常大幅節省稅金！

終極免稅金牌：「滿五唯一」

持有滿 5 年 + 省內家庭唯一住宅

稅率 0%

關鍵名詞：什麼是「滿五唯一」？

內地賣樓慳稅的「黃金條款」

滿五

房產證出證日期 或
契稅票填發日期
(較早者為準) 滿 5年

+

唯一

以「**家庭**」為單位
在該省/市內
僅有這一套住宅

↓

免徵個人所得稅 (PIT Exempt)

魔鬼細節 (The Devil is in the Details)

家庭定義

包括本人、配偶及未成年子女。如果配偶名下有另一層樓，這層樓就不是「唯一」。

地域範圍

通常指「省內」或「市內」唯一。例如在深圳賣樓，廣州的房產通常不影響（視乎當地具體政策）。

生前轉讓案例計算：買賣 vs 贈與

父親想把樓轉名給兒子，點做最著數？



父親 (業主)

過戶



兒子 (受讓方)



現值： 500 萬

原值： 100 萬

升值： +400 萬

(稅務關鍵)

條件：滿五 · 非唯一

方案 A：買賣

VS

方案 B：贈與

中港繼承法：核心差異

當沒有遺囑時 (Intestate)，誰分你的身家？

香港 (Hong Kong)

配偶優先 (Priority)



配偶是「大贏家」：
先拿走所有非土地實物 (Personal Chattels) + 50萬港元淨額。
剩餘部分再與子女對分。

內地 (Mainland)

第一順位平分 (Equal Share)



人人有份，永不落空：
配偶、子女、父母 (如有健在) 均為第一順位繼承人。
平均分配，無人有特權。

風險提示：在內地，如果父母健在，**配偶無法獨佔房產**，業權將被「父母」分薄！

繼承權大測試

一個常見家庭，一個簡單問題

案情背景

~~羅先生 (去世)~~
資產持有者 (深圳樓) （沒有遺囑）

羅太太
配偶

兒子 (成年)
子女

羅媽媽 (70歲)
死者母親 (奶奶)

?

請問：

羅媽媽 (奶奶)

有無資格分這層樓？

香港思維

無份

內地法律

有份！

法律真相

在內地，**父母、配偶、子女** 同屬**第一順位繼承人**，地位平等，原則上**平均分配**遺產。

代位繼承

一層樓，如何變成十幾人的「共有財產」？

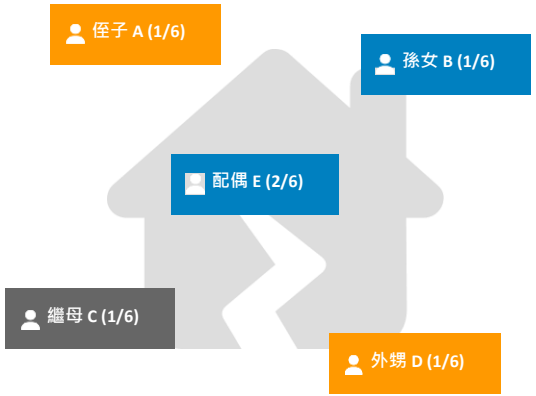
定義 (Definition)

當繼承人（如子女）**先於**被繼承人（如父母）死亡時，由繼承人的**晚輩直系血親**（如孫子女）代替其繼承。

⚠民法典新規 (擴大範圍)

被繼承人的兄弟姐妹先於被繼承人死亡的，由其子女（**侄子、侄女、外甥、外甥女**）代位繼承。

後果：如果你單身無子女，父母已故，你的遺產可能流向你平時少見的侄子！



業權碎片化 (Fragmentation)

只要其中**一個人**不同意簽字，
這層樓就**無法買賣、無法出租、無法抵押**。

資產被「鎖死」，是繼承規劃中最大的悲劇。

夫妻共同財產：隱藏的 50%

房產證寫你個名，就係你嘅？(Too Simple!)

