

■理财规划 ■编者按:被广泛关注的“80 后”,一部分人群已经步入奔三的行列,而另一部分人群也陆续走上工作岗位,“80 后”逐渐成为投资消费市场的主力。据调查,“80 后”大部分人群对投资理财缺少长期规划,“卡奴”、“月光族”、“房奴”、车奴、孩奴等等新词都体现了“80 后”的身上。

80 后单身 MM 月入 2500 的生活理财计划

理财师建议刚走上工作岗位的 80 后年轻人应加强和树立正确的财富观、幸福观,尽早学会投资理财,早理财早受益。只有规划与转变才是走出“窘局”的一个理想方法。

【案例】月入 2500 元 日子还尴尬

唐小姐是刚毕业参加工作的职场新人,目前在一家企业单位工作,每月收入 2500 元,只能勉强维持基本生活,但生活上应接不暇的各种开销却很让她有些尴尬。

唐小姐的家庭条件并不是太好,大学期间,她每个学期都是靠打临工,赚取生活费用,主要是为了不让父母为她读书而背负太多的债,她在学校申请的 5 万元助学贷款现在已经到还款期,每月需 1500 元用于还款,并且 3 年才能还完。

以前在学校的消费水平都远远低于社会上的生活标准,唐小姐每月省吃俭用 300 元就可以基本过得去。但是现在,唐小姐每个星期仅开一次车,都需要 500 多元,每月房租为 550 元,由此算来,还不含其他个人每年日常消费和服装等生活用品 7200 元的开支,每月赚取的这点生活费用就基本上消耗殆尽,半年来,唐小姐仅

有一张 2000 元左右的活期存款。

唐小姐现在已经 22 岁了,在婚姻问题上,她的想法是,她家乡都是男方买房,女方买车,自己 27 岁左右结婚。她的理想是近 5 年的时间能够积攒下一笔 20 万元的存款,到时就直接买一辆 15 万左右的车当做自己的嫁妆。

有同事跟唐小姐说,在现在这种低利率高通胀的情况下,若还是将钱放在银行存着,那是傻,最好的情况就是进行基金定投,也有同事说应该购买债券或是银行利率较高的理财产品。

面对这些说法,唐小姐一时没了主意,不知道自己应该怎么做才能实现自己的计划。因此想请理财师给唐小姐一些建议。

【财务分析】

唐小姐已完成了学业,有了稳定的工作和收入,预计收入会根据自己从业的经历逐年有所增加,生活较节俭,家里无力给予财力上的支持,正处于人生自立自支的阶段,目前的年收入、支出状况下:

按唐小姐现在的生活支出安排不但是典型的“月光族”,半年后不但要花光仅有的存款 2000 元,还要借钱过日子,变成“亏空族”、“啃老族”,进

行投资显然不可能,5 年的人生短期目标可谓是“空中楼阁”。

因此,现在的首要计划是调整现在的支出结构,在平衡收支的情况下,强制自己进行储蓄和投资,同时,结合自己的专业努力工作,提高才干,争取更多的“补贴性收入”和加薪机会。

【理财规划】

根据唐小姐目前的因素,可调整的支出项:外出就餐费、用品衣着服装支出、房租支出,调整的建议如下:

唐小姐一定要改变外出就餐的方式或习惯,如与朋友平等凑钱定期聚餐或采取“AA”制,既节省支出又能满足与朋友的交往与沟通,将此项的开支控制在 300 元/月以内。

在消费方面应多利用现代金融工具,利用“网上购物”方式购买用品和衣着服饰,如办理工商银行银行信用卡并开通个人网上银行,利用“BtoC”(个人对工行特约商户网上购物支付方式)网上购物。据客户反映,此方式购物既能了解和购买到全国众多商家最时尚新潮的服饰、物品,又能进行同类商品的价格比较和了解到最新的折扣信息,购买成本节约 20%-50%之间。

在住房方面,与同事或朋友合租



房,将每月房租支出节约一半,若回巢居住用于孝敬父母;而在归还助学贷款方面,唐小姐 3 年后还清助学贷款 2 年的积蓄加上 5 年以定投方式积累的资金,可以利用银行按揭贷款的方式首付 40%实现结婚时的购车计划。

