

理财案例 I

# 再婚“富女郎”巧理财 婚姻财富两不误



## 买房与租房 谁是房奴?

人一生到底会买几次房?中国商品房市场发展的时间太短,暂时不能有准确的结论。不过,从美国最大的普尔特房地产公司细分的11种客户中会得到一些启示。

普尔特的客户细分如下:首次置业、常年工作流动人士、单人工作丁克家庭、双人工作丁克家庭、有婴儿的夫妇、单亲家庭、成熟家庭、富足成熟家庭、空巢家庭、大龄单身贵族、活跃长者。因此看出,一个人的一生中,对于住宅的需求,至少会经历其中的四五个细分阶段。可以这么说,买房置业是一个都市人一生中需多次进行的一项重大消费活动,区别只在于,有人是精心计划后投资,而有人只是糊里糊涂地入市。

购买自己能够分期付款负担的住宅者,不能被称为房奴,长期租房才更像是房奴。因为,租房的人是房东打工,永远没有从奴转变为主的机会。其实大多数时候,买一个适合自己财务状况的物业,除了首付,每个月的还款和个人自己租房的租金相差不多。

有人说,二三十年的还款压力,只有少数人能轻松摆脱,对于大多数人来说,几乎透支了一切,结果是做30年的房奴,等到能够顺利摆脱房奴的身份,已经过半百,只剩下一所房子里的晚年了。实际情况不会这样。按照正常的轨迹,人到了40岁至55岁之间就到了收入的高峰,根本用不着30年就会提前还掉所有的银行贷款,或者更多时候是将初期的小户型卖掉,购入更大的房子。

20世纪90年代,不乏有些退休到深圳和上海定居的“老钱”,如今突然发现,当时买入的物业升值如斯,让他们在银发之年,个个成了百万富翁。只是两年的时间,买和没买却成了衡量富与不富的重要因素,也许一两年前和自己看上去条件同等的人,因为投资了房产而步入了“富人”的行列。如今还在持观望状态的购房者都不甘心,毕竟,按揭买房,以首付款一二十万计算,一两年之间的回报已经超过50%,这已是相当可观的收益。

中国地产泡沫争论还会存在,这不以人的好恶为转移,但人们总是需要房子,而且学会更加聪明地处理和房子有关的选择。(摘自《新京报》)

欠债15万元。由于业务事务繁忙,没有做投资,也没有购买任何商业保险。

刘女士每年经商收入在50万左右,但业务的实际盈利更多些,盈利的资金压在了库存和应收账款上。

刘女士有一个5岁的儿子,在读幼儿园,每月教育费和生活费大概要3500元左右。

**财务状况**  
刘女士家庭资产负债结构不够合理,资产一部分是流动性较弱的房产,另一部分是流动性很强但收益性较弱的银行存款,没有负债,需适当增加金融资产,获取投资收益。刘女士的收入来源主要是经商收入和房产租金,收入来源比较单一。一旦经营上出现问题,对家庭收入影响较大。刘女士没有社保和商业保险,当遇到重大疾病或遭遇意外时,家庭生活将面临严峻考验。建议增加健康保险和意外保险,加大教育费用的储蓄和准备。

理财师观点

### 明确婚前财产 解决后顾之忧

刘女士能够想到在再婚时处理好财产问题,这一点非常好。再婚往往因为财产问题处理不好引起家庭矛盾,导致夫妻感情破裂,婚姻解体。妥善解决这一问题对再婚生活的幸福十分重要。“先说断,后不乱”,建议刘女士与爱人进行婚前财产鉴定,商量好婚后理财方式,明确婚后财产如何划分,以避免将来的财产纠纷。

再婚后,财产涉及到两个家庭和孩子,考虑到孩子以后的教育、家庭财产分配等问题,建议在婚前与爱人各自理清财产,明确资产与债务情况。

新《婚姻法》第十八条规定,为夫妻一方所有的财产,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产。比较容