表面上 (Surface)

房產證



登記人：

陳大文 (丈夫)

(單名持有)



內地民法典
透視



實際上 (Legal Reality)

丈夫	50%
太太	50%

*隱藏的共有人



法律鐵律：婚後所得 = 共同所有

只要是**婚後購買**，無論誰出錢、誰簽名，除非有「婚前協議」特別約定，否則默認一人一半。

案例背景 (Step 1)

一個典型的中產家庭結構

家庭成員

已故

徐先生

一家之主 (45歲)

陸小姐

配偶

徐小明

兒子 (20歲)

徐老太

母親 (70歲)

資產標的

深圳南山區住宅 (市值 1,000萬)

產權登記

只寫了 徐先生一人 的名字

購買時間

雙方 結婚後 購買

關鍵風險：生前未立遺囑 (Intestate)

問題來了：這層樓，現在到底屬於誰？

產權歸屬分析 (Step 2)

房產證寫一個人名，就是一個人的嗎？

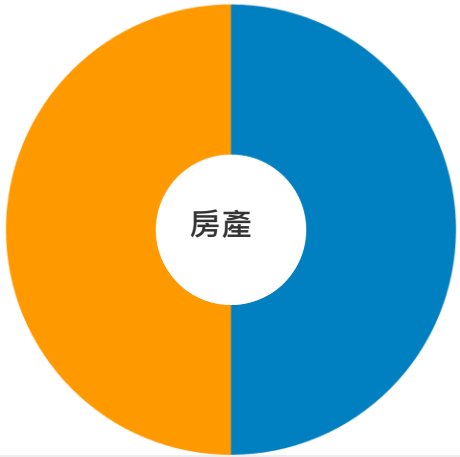
婚姻法原則：婚後所得 = 夫妻共同財產(除非有婚前協議)

徐先生 (死者)

50%

變成「遺產」

進入繼承程序
由繼承人分配



徐太太

50%

自有財產

受法律保護
不屬於遺產

結論：雖然房產價值 500萬，但真正需要分配的「遺產」只有 **250萬** 。

繼承發生 (Step 3)

先分家，後繼承：界定「遺產」範圍

事件：徐先生不幸身故



50%

太太自有財產

安全保留



50%

羅先生遺產

進入分配

這 50% 才是我們要討論的「餅」

遺囑的作用 (Step 4)

缺失遺囑的後果：法定繼承啟動

檢查生前遺囑 (Will Check)

無遺囑 (Intestate)

↓

法律程序啟動

法定繼承 (Statutory Succession)

民法典第1127條

↓

如果沒有遺囑？(Step 5 - 假設)

法定繼承的數學題：三人分一半

待分配遺產
50% 房權

÷ 配偶 子女 父母 =

每人繼承
~16.7%

最終房產持份圖 (Ownership Structure)



最大的隱患

母親年事已高，若她隨後去世，這 16.7% 將由**她的其他子女**（即死

業權碎片化 (Fragmentation)

原本一家人的房子，變成了與親戚「共有」。將來賣樓，需要所有持份者簽名，缺一不可。

跨境繼承手續之繁複 (Step 6)

第一關：身分與關係證明

問題：內地政府不直接承認香港發出的文件



香港文件

死亡證、結婚證、
子女出生證明、
身分證副本...

中國委託公證人

必須由司法部委託的
香港律師進行公證
並加蓋「**轉遞章**」

公證文書

具備內地法律效力
的證明文件

費用高昂

每份公證約 HK$5,000 - 10,000+

耗時長

需時 2-4 星期或更長

繁瑣

缺一不可，錯字重做

跨境繼承手續之繁複 (Step 7)

第二關：公證文書轉遞與親身報到

香港 (文件準備)

尋找「**中國委託公證人**」
(具有內地認可資格的香港律師)

辦理「**繼承聲明書**」
及親屬關係證明

送交「**中國法律服務(香港)**」
加章轉遞 (需時約1-2週)

轉遞

內地 (親身辦理)

前往房產所在地的**公證處**

最大痛點：全員到齊 (All Present)

所有繼承人 (配偶、子女、父母)
必須**同時親身**出席，接受公證員詢問、拍照、簽字。
缺一不可！

現實難題：如果繼承人中有年邁長者 (如90歲的奶奶) 行動不便，無法親身前往內地，整個繼承程序可能**無限期卡住**！

跨境繼承手續之繁複 (Step 8)

終於來到終點：過戶與領證

Step 8

不動產登記中心

1. 提交所有公證文書 (香港+內地)
2. 繳納稅費 (如有)
3. 註銷舊證，換發新證

領取《不動產權證》

總結：這場「繼承馬拉松」的代價

時間成本

3 - 6 個月

(順利情況下)

