“女强男弱”夫妻档 开源节流理家财

丈夫虽然收入不高、但工作比较清闲，妻子是常驻海外的跨国企业高官，预计明年可以回广州。如今,这样“女强男弱”的夫妻档似乎越来越多了,在这样的家庭结构下,丁先生一家三口该如何做好家庭理财规划?

家庭资产充裕

目前，丁先生的月收入为6000元,年度性收入(奖金等)为3万元。黄女士月收入折合人民币3万元，年终奖金折合人民币15万元左右。丁先生夫妇均参加了社保,此外,黄女士还有保额为40万元的寿险和保额为10万元的意外险。

丁先生和女儿每月的家庭开支为6000元,还要归还房贷每月8000元，黄女士每月的开支为6000元。每年家庭还有一项年度性的开支，就是丁先生带女儿去探望黄女士后,一家三口顺便一起旅游一下,约3万元。另外,丁先生每年春节还要给双方父母各约2万元的孝亲费。

丁先生家庭当前有两套住房,其中一套为去年新购的商品房,现价200万元,目前每月还贷。但这套房子还没有装修，想等黄女士回国工作之后再进行。另一套是在广州市区内的老式住房,两室一厅,现价为80万元。

除了两套住房外，丁先生家庭拥有的股票市值约30万元,存款10万元左右。

四项理财规划

由于明年黄女士就要回国工作,原来的住房就会显得比较拥挤,因此,新房装修就要放上议事日程。丁先生打算明年上半年把新房装修好,等妻子回广州就可以入住,享受甜美的新生活。丁先生预计需要20万元左右的装修费用。

除了装修之外，丁先生夫妇非常重视女儿的教育,他们认同“精英教育”的观点,从女儿入读幼儿园开始就不惜重金找广州一流的教育机构,给女儿最好的教育环境。为了培养女儿的音乐才能，丁先生专门找了国家级艺术老师做女儿的启蒙老师。等女儿小学毕业后,黄女士就打算把她送到国外去上学，充分吸收西方优秀的教育营养。女儿将来海外留学的费用，也要从现在开始筹集起来。

由于黄女士的工作非常辛苦，收入虽高,但压力也较大。所以,如果条件允许的话，黄女士想提前退休,不知道这样的计划是否可行?

另外，丁先生对资本市场不是很熟悉,因此,他想把家庭资产的一部分拿出来,做投资性购房,只是最近政府对楼市调控好像抓得比较紧,他有点吃不准,也想就这个问题向理财师请教一下。

专家建议:开源节流理家财

丁先生一家是典型的“男主内女主外型”家庭,家庭处于稳健成长期。从目前家庭收入和资产来看,夫妻俩收入都较稳定，面临子女教育退休养老等各项理财规划的制定，需着重考虑家庭各成员保障安排、子女教育金筹划和退休计划。根据丁先生家庭目前的财务状况和理财目标,理财师给出以下建议:

住房装修计划可充分利用家庭年度性奖金收入，夫妇合计18万元，不足部分可通过部分获利股票抛售套现完成。

子女出国费用可通过每月定期投入基金获取长期稳定收益达成。丁先生女儿现年5岁，若考虑女儿小学毕业出国,至今还有7年时间,所需教育费用较高，建议每月定期投入1万元。假设年投资回报率为10%,届时教育金奖增值为150万元左右。

丁太太为家庭主要收入方,如需提前退休,初步预计:需退休养老金300万元。目前丁先生家庭金融资产40万元，每年可支配收入30万元,可持续7年以上,结余200万元,不能满足家庭退休后基本生活,需要自我筹划。

丁先生提出的投资性购房计划,房屋资产占总资产比重已过高,不建议再进行投资性购房。而且,目前国家对楼市政策一再调控，可能还将在适当的时期推出房产税。丁先生家庭现已有两套住房，一套用于自住,另一套可出租,以增加投资性收入。