易举证的财产,像不动产,如房子、汽车等,因为实行登记制度、产权明确,只要刘女士的房产产权证上登记日期早于结婚证的日期,就不需要婚前财产公证。

刘女士另一部分资产,包括65万元的存款和经商的库存、资金等比较难举证的财产,除非婚后不动用,很难明确是婚前还是婚后财产,需要婚前财产公证。

婚前财产公证需双方自愿,要求双方必须共同亲自办理。相信刘女士和爱人会更加珍惜再婚带来的家庭幸福,作婚前财产公正,在法律法规下更好地实现美好生活。

### 人合财不合 家庭理财AA制

刘女士当前收入虽高,但不稳定,甚至由于做经商需要把大量资金押在库存上,面临着负债的风险。爱人虽然相比刘女士收入低一些,但收入稳定,有良好的保障。

考虑到刘女士有效保护财产的要求,也为了规避刘女士经商失败给家庭带来风险,建议刘女士与爱人约定婚后各人所得财产也归各自所有,家庭消费共同负担。

再婚涉及的不仅是两个人,而是两个家庭,还有孩子,事端较多,刘女士应注意保护自己的分寸,与爱人互相信任,多做沟通交流,AA制共同为家庭做贡献,相信会得到属于自己的幸福!

### 建立家庭保障 减轻未知风险

建议刘女士为自己和爱人购买意外和医疗保险。人生有三大风险——意外、疾病和养老。其中最难预知的就是意外和疾病,因此,可以选择购买以下保险:

人身意外伤害综合险。这种保险每年购买一次,有效期一年,保费一

般在100左右一份,每份保额一般在10万元,并且有意外医疗保险,如因火车、轮船等身故或残疾,保额为20万元,如出现航空意外身故残疾,保额为40万元,并附有意外伤害住院津贴。刘女士可以指定受益人为孩子。

重大疾病保险和住院津贴险。重大疾病一般在查出不幸罹患所承保的任意一种重疾时,便可一次性获得赔偿金。津贴险则是按住院天数给付津贴,与实际花费无关,可作为住院造成收入损失的补偿。这样万一患病,可先行获得赔付以交住院押金,住院费用可通过医保报销,住院期间的花费则有住院津贴险来补贴,能最大限度减轻生病对家庭的影响。

### 专款专用 建立孩子的教育规划

在再婚家庭中,因孩子产生的分歧较多,提前为孩子的教育、健康做好充足的准备也很重要。

刘女士的儿子现在5岁,很快就要读小学,供孩子从小学读到大学毕业需要一笔不菲的费用,如果孩子有愿望,还需准备留学费用,刘女士需早做准备。

购买教育保险。教育保险兼具储蓄、保障功能,不仅可在被保险人一定年龄后按期给付一定金额的教育金,还可为被保险人提供意外伤害或疾病身故等方面的给付及身故或高残保费豁免的优势。缺点是,短期不能提前支取,资金流动较差,早期退保可能本金受到损失。建议刘女士购买纯粹的教育金保险,提供初中、高中和大学期间的教育费用。

选择用“基金定投”的方式积累教育基金。基金定投业务是指在一定的投资期间内,投资人以固定时间、固定金额申购某只基金产品的业务。基金管理公司接受投资人的基金定投申购业务申请后,根据投资人的要求在某一固定期限(以月为最小单位)从投资人指定的资金账户内扣划固定的申购款项,从而完成基金购买行为。比较类似于银行的零存整取方式。(摘自《卓越理财》)

## 黄金光彩不再 市场逐渐降温

随着交易商纷纷放弃避险资产,转而承担更大风险,金价跌至三个月来的低点。

本周二,黄金期货下跌近2%,至每盎司1162美元。这意味着金价已从上月的名义高点下跌了7%,该名

义高点是在对欧元区最近一轮主权债务危机的恐慌之中达到的。而经通胀调整后,这价格差不多是本周二价格的两倍。

自上个月以来,欧洲债务利差已收窄,反映出人们对于欧元区政府能找到方法解决其财务问题越来越有信心。与此同时,美国的政策制定者们也发出警告,该国经济增长前景正在不断减弱,使得本已较低的近期通胀飙升可能性进一步降低。