奔波勞碌

多次往返

香港 ↔ 內地公證處/房管局

最大風險

人為因素

只要一人不配合，全盤卡死

母親想轉名給兒子？(Step 9)

破解業權分散：生前轉讓的三種路徑

> 為了將資產集中或傳承，陸小姐考慮將名下份額轉給兒子徐小明。哪種方式最划算？

買賣 (Sale)

即時成本 (契稅)

~1%

- 稅率最低 (首套/90平以下)
- 將來賣出無額外稅務負擔
- 需現金繳稅

推薦：最靈活實用

贈與 (Gift)

即時成本 (契稅)

3%

- 直系親屬免增值稅/個稅
- 契稅較高 (無優惠)
- 將來賣出可能徵 20% 個稅

警告：成本較高

遺囑 (Will)

即時成本

0

- 目前無遺產稅
- 需等身故才生效 (時間成本)
- 手續極其繁瑣 (如前所述)

省錢但費時

徐先生案例總結與啟示

從一個悲劇中，我們學到了什麼？



隱藏的共有

婚後所得 = 夫妻共有

即使房產證只寫一個人的名字，法律上另一半也擁有 50%。

這 50% 是受保護的，不屬於遺產。



繁複的手續

跨境繼承 = 過五關斬六將

香港公證、轉遞、內地報到。

涉及兩地法律程序，耗時長、費用高，且要求全員到場。



失控的分配

無遺囑 = 業權碎片化

父母、配偶、子女平分遺產。

導致房產權益外流，甚至被「鎖死」無法買賣。



啟示：資產帶不走，但**麻煩**可以留給家人。

除非，你做好了**生前規劃**。

內地遺囑的五種形式

《民法典》認可的合法立遺囑方式



公證遺囑

由公證機構辦理。
程序最嚴謹，證據力最強。

自書遺囑

立遺囑人**親筆書寫**全文、
簽名、註明年月日。
(最常見但最易無效)

代書遺囑

由他人代寫。
需**2名以上見證人**在場見證
並簽名。

民法典新增

打印遺囑

電腦打印。
需2名見證人，立遺囑人與見證人需在**每一頁**簽名
、註明日期。

形式完善

錄音錄像遺囑

需2名見證人。
立遺囑人和見證人的**肖像和聲音**
必須全程記錄在內。

重大變革：公證遺囑不再優先！

民法典規定：立有數份遺囑，內容相抵觸的，
以**最後一份**遺囑為準。
(以前公證遺囑效力最高，現在回歸「最後意願」原則)

自書遺囑要求 (Holographic Will)

看似最簡單，其實「中招率」最高

有效範本

1. 全文親筆書寫

遺囑

本人徐志摩，神智清醒，現立遺囑如下：

我名下位於深圳南山區的房產，在我身故後，全部由妻子陸小曼一人繼承...

2. 親筆簽名

立遺囑人：徐志摩

2025年10月15日

3. 註明年、月、日

依據：《民法典》第1134條

常見無效陷阱

陷阱一：電腦打印 + 親筆簽名

無效！
只要有打印字體，就屬於「打印遺囑」，必須有兩個見證人在場。若當作自書遺囑，直接作廢。

陷阱二：日期不完整

只寫「2025年10月」或「二零二五年冬」。
無效！ 必須精確到「日」。

陷阱三：隨意塗改

塗改處未在旁邊簽名確認。
可能導致整份遺囑或塗改部分無效。

代書/打印遺囑要求

魔鬼在細節：見證人資格決定生死

有效形式要件

兩人以上見證

必須有**兩名或以上**見證人，且必須**全程在場**見證。

每一頁簽名

對於打印遺囑，遺囑人和見證人必須在遺囑的**每一頁**簽名。

註明日期

必須註明**年、月、日**，缺一不可。

誰不能做見證人？



遺贈扶養協議：照顧換遺產

超越遺囑的「終極大招」(民法典第1158條)