具体投资理财建议

开源节流计划。丁先生家庭未来规划主要集中于子女出国费用和提前退休计划，从目前家庭总收入来看,达成目标并不是很困难,但尚有缺口,因此必须开源和节流并进。

开源方面：家庭主要收入来源为工资、薪金所得。可将闲置房屋尽快租赁增加房屋性投资收入，股票投资占金融资产比例过高，需适量调整。

丁先生家庭处于成长稳定期未来面临子女教育和退休、养老等大额支出,从家庭收支状况,发现家庭基本生活开销占家庭总收入的1/3,比例相对过高,若想节流,建议养成定期记账的习惯，发现每月的不必要开销,消减部分支出,做到真正的节流,提高家庭储蓄率。

合理稳健投资组合。丁先生家庭年度结余30万元,但未将资金合理安排运用、提高收益率。议每月定投教育金1万元,分散资于指数、债券和股票型基金，投资比例为:4:3:3。减少股票投资比例,适当增加银行理财产品投资。将银行存款变现为货币基金，可增加资金收益和流动性。

增加家庭保障。丁先生可适当购买一些养老险和意外险，丁太太为家庭主要来源收入方，其收入超过50万元,建议至少添加意外险至100万元,还可适当购买一些重大疾病保险和女性健康保险作为补充。全家保费支出控制在6万元以内。

(摘自《理财周刊》陈云维/文)

2010四季度投资理财 89%受访者不看房

据近日在某财经周刊的一次调查,对于“四季度是否能通过投资理财获利”,占总数40%的受访者“说不清”，仅39%的人看好。今年四季度,占总数63%的受访者在投资理财方面的投入“保持原来的水平”,22%的人“加大投入”。

“十一”长假结束至今,股市在涨。另一方面,各地频出楼市“限购令”。本月19日晚间,央行突然宣布加息。股市、楼市、基金、黄金……兜里的钞票往哪里放,才能保值增值?简单地说:“赚钱。”

某财经周刊新近完成的一次关于大众理财方面的问卷显示，四季度投资理财,89%的受访者不会考虑楼市。占总数63%的受访者在投资理财方面的投入“保持原来的水平”,22%的人打算“加大投入”。

本次问卷共涉及“今年四季度你觉得能通过投资理财获利吗？”、“如果投资理财，四季度你会怎么做？”等7个问题,通过网络、街访,共回收480份样本。

11%受访者仍青睐投资房产

楼市“限购令”出台至今,有意投资楼市的受访者比例越来越少。

本次问卷显示,43%的人打算放弃房产,转而投资“其他项目”。

崔先生原本手上有3套房子,全部用来投资。他很庆幸在“沪12条”推出前,就把投资房全脱手了。“当时考虑到政府抑制房价的政策会不断推出，所以在4、5月份时就卖了。”他现在投资证券,虽然相对有些陌生,但也赚了1%—5%。

仍青睐投资房产的受访者占总数11%,赵先生说,市民买房自住的需求一直存在，这是支撑高房价的原因之一,“不过，目前不是交易良机,还是再等一段时间吧。”

此外，还有46%的受访者打算“持币观望”。

与此相关,对于“四季度是否能通过投资理财获利”,占总数40%的受访者“说不清”,仅39%的人看好。

63%受访者 保持原有投资理财投入

楼市以外,如果投资其他项目,受访公众最关注哪些？占总数48%的受访者选了“基金股票”。李先生说,最近央行执行加息政策,股市也许会有一波行情。不少反对者则强调股市的风险。

其次是“贵金属”。许小姐说,首先是自己喜欢，二是炒黄金不大会亏,很稳定。徐先生说,目前投资黄金已经2年了,既保值,也有升值空间。

“外汇”排在了第三。李先生说,汇率变动很大，如果行情找准可以赚一笔,当然反过来也会有损失。

今年四季度，占总数63%的受访者在投资理财方面的投入“保持原来的水平”,22%的人“加大投入”。

打算“减少投入”的15%受访者中,不少人说,现在的投资环境不确定因素较多,“小打小闹”,保证不亏就行。

52%受访者 理财最多投收入三成

如果投资，受访公众会把收入的多少用于投资理财？结果显示，52%的人选择“三成以下”。薛小姐说,数额少点,不影响生活,在相对安全的情况下，就是赔光了也能承受。

也有43%的人选了“三-五成”。施小姐说,要是有钱,绝对买房,尽管现在情况不好，长远看还是不错的。投入总额在“五成以上”的受访者仅5%。

被问及理财的主要目标，占总数58%的人选“增值”。吴先生说“就是获利”。

有33%的人说，理财也是家庭储蓄的一种方式。考虑到目前中国乃至上海人口老龄化趋势,7%的人将理财目标定为“养老”。

57%受访者投资理财讲究“稳”

