

■百姓理财

不买房照样“玩转”房产

——一位 80 后的投资理财经

房价忽高忽低,很多想改善住房的人想买不敢买,都在这个时候收手,站在岸边看着房价的起起伏伏。有人也在为能在北京谋得一隅之地而倾其所有,身背重债,成为房奴。刘西洋就是对房奴特别恐惧的人,今年 29 岁的刘西洋,错过了房价的低谷,正面对房价的高峰。看着一天天涨起来的房价,他买房的想法开始动摇,现在他不再考虑买房,而是想通过投资让钱生钱。

不买房照样投资房产

刘西洋租住在北京西三环附近的一套有十几年房龄的楼房,装修虽不豪华,但是被他和妻子布置得很温馨。结婚照被挂在床头,他们在这里已经生活了三年多的时间。刘西洋在一家公司做 IT 工程师,他和妻子的收入每月大概有 17000 元左右,但是他一直选择租房。刘西洋经常被朋友问起:“你为什么就不买房子呢?”面对这样的问题,刘西洋的回答是:“现在租金回报率这么低,买房子也不划算啊。”可是,刘西洋并非一直没有买房的想法,2004 年大学毕业后,他有过买房的念头,“当时我是单身,就没太想买房子。还有就是,没想到房子能这么涨。”等到房价疯涨时,刘西洋手中的钱,渐渐地从够两居室的首付,变成一居室的首付,最后连

首付都不够了,他也最终放弃了买房的想法。三年前,刘西洋要在租住的房子里结婚,妻子很不理解,刘西洋用自己的一套理论游说妻子。刘西洋并非没有关注过北京的房地产市场,他的一些同事,有的是房奴,有的是包租公,“我问过一个同事,他说手中一套二居室,市价大概在 100 万元左右,每年租金收入 3 万元,如此算来,年租金回报率就是 3%。”

刘西洋掰着手指对妻子保证,“这年头,要一年赚 3%还不容易。如果我有 100 万元为什么要去套套房?为什么要去成为房奴?想把收益率提到 5%并不难,我可以拿 3 万租同事的房子,剩下两万想怎么花就怎么花。”妻子被刘西洋一连串的问题给问住了,勉强同意在租住房内完成婚事。

刘西洋没有向其他人说过自己的想法,他知道一定有人会说他不真。要是投资回报没有那么高怎么办?要是租金不断上涨怎么办?问题也在他的脑海中出现。“我同意只要中国经济不断成长,房产肯定是很好的投资对象,但这并不等于说我一定要把自己居住的那套住房当作投资对象。我可以投资房地产股,可以投资房地产信托产品,也可以投资房地产投资基金。如果买不起房,就去买点地产股吧。”刘西洋这样解释自己的理论,比如香港股市就有

一家房地产基金的投资产品,可以像股票一样交易,其持有的全部资产就是一些商业大厦的物业,并会每年把至少 90%的租金收入派发给基金持有人,按照目前的市价,其年租金回报率在 7%左右。“完全可以买入类似的产品,不但每年收益较高,而且只要地产业发展良好,房地产基金持有的物业一样升值,租金也一样会继续增加,获得的回报自然水涨船高。这样的话,就算我租房子住,也不担心踩空未来中国地产潜在的长期牛市。”

万元结余分散投资

刘西洋周围的朋友,在飞涨的房价面前低下了高昂的头,他们冲进市场,成为房奴。在刘西洋的眼里,朋友以前那种潇洒大方的生活一去不复返,开源与节流的理财问题再也不容回避了。房贷偿还的压力首先逼他们开始量入为出甚至紧缩开支,于是衣服买的少了,外出吃饭被家里“开火”完全取代,甚至每天中午带饭到单位上班,平时也不敢大量地到超市购物了,懂得趁便宜和优惠批发生活日用品了。“有房一族的快乐还没享受多久,他们就已经过上了节衣缩食的痛苦日子了。有的女同事,连一期最喜欢的时尚杂志都不买了。看到了他们的经历,我真的更不敢买房子了。”

刘西洋把自己家的收入和花销列出了一个清单,家庭的月收入在 17000 元左右,“虽然不多,可我过的也算是衣食无忧,吃喝不愁的生活。”刘西洋和妻子的单位都离租住地不远,所以他们没有买车,“没有汽车的消耗,而且我一向认为汽车是顶级的消耗品,只有赔没有赚的可能,虽然有时候非常方便,但是我还是认为打车也一样能达到目的地,而且打车要比养车省钱。”刘西洋家附近有几家超市,每到周末他就会去超市走一遍,“周末的时候超市都有很多优惠的商品。比如我买糕点都办的卡,可以优惠 5%。蔬菜和日用品在超市或地摊解决,不要认为超市的菜贵,有很多的时候地摊菜比超市贵。”

刘西洋把一张详细的收支表摆在了妻子面前,房租:2600 元/月,水电燃气:100 元,通讯宽带:350,交通费:300 元,蔬菜水果:500 元,外出就餐(包括在单位):800 元,衣服、化妆品:1600 元,应酬:500 元,其他花销:300 元。每月花销为 7050 元,结余万元左右。

刘西洋把剩下的钱分成了几个部分,每月做 2000 元的基金定投,3000 元买保本的基金(这样可随时提取,收益比银行活期高),还有 3000 元买股票,最后 2000 元买定期存款,“这样即使在目前的大势里,收益也能达到 10%,甚至更高。”

理财师建议,在下半年,可以购买各自银行的保本保收益型的短期理财产品。与其去买流动性好的货币基金,不如买银行的一至三个月的理财产品。既然刘西洋有买房的打算,可以买些三个月理财产品或者最新发行的债券型券商集合理财产品。一旦遇到合适的购房机会,这笔钱就可以迅速变成首付款。在理财的同时,“节流”也是必不可少的环节,目前刘西洋夫