这导致部分投资者重新评估他们目前需要多少黄金。

伦敦咨询机构Capital Economics的朱利安·杰索普在上周写给客户的一封信中写到,“金价已经因规避经济和金融不确定性而有极大的溢价。由于通胀风险低,现在需要某种新的重大冲击才能显著推高金价。”

杰索普承认,不难看到这又一次冲击可能来自哪里。这种冲击的来

源,可能是对于欧元区或其他主要债务人(例如美国和日本)信用可靠性的疑虑,也可能是与中国的重大贸易争端。

但他表示,黄金看起来要比其他避险资产(例如经通胀调整后的美国政府债券)昂贵。因此,他声称投资者可能会在年内继续回避黄金,从而使金价跌至1000美元,即去年秋季出现的水平。(摘自《和讯网》)

## 个人理财过程中的“四个平衡术”

“个人理财”这个名词,不同的人所产生的理解会不同,但有一点是共同的,就是你会在越来越多的地方看到这个词,它对人们生活的影响也越来越大。与此同时,大众级投资人的规模也在迅速扩大,在衣食住行基本满足之后尚有结余的投资者,越来越迫切地寻找能让手中有限的钱再“生钱”的途径。

理财专业人士经常会遇到这样的提问,那就是:一个人或一个家庭,在其全部的收入分配中,存款、股票、保险各占多少比例最科学、最合理?其实,这个问题本身就既不科学也不合理。最常听到的说法是:保险占个人或家庭收入的15%、股票占个人或家庭收入的30%最科学合理,这样的比例是黄金组合比例。但是这仅仅属于“学术研究”范畴,并不能作为个人理财的标准。这个问题其实就是怎样才能做到个人财务上的平衡问题。

时下,一提到个人理财,有人认为是理财就是抠门,也有人认为理财就是投资,是“用钱生更多的钱”,这些都是比较片面的理解;其实个人理财主要目的不是“掘金”而是“平衡”,即实现财务的平衡。保持“财务平衡”是理财的首要目标,也是迈向财务独立的第一步。而“财务平衡”要保证四个方面的平衡。

### 内容上的平衡

个人理财在内容上包括:住房计划、汽车计划、子女教育计划、资产配置计划、保险计划、养老计划、退休保

障计划、遗产计划等。理财的目的之一就是要这些理财内容达到一个平衡,不能顾此失彼。如何能够一一达成在住房、退休、子女教育、投资以及保险等方面的规划,让梦想成真?这就需要从财务角度审视人生,通过理财实现人生财务内容上的平衡。

### 结构上的平衡

最近几年,投资人的钱包渐渐鼓了起来,家庭资产的概念随之发生了深刻的变迁,投资理财成为许多居民的当务之急。上世纪80年代,中国家庭资产大多是指现金、存款、国库券以及冰箱、彩电等“值钱”的大件;到了上世纪90年代,除了存款、国债之外,又多了股票和保险,此时在不少中国家庭中,冰箱、彩电已经算不上重要的家庭资产了,住房开始占据重要位置;进入21世纪后,投资渠道不

断增多,股票、基金、信托、外汇理财以及人民币理财逐步走进居民生活中,并在家庭资产中占据的比例越来越大。

理财活动应该建立在稳健的前提下。理财涉及投资,但不等同于投资,资产增值是理财的重要目的之一,但更重要的是对风险的控制和规避以及对财产或债务的梳理。所以,一个稳健平衡的财务结构才是合理的,不过这个结构还是因人而异的:根据风险偏好、资产多寡的不同,这个合理的结构也会不同。

### 时间上的平衡

理财师在为客户制定理财计划时,要考虑到客户的理财目标。按时间长短分为短期目标(1年左右)、中期目标(3-5年)、长期目标(5年以上)。如何将这些目标实现,这就需要达到