对于投资理财的方式，占总数26%的受访者的答案是“依靠专家”。这一群体中,女性比例超过一半。徐小姐认为,专业的比较稳一点。50%的受访者选择了“独立操作”。自由职业者肖先生说，自己不太相信投资机构。

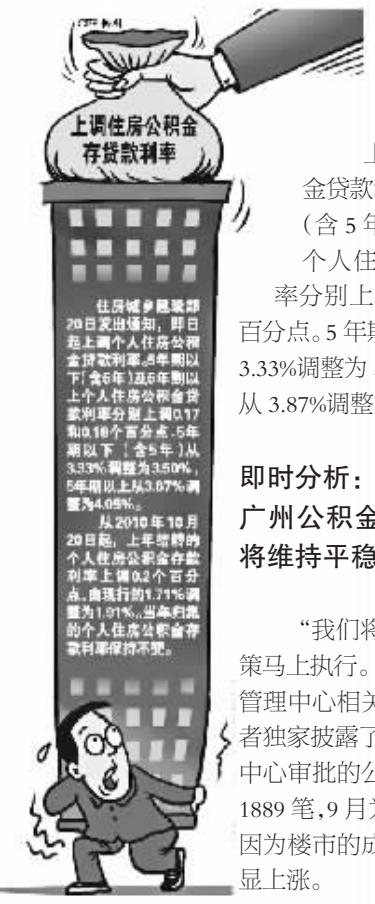
23%的受访者则依靠朋友家人。从事会计的江女士说，要大家一起商量。苏小姐认为,类似“亲情理财”路线,能使自己更有安全感。

在选择投资理财产品时,“安全性”是占总数57%的受访者的考虑因素。彭女士说,将来花钱的地方还很多,保本要紧。

41%的受访者则更倾向于考虑“收益率”这一因素,肖先生说,投资挣钱当然看赚到多少。

(摘自《新闻晨报》 覃柳洁 徐哲/文)

住房公积金存贷款利率上调 精明市民算账忙



住房城乡建设部20日发出通知，即日起上调个人住房公积金贷款利率。5年期以下(含5年)及5年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。5年期以下(含5年)从3.33%调整为3.50%,5年期以上从3.87%调整为4.05%。

即时分析:广州公积金贷款购房比例将维持平稳

“我们将按照住建部的政策马上执行。”广州住房公积金管理中心相关负责人日前向记者独家披露了一组数字,8月该中心审批的公积金贷款宗数为1889笔,9月为1867笔,并没有因为楼市的成交旺盛而出现明显上涨。

“自从进入二季度之后,广州的公积金贷款占购房比例大概就维持在超过10%的较高水平。”满堂红研究部高级经理周峰分析,在央行宣布加息后,四季度商业银行估计将把审批住房商业贷款放在更优先的位置，公积金贷款的比例不会继续上升,料会维持平稳。另外,在银根较紧的情况下，开发商和业主将更为鼓励买家使用一次性付款和商业贷款，同时公积金贷款始终受到贷款额度上限的限制，所以即使调整贷款利率，对市场的影响始终是有限的。

市场反应:开发商推迟开盘或致四季度供应减半

有网友在网上爆料称,因为新政的原因，番禺某楼盘国庆期间推出的新组团是今年最后推的货了，下一期新货要到明年，就是亚残运会结束以后才会推出。即将取得预售证的某栋楼盘也不准备推出了,开发商计划看看市场的走向如何再定。

而记者走访市场就发现，这并不是特例，部分原本声称在10月中下旬就要开盘的楼盘至今都未有明确的时间表，而定价同样不甚明朗。合富辉煌首席市场分析师黎文江告诉记者，四季度广州十区楼市原本预期新货有1.9万套,加上旧货估计全市的可售货量将达到5.1万套。而在这1.9万套中,番禺和花都两区就占了约67%,在新政的影响下估计这些新增供应将减少近半。