在投资方面,当前证券投资市场前景不明朗的情况下,建议唐小姐不要盲目涉险进入高风险投资领域。对于缺乏专业知识又没有时间精力做投资的 80 后年轻人,参加基金定投是一种良好的投资手段和良策,也能够帮助进行强制储蓄。

因此,唐小姐可利用已有的 2000 元存款和节约的工资加之预期的工资增长每月定投 300 元的股票

型基金并坚持 5 年,按 9%的年均经验回报率(2000 年至今股票型基金的回报率达 20%,近五年的平均回报达 50%以上),5 年后可实现收益 22800 元,可用于结婚时购车首付款。

同时,由于唐小姐用于抵抗突发事件的能力较小,建议办一张信用额度在 1-5 万元的信用卡,同时目前在无能力进行长期保险规划或投资的情况下,根据外出情况和工作性质购买意外伤害险防范风险。

最后,如果唐小姐有升职和加薪机会的话,个人收益高了,有了多余的钱,建议适当投资一些收益高的银行理财产品或黄金与保险等,以应对通货膨胀等其他因素。

从 700 元到 400 万 距离并不遥远

过去长辈不断提醒我们,人生要有明确的生涯规划,包括你要获得什么文凭? 学习哪些技能? 从事什么工作? 获得什么社会地位? 生活才会有目标以及奋斗的动力。但是,关于“金钱”这档事,除了老生常谈的“要节俭、不要乱花钱”,或者很抽象地画个大饼:“我要当大老板,赚很多钱”之外,有谁会指点你该怎么运用呢?

安稳守财的时代已经过去了

“你不理财,财不理你”早就成为耳熟能详的口号标语,不论财经媒体、理财专家还是广告宣传,望眼所及,充耳听闻,我们身处在无时无刻不被提醒“理财”重要性的社会,但是由于过去经验的局限,相信许多人仍然懵懵懂懂,不清楚怎样开始理财的第一步,甚至陷在方向错误的泥淖中无法自拔。

当然,你可以大声地抗议:“不懂理财又怎样,以前爸妈都这样过来了,难道我不可以如法炮制老一辈的经验吗!”或者你会说:“钱够用就好,反正老了之后,我回到乡下种田,照样活得很快乐啊!”

没错!每个人都有选择生活方式的自由,但是我不得不提醒你,安稳守财的时代已经过去了!今天的你,随时可能遭遇失业、通胀、金融危机等各种不可预测的状况!到时候如果你手头一无所有,流落街头也根本不算奇怪!

钱存银行,只会愈来愈少

日本的趋势专家大前研一在其新书《M 型社会》中提出惊人的观察结论,他表示“新经济”浪潮改变了经济社会结构,代表富裕与安定的中产阶级,目前正在快速消失,其中大部分向下沦为中、下阶级,导致各国人口的生活方式,从倒 U 型转变为 M 型社会。

回想过去在倒 U 型社会中,理财等于存钱,人们习惯手头一有闲钱,就往邮局或银行定存账户里头放,有时候连利率是多少都不太关心。

但在 M 型社会,储蓄虽然是累积资本的第一步骤,不过只会存钱的“守财奴”,很快就会被打入中下阶级,因为通货膨胀侵蚀获利的速度比利率上涨的速度快得多,把钱存进银行,只会愈来愈少!

M 型社会的理财,应该是透过资产配置的风险管控效果,将资金分配在不同的工具中,以求最具效益的获利率,达成各阶段生涯规划。简单地来说,随着可利用的金融工具愈来愈多,例如基金、股票、债券,可选择的市场愈来愈广,例如欧、美、日、新兴市场与中国股市,我们何必墨守利率总高不过 CPI 的定存,为什么不追求相对更多更稳定的报酬率呢?

每月投资 700 元 退休拿到 400 万

增加财富有两种途径,一种是工作赚钱并努力储蓄,另一种就是理财。实际上,理财给家庭增加财富的重要性,远远大于单纯工作赚钱。

很多人都觉得钱少的时候不必理财,其实“理财”就是处理所有和钱相关的事,每天一出门,买东西、付信用卡账单、缴保费、到银行存提款等等,这些都是理财活动之一。因此你无时无刻不在理财,只是理得好不好而已,有规划的理财方式,才可以帮助自己顺利地累积财富,达成梦想。