為什麼要用它？

針對子女不孝或無子女的老人。這是一份**「有償合同」**：你必須先履行照顧義務，才能拿遺產。比單純立遺囑更保障老人的晚年生活。

遺贈扶養協議案例

協議 > 遺囑：誰養老，誰繼承

背景：孤寡老人張大爺

張大爺早年喪偶，獨生子定居國外，多年不聞不問。
鄰居小李多年來悉心照顧張大爺的起居飲食，看病陪護。

簽署協議

張大爺與小李簽訂**《遺贈扶養協議》**：
約定由小李負責張大爺的生養死葬，身故後房產歸小李所有。

衝突爆發：
張大爺去世後，兒子回國拿出父親早年立下的**公證遺囑**，要求繼承房產。

法院判決： 房產歸鄰居小李。
法律邏輯：權利與義務對等。協議的效力**優先於**遺囑和法定繼承。

法律效力金字塔

最高

遺贈扶養協議

遺囑 (公證/自書等)

法定繼承

依據：《民法典》第1123條

房產傳承總結：太難了

為什麼房產不是完美的傳承工具？



帶不走 (變現難)

房產是**重資產**，流動性差。
急需用錢時難以變現，且受市場週期影響大，價值波動不可控。



分不勻 (分配難)

房子是物理實體，**無法精確分割**。
多個繼承人共有，極易引發家庭糾紛，導致「有樓無人住」。



手續繁 (過戶難)

跨境繼承涉及**兩地法律**。
公證、轉遞、報到、稅務...
耗時耗力，且容錯率極低。



結論：內地房產適合**自住**，但絕對不是**傳承**的最佳工具。

破解死局：為什麼保險是最佳解藥？

從「資產持有」轉向「資產控制」

房產 (實物)

- 帶不走 (不動產)
- 分不勻 (難切割)
- 手續煩 (需公證)

保險 (合約)

- **帶得走 (現金流)**
- **分得勻 (指定%)**
- **免手續 (繞過繼承)**

保險，是唯一可以 **繞過繁瑣法律程序** ，將財富 **定向傳輸** 給指定人的工具。

【終極方案】大額壽險 (Jumbo Life)

繞過法律迷宮的「資產直通車」

相對於房產的「難分、難解、難帶走」，保險提供了完美的解決方案：

定向傳承 (Control)

指定受益人制度。
想給誰就給誰 (私生子、特定子女)，無需全家同意，完全繞過法定繼承順位。

手續極簡 (Simple)

無需公證、無需報到。
受益人只需持身分證及死亡證明，即可向保險公司申請理賠，最快數天到賬。

現金為王 (Liquidity)

即時現金流。
房產變現需時數月甚至數年，保險金是「活錢」，可靈活分配或支付稅費。

高度私隱 (Privacy)

財富不外露。
不需要經過公開的遺產承辦程序，親戚朋友無從知曉資產數額及分配方案。

保險 vs 房產 (傳承角度)

一張表看懂兩種資產的本質差異

房產 (Real Estate)	比較維度	保險 (Insurance)
低流動性 變現需時數月至數年 受市場波動影響大	變現能力	高流動性 (現金) 理賠金數天到賬 金額確定，不受市場影響
被動共有 易受法定繼承限制 產生業權碎片化	控制權	絕對控制 指定受益人及比例 完全按照投保人意願
極其繁瑣 需公證、轉遞、全員到場 涉及兩地法律程序	繼承手續	簡單快捷 僅需身分證及死亡證明 無需公證，無需親屬同意
高成本 契稅、公證費、律師費 潛在遺產稅/增值稅風險	傳承成本	近乎零成本 理賠金免稅 無額外手續費

用保險解決房產稅務

流動性危機：有房無錢的困局

傳統困局

Asset Rich, Cash Poor



千萬房產

→

BLOCK



稅費 / 按揭 / 債務
(需現金支付)

→

無法過戶
(或被迫賤賣)

保險方案

Instant Liquidity



人壽保單

→



理賠現金
(支付稅費)

→

順利繼承
(完整保留房產)



核心價值：稅務局和銀行只收**現金**，不收磚頭。
保險理賠金是唯一能與「身故」同步發生的**大額免稅現金流**。

小結

大灣區智慧傳承策略：黃金法則

磚頭自住

- **目的：** 享受生活，提升退休品質
- **策略：** 生前處置 (賣出變現)
- **避免：** 留作遺產 (手續太繁瑣)

最佳組合

保單傳家

- **目的：** 資產傳承，財富分配
- **策略：** 指定受益人 (無縫過戶)
- **優勢：** 創造現金流，支付稅費

總結：把 **麻煩** (房產) 留在生前解決，把 **愛** (現金) 通過保單留給家人。

[現場投票] 您的選擇是？

面對跨境資產傳承的難題...