时间上的平衡。

时间上的平衡主要是指平衡现在和未来的消费,从而决定人的一生各个阶段的生活方式,它是理财的最基础部分,也是最容易忽视的部分。一般来说,有三种消费决策:把现在的钱留给未来用,叫“养生有道”;把未来的钱拿来现在用,叫“按揭人生”;今天的钱今天用,明天的钱明天用,叫“鼠目寸光”。人的一生中有很多难以预测的事情,“按揭人生”和“鼠目寸光”显然是两种不可取的生活方式。因此,理财也需要重视客户时间上的财务平衡。

### 动态上的平衡

在人的这一生当中,物资的多少、财富的多少等都是动态的变化的,不可能是恒定的。如果只出不进,千万家财也会毫厘不剩;如果只进不出,这样的财富犹如粪土;只有合理平衡物资与财富的进出,贫穷也会快乐,富有会更加幸福。

你可以想象一下杂技演员走钢丝的场景,虽然摇摇晃晃,可是他们一直在保持平衡而且向前走,有惊无险。有时候,你也会看到他们手上拿着一把伞,那就是平衡的秘诀。由于每个人的财务状况基本上都是动态变化的,外部环境也是时刻变化的(比如通货膨胀、国家政策等),所以专业理财师要能使客户的资产能够随着市场环境、国家政策、自身的财务变动情况的改变而随时调整,达到一种动态的平衡,这是门高超的艺术。(摘自《理财公馆》)

## 银行产品受质疑 收益率“来路不明”

“投资者将资金交给银行打理,就一定会有了解投资方向和收益产生方式的需求。这块如果银行不能满足,我建议投资者不要轻易购买这些产品。”北京理财规划师协会会长刘彦斌这样表示。

目前,几乎所有银行在推销理财产品都打出了“预期收益率”的揽客招牌,而热心读者林女士却发现,许多产品的说明书对“预期收益率”的计算方法只字未提。

某股份制银行日前发行的《货币市场型2010年三期(专属)人民币理财产品》便是如此。该产品是一款非保本浮动性收益产品。在理财产品说明书上,在没有明确给出预期收益率计算依据的情况下,直接标注出了“预期最高年化收益率2.25%”的字样。

根据2005年银监会发布的《商业银行个人理财业务管理暂行办法》,商业银行与客户签订合同前,应对非保证收益理财计划,提供预期收益率的测算数据、测算方式和测算的主要依据。2008年,银监会又特别强调,对于无法在宣传和介绍材料中提供科学、准确的测算依据和测算方式的理财产品,不得在宣传和介绍材料中出现“预期收益率”或“最高收益率”字样。

“既然许多银行都规定,理财产品到期收益超出预期收益率的部分要归银行,那么这个预期收益率到底怎么算的,银行就应该交代清楚,好让投资者心里有个数。”林女士对记者说道。

无独有偶,某股份制银行日前推出的一项理财计划也是如此。该理财计划说明书中称,若该理财计划实际年化收益率高于1.75%,投资者同意将超出年化理财收益率1.75%的收益委托给银行,由银行代表投资者通过北京环境交易所碳交易平台购买二氧化碳排放抵偿额度。该理财计划不保证理财收益。

“按理说这个理财计划应该把1.75%的年化收益率是如何计算的清楚地告诉给投资者,但我反复查阅了这个说明书都没发现计算依据。”投资者梁女士对记者表示。

“与目前市场中的开放式公募基金相比,银行理财产品在投资方向和投资收益计算方面显得非常不透明。例如开放式基金每天公布净值,定期报告公布重仓股,这些理财产品都做不到。但投资者将资金交给银行打理,就一定会有了解投资方向和收益产生方式的需求。这块如果银行不能满足,我建议投资者不要轻易购买这些产品。”北京理财规划师协会会长刘彦斌这样表示。(摘自《第一财经网》)