理财的步骤不外乎以下几个原则:设定目标积极储蓄、选择适合自己的理财方式并且持之以恒。举例来说,现年 30 岁的你预计在 30 年后退休,并备妥 400 万元的退休金,若现在就开始每个月用 700 元进行投资,并将这 700 元投资在一种(或数种)年报酬率在 15%以上的投资工具,30 年后就能达到你的退休目标。

如果你能够再节省一点,每个月多储蓄 300 元,用 1000 元进行投资,并将这 1000 元投资在一种(或数种)年报酬率在 15%以上的投资工具,30 年后,你就能储备近 600 万元的退休金,给自己更舒适的退休生活。

(摘自《理财生活网》)

有钱?没钱?善用资产配置好赚钱

你知道投资理财最困难的问题是什么吗? 一项调查显示,真正左右财产收益状况的关键,高达 91.5%的基金经理人认为是“资产配置”。因此,了解资产配置的重要性与如何做好资产配置,就是十分必要的了。

什么是资产配置

“资产配置”简单地说,就是要把钱放在对的地方。至于如何把钱放在对的地方还必须考虑三个层次:第一个是对的资产比例;第二个是放在对的市场;第三个则是在对的时机投入资金。一般来说,我们将资产分为五大类,分别是股票、债券、房地产、另类投资(包括私募股权、外币、结构性产品、对冲基金、管理型期货等)与现金。根据统计,自 2001 年美国 911 事件之后,全球股票市场之间的关联性(correlation coefficient)都提高了,因此,将资金放在不同的国家或地区来投资股市,已经没有办法有效分散投资风险。

举个例子来说吧! 如果您有 1000 万的资金要做资产配置,我们用两种不同的方式来做资产配置,在面对投资市场变化的时候,你就能看出资产配置的重要性了。第一个组合是我们把 1000 万的资金根据五大类的资产平均分配;第二个组合我们把 1000 万的资金,50%放在股票市场上,另类投资的比例则提高至 30%;由附表中可以算出第一个组合的平均报酬率为 13%,第二个组合的平均报酬率较高,大约是 21.2%。用这两个组合让大家来选择的话,我想大多数的人会选第二个投资组合。

但问题来了,股市没有永远的多头上涨格局,涨多必跌是市场规律,投资人最困扰的是什么时候跌,跌幅有多大,下跌时间要持续多久,什么时候才可以从谷底攀升。如果要精准地回答以上四个问题,那可能要问上帝了。我们要关心的是,随着市场的变化,我们的资产配置该怎么样变化。

钱不多的人也要进行资产

配置吗

根据研究报告显示,“资产配置”是决定中长期投资理财成败的关键,所占比例高达 91.5%,其他如“选择标的”、“进场时机”,对投资报酬率的影响居然微乎其微,只占了约 8.5%。这意味着如果你不知道怎样进行资产配置,反而太计较投资标的选择或者抓住波段进场的话,哪怕你的功力再强,空欢喜一场的可能性依旧相当大。

我觉得很可惜的是大多数人尚未真正了解资产配置的意义,特别是上班族、菜篮族,为什么宁可证券公司交易室里追逐股票价格,也不愿意耐着性子,妥善地分配每一块钱呢?就像饮食要均衡身体才会健康一样,投资均衡,报酬才会稳健啊!

享誉欧洲的投机大师科斯托兰尼曾说:“有钱的人,可以投机;钱少的人,不可以投机;根本没钱的人,必须投机。”我们大多数的人都属于“钱少”的人,虽不至于一贫如洗,但一分一毫都要花在刀口上,根本没有本事

目空一切地豁出去,所以我很认同科斯托兰尼的看法,净资产不多的我们,更需要谨慎理财,多多利用资产配置的诀窍,让我们的资产可以更稳定地成长。

资产配置的三大步骤

对于个人来说,怎样进行资产配置,主要取决于我们目前处在哪一个人生阶段,而非拥有资产的绝对数量。不同的人生阶段,面对的理财目标与资金大小都不太一样。有些理财目标不应该承受太大的风险,譬如教育基金与退休赡养基金。至于购屋计划与娱乐计划,就比较可以承受一定的风险。简单来说,而理财工具的搭配比例则可以依照个人的风险承受度与不同的人生阶段,改变配置的内容。这正是资产配置的意义,主要步骤有三:

第一,依照风险属性与规划需求,设定资产类别: 年纪较轻、负担较少、资产较多的人,能够承担较多风险;反之,态度

二次购房 省钱有方

随着国家对房地产行业调控的深入,各项银行信贷也随之收紧。而对于普通购房者来说,无论外部环境如何,用最低的成本买到想买的房子是根本,而大多数人也因此徘徊在二套房贷的边缘。

如果你正愁对策,不妨往下看,自有专家给你支招。

一次性付款 PK 按揭贷款

A 先生最近想在上海浦东购置一处新房产,因为妻子怀了孩子,于是希望换一处大房,给宝宝一个更好的环境。但因为买第一套房时贷过款,就算把第一套房子卖了做第二套的首付款,购房贷款时也只能算作“二套房”客户来对待。A 先生在新楼盘售楼处得知,一次性付款能有 1%-3%的价格优惠,于是动起了“以房养房”的主意。

如果是采用二套房按揭贷款的方式购房,那么 A 先生需要给出五成首付,银行给出的贷款利率是基准利率的 1.1 倍;如果采用一次性付款

方式,那么购房总价可以便宜 3%,而这多出来的五成购房款可以用第一套房做抵押贷款获得,贷款利率同样是基准利率的 1.1 倍。在贷款利率相同的情况下,如果能够足额支付购房款,那么在购房总价上就可以降低 3%的成本。

案例关键:第一套房做抵押贷款最高只能贷到房产价值的七成,这部分资金必须要足以支付第二套房剩余的五成款项,不然就无法获取 3%的购房优惠。而银行一般都由指定第三方机构进行房产价格评估,是否“足额”具有一定的不确定性。

二次购房首选“气球贷”

C 先生最近犯了愁,自从新国十条发布以来,商业银行对房贷的要求是越来越高。不只三套房不能贷,连二套房都一律执行 1.1 倍基准利率,相比最优惠时的 7 折优惠利率整整高了 2.37 个百分点。先前还有听说二套房能有基准利率的情况,9 月初一打听银行已经一律无此优惠。



中介公司提醒 C 先生,虽然二套房贷利率已经统一调高至 1.1 倍基准利率,但是少数银行的创新房贷理财产品还是可以降低购房者整体利息支出,而其中首选就是深发展的“气球贷”。

“气球贷”的特点是贷款期限较短,对应的利率支出也较低,能够节省利息支出,前期还款压力较小。如果还款记录良好,期后可安排再融资。目前深发展主推的“气球贷”产品以 3 年期为主,二套房贷执行 3 年期基准利率上浮 10%,与 5 年期基准利率持平。每期还款额度以 20 年期或 30 年期计算(客户可自行选择),还款

方式可在等额本息或等额本金之中选择。到 3 年期满时,如果没有不良逾期记录,客户可申请再次进行 3 年期“气球贷”,以此类推直至期满。

案例关键:气球贷仅有少数银行推出,客户可选银行不多。还款期内,客户必须保持良好的还款记录,以便在 3 年期满后继续申请该项业务。

公积金贷款 PK 商业贷款

B 先生的需求与 A 先生类似,不同的是 B 先生的首套房还在还贷中,无法进行抵押贷款,自然只能选择用二套房贷款来完成自己的购房计划。

B 先生遇到的情况是,B 先生购买首套房是在婚前,但根据目前“以家庭为单位”认定购房套数的政策,虽然妻子名下没有贷款,但也无法以妻子名义购买房产享受首套房待遇。

不过在进行二套房贷款时,银行人士建议 B 先生仍可用妻子的公积金进行贷款。只是申请公积金二套房贷时,可贷数额将降至总额的 50%,即在没有补充公积金的情况下(按照上海市的规定),B 先生妻子可申请 10 万元公积金贷款,如果有补充公积金则为 15 万元。

目前公积金贷款利率为 3.78%,相比商业贷款中的二套房贷利率 6.53%(1.1 倍基准利率)仍优惠不少。以总额 100 万商业贷款、20 年期等本息还款方式来计算,全部采用商业贷款总共需支出利息 79.36 万元;而以 10 万元公积金贷款+90 万元商业贷款、20 年期等本息还款方式来计算,需要支付的利息总额为 75.81 万元。两相比较,可节省利息 3.55 万元。

案例关键:夫妻双方仍有部分公积金贷款额度可用,那么,用足公积金贷款余额进行组合贷款将比用纯商业贷款来得更为划算。

(摘自《上海证券报》)