經過剛才的分析，如果您是徐先生，為了家人，您會怎麼做？

A



保留內地房產

「反正有樓住就得啦」
讓家人慢慢處理繼承手續
(風險：業權分散、手續繁瑣)

B



轉投香港保險

「現金為王，指定傳承」
逐步套現，將資產轉化為保單
(優勢：簡易、私隱、受控)

大灣區退休規劃全景圖

1. 樂享生活 (Living)

- ✓低成本，高品質
- ✓交通基建便利
- ✓社交圈子融合

2. 醫療無憂 (Medical)

- 高端醫療對接✓
- 跨境直付服務✓
- 重疾綠色通道✓

全面
策劃

3. 資金長糧 (Funding)

- ✓多元貨幣配置
- ✓穩定現金流
- ✓對抗通脹風險

4. 資產傳承 (Legacy)

- 規避法律雷區✓
- 簡易過戶手續✓
- 定向財富分配✓

場景 A：客戶說「我有內地醫保夠啦」

拆解異議：醫保是「底線」，不是「上限」

「我有內地醫保 (社保)，看病好便宜，報銷比例又高，不用再浪費錢買商業保險啦。」

藥物限制		就醫體驗		報銷額度	
內地醫保	甲乙類 (國產/仿製)	內地醫保	公立普通部 (排隊)	內地醫保	有封頂 (約30-50萬)
商業保險	全覆蓋 (進口/標靶)	商業保險	特需部/私家房	商業保險	高額度 (數千萬)
*丙類藥/自費藥往往不包		*免排隊，隱私度高		*應對災難性醫療支出	

「陳生，內地醫保就像巴士，雖然便宜但只能去固定站點，還很擠；香港保險就像專車，舒舒服服，點對點直達目的地 (康復)。」

場景 B：客戶說「我賣樓幾百萬現金夠退休」

拆解「坐食山崩」的心理陷阱

「我有 500 萬現金，放銀行慢慢食，夠啦！」

通脹蠶食 (Inflation)

假設 3% 通脹，
500 萬的購買力在 24 年後
只剩一半 (250萬)。

醫療衝擊 (Medical)

一場大病 (如癌症/中風)，
隨時耗費 100-200 萬，
本金瞬間**蒸發 30-40%**。

心理恐懼 (Psychology)

看著戶口「只出不進」，
會產生極大**不安全感**，
導致有錢也不敢花。

「李生，最大的恐懼不是沒錢，而是看著銀行戶口數字每日減少，那種不安全感會讓你不敢消費。
你是想**『坐食山崩』**，還是想擁有一個永遠流不完的**『現金水龍頭』**(年金)，讓你可以安心花錢？」

成功的要訣

早開始

- **時間槓桿：**
  越早開始，複利效應越明顯，本金需求越低。
- **風險分散：**
  長線投資可平滑市場波動，確保資產穩健增值。

時間就是金錢

重醫療

- **資產防護：**
  避免「因病返貧」，保護退休金不被醫療費蠶食。
- **尊嚴養老：**
  確保在任何時候都能獲得最優質的醫療服務。

健康是財富基石

懂法規

- **跨境合規：**
  了解兩地稅務、外匯及繼承法律，避免踩雷。
- **結構優化：**
  善用保險、信託等工具，實現資產隔離與傳承。

法律是資產護盾

總結：成功的退休策劃不是單一產品的堆砌，而是**時間、健康與法律**三個維度的有機結合。

總結：五個財富創造必問的問題

1	萬一要在內地大病，誰來結賬？	醫療保障 (Medical)
2	20 年後，你的現金購買力還剩多少？	通脹風險 (Inflation)
3	你的被動收入能維持到 80 歲嗎？	長壽風險 (Longevity)
4	資產傳承時，會被凍結還是即時到賬？	流動性 (Liquidity)
5	你是資產的主人，還是被資產綁架？	控制權 (Control)

Q&A 環節

開放提問，交流心得

Q&A

歡迎提問

請隨意提出您在銷售過程中遇到的疑難或對課程內容的疑問。

政策與法規

Policy & Regulations

跨境醫療實務

Medical Operations

保單架構設計

Structuring & Trust

銷售異議處理

Objection Handling

沒有愚蠢的問題，只有未被解答的疑慮。