房地产专家吴定金则表示,在新政的连环组合拳下,投资型产品和二次改善型买家青睐的大户型单位将会受到更大影响,但2007年的连番加息也未能制止房价狂飙突进，这次在短期内也不会马上见效,预计市场需要在成交量降至低点后博弈3~6个月，价格才会有明显下跌。

买家算账1:未来每年炒楼成本或超房价7%

市民陆先生手上目前有五间屋,在加息消息出来后,他准备把其中两套卖掉转战其他市场。“我买房是用来投资的,肯定要申请房贷。按照现在这个势头，五年以上贷款利率超过了6%，未来还可能再加50个点或75个点,加上若房产税开征，炒楼的成本就很有可能超过7%。”陆先生表示,在这种情况下，短期炒股或者长线买金都是一个可以考虑的投资选择。

“如果把时间放长到未来10年，现在股市是3000点,10年后会否到9000点？而广州中心区的楼价已达2万~3万元/平方米,10年后又会否到9万元/平方米?哪个可能性更大?”资深银行业人士梁东晖认为,在当前情况下，投资房产不如购买定投的指数基金稳健,如果是出于对抗通胀的目的,也可以购买黄金。

买家算账2:提前还贷10万元 月供省近500元

由于房贷合同通常都规定在下一年开始才真正调整还款利率，所以一些精打细算的普通“房奴”也开始准备在年底前提前还款。“我们现在要还29年，每个月供楼款只要3465元。”市民赵小姐去年4月买下自己的首套房产，享受7折利率。心思细密的她在加息后马上开始算账，如果现在提前还10万元,月供款就只需2800多元,足足省了近500元。

“我打算年底前就凑够10万元先还一笔钱，免得以后再加息供楼负担越来越重。”赵小姐表示。

(摘自《广州日报》李妍/文)

加息突如其来 怎样调配理财方式

央行于近日正式上调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点,由现行的2.25%提高到2.50%;一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.31%提高到5.56%;其他各档次存贷款基准利率据此相应调整。面对突如其来的加息，投资者又该怎样调配手中的投资渠道呢?

基金:货币基金能够避险

货币基金主要投资国库券、商业票据、银行定期存单、政府短期债券、企业债券等短期有价证券，是所有基金中风险最低的品种,有“准储蓄”之称，平均年回报率高于银行一年期定期存款。货币基金像活期存款一样存取方便,资金到账时间快,流动性强,赎回后第二天就可用款，且没有相关手续费、免征所得税。

国债:加息凿出投资机会

国债是信用评级最高的债券,俗称“金边债券”。一般来讲,无论是凭证式国债还是记账式国债都会因加息而贬值。国债执行的是合同利率,也就是说今天买了国债,明天如果利率上调,投资者也只能按购买时约定的利率计息。并且,凭证式国债的提前兑付要蒙受一定损失，持有期不满半年兑付的不计利息，满半年不满一年的只能享受相当于活期的存款利率。

保险:分红险弥补加息损失

保险产品的回报率，主要参照银行存款利率。一旦银行升息,其现金回报率肯定不如银行存款。因此投资者最好是等银行升息后再行购买高利率的保险产品,以获得更高的投资回报。不过加息前购买的保险产品并不意味着一定“亏了”,分红险就可以弥补加息损失,投资者可瞅准适当时机购买。

外汇理财:整体影响不大

人民币升息可能会加大人民币升值压力。一般来说,如果利率上涨,投资人持有货币的意愿会增加，汇率也会相应走高。但对外汇理财来讲,整体影响不大。目前国内常见的外币投资渠道有：外币存款，购买外汇理财产品,炒汇和投资B股等。据悉,目前国内市场上的外汇理财产品在设计上基本是参照国际市场的一些指标如美元利率、恒生指数等制作的,与人民币关系不大。

黄金:挑战大于机遇

加息前黄金投资者是以进攻型为主,加息之后则要以防守型为主。具体来说，加息后一些大型投资机构将在短期内继续推高黄金交易量，使得价格出现“回光返照”,然后慢慢进入下跌走势。所以,投资者在加息后的上涨中不应贸然进场，反而可趁此机会做短线或了结获利头寸。

(摘自《重庆商报》李扬帆/文)