

# 传承



Julie

美国财富五百强高管  
人生教练 | 专注女性成长  
Fortune School主创

作者：觉凌 (Julie)

**导语：**借《亚美导报》邀稿图书角捐赠的故事，当年“会计系文青”的Julie，将近期的一个投资案例写下来，正好记录了Fortune School四月房地产投资直播的话题。投资门道，心性成长，尽在字里行间，赚钱也可以有情怀和温暖。请大家参加联合助学基金会的善举。



▲“英才图书角”受益的学生们

田纳西的房子终于卖了，用儿子的话说，“You just sold a piece of my heart.”不是花季少年多愁善感，只是听我念了多年，儿子一句打趣道出实情：卖的不止是房，更是亲情牵连。

这幢普通二层小楼位于田纳西州纳什维尔市，建于2001年，和儿子同龄。当年奔事业从公司印第安那州总部调到田纳西州新成立的共享服务中心，找房时见刚打地基，正好自己也身怀六甲。新开发的小区，离公司15分钟车程，设计图上看近2000平方英尺建筑面积布局紧凑，4卧3卫，前后院宽敞。我和先生马上要结束二人世界，迎来三代同堂，孩子出生，我的父母会来同住一年，帮我们度过哺乳育婴的难关。再看价位也合适，13万6千美金的总价，赶上联邦利率下调，每月一千多的按揭付款对职场白领压力不大。账算好了，我们选选地板和墙砖的颜色就签下合同。

3个月后交房我正好临盆，儿子在印州呱呱坠地之时，先生和父亲跑250英里到田州验收。儿子出生20天举家搬进新居。同事说我疯了，新官上任，添丁增口，乔迁之喜全在一个月搞定。而且时隔多年，又和父母生活在同一屋檐下，婆婆妈妈的唠叨，锅碗瓢盆的碰撞，家中着实热闹。

这一年，赛过“我爱我家”的情景剧，布景就是这小楼。从事教育的母亲，照顾外孙之余不忘走访社区、学校、工厂、农场，写了本《访美生活见闻》。工程师父亲爱动手，把房前屋后打理得花红柳绿，蔬果丰盛，还考察了小区中新房施工，拍了详实的音像记录。若那时有博客、Youtube之类的网络自媒体，父母说不定成了夕阳网红。

儿子满周岁父母回国，房前小溪畔父亲扦插的柳条已经扎根，在田州短暂寒冷中萧索了两个月，开春的新芽愈发郁郁葱葱。头年早春母亲从野地里挖回些嫩芽，种在门前梨树下，盛夏居然抽条开出簇簇橘色花朵。我查到它们叫萱草，属百合科，是中国古代的母亲花。孟郊曾吟诵：“萱草生堂阶，游子行天涯；慈母倚堂门，不见萱草花。”父母走后，我们在这小楼又住了四年，经

历了八个寒暑，父母种下的一草一木，陪伴了我们十六个春夏秋冬。

2006年冬我再次调动工作，到大洋彼岸的中国。母亲身体不太好了，两年前被诊断乳腺癌，我们以为是容易康复的。一边劝她放宽心，一边争取回国工作，希望再和父母共享天伦。可惜紧赶慢赶，母亲却在五月撒手人寰，跌跌撞撞启程奔丧时，见阶下芍药开得鲜艳。这些花是搬家时母亲从印州旧宅移植过来的，也许因水土不同，原来粉红的花瓣竟变成姹紫殷殷。我采了一捧，祭献到母亲墓前。

虽然调动回国公司帮搬家卖房，我不假思索地决定把房子留下来，职业带我们奔走四方，亲情总要有个安居定所。借物业公司打理，我们回国的六年，这小楼不但躲过次贷危机地产贬值，还带来了年净收益率6%的租金回报。最近几年又赶上纳什维尔市大发展，房价翻了一翻。

也因出租这个小楼，让我涉足了房地产市场。砺练中学到，投资绝不是感情用事。不论是自住还是出租，现金流为正，投资才算有回报。而且务必保持资产平衡，高端房产租金回报低但可能增值潜力大，低端房产租金回报高却缺乏增值空间。理智的投资者，清楚自己的风险承受力和现金流需求，及时调整资产配置。

每年分析资产配置，理智的计算提醒我，田纳西的房该卖了。近年的增值将房价推过了当地的中位线，租金回报率随之降到4%，无论增值空间和还是现金流回报，这个房产已无潜力，是置换的时候了。

理智的账好算，而情感却无法割舍，这是我和父母最后生活的记忆。理智说卖，情感要留，思前想后犹豫了两年，对逝去父母的思缜，无处找个心安的寄托。可巧2017年冬邂逅了中华联合助学基金会，及其国内的对口组织——天津联合助学基金会，国内和海外的一体合作，给华人回馈家乡创造了难得的渠道。甚幸有故乡亲友的支持，联系到云南老家小学的校长，寒假结束后启动了图书角捐赠项目。短短一个月，5个书柜，1000册匹配各年级阅读能力的图书，就送到了家乡校园。基金

会还欣然同意冠名“英才图书角”，那是父母名字的结合。

捐赠协调中基金会同事热诚、高效、尽责，在我接触到的非盈利性组织中实属一流。图书角落成，学校发来了图文视频，听着孩子们朗朗书声，遥想半个多世纪前，父母是这个乡村的第一个男大学生和女大学生。在图书带来的求知氛围中，会有更多的孩子从山路上走出来。

安放了对父母的怀念，田州房产简化为理智即可处理的投资机会。利用税收政策的优惠，房产等价置换，可免收资产增值税。四月我们将房产上市，纳什维尔房市确实炙手可热，三周后即成交转手。在印州买房也很顺利，将一个高于市场中位的房产，置换了两个低于市场中位的房产，租金回报率增长了48%，还带来更大的增值空间。

田州房产过户恰逢母亲节，我和先生去做最后的祭奠。建筑如故，房前屋后的草木却今非昔比。小溪畔父亲扦插的柳条，粗壮的树干似儿子挺拔的腰板，树梢远远高过房顶。阶边母亲移植的芍药，年年知为谁生，绽放着团团深沉的紫红。

感恩这幢小楼，让我的心性在房产漫长的投资周期中磨练；货币计量的财富，只是人们赋予意义的交易；财富的流转积累，只有经历勤俭节约、收支盈余、理智投资、慷慨给予才算循环完整；微不足道的个人，仅是经济循环中的参与者，财富留不下带不走，但只要展开胸怀去容纳，我即可丰盈饱满。

这笔交易，圆满了。那在下一轮投资周期中，我期待体验什么？愿意容纳什么？又将承接传递什么？



父亲扦插的柳条已经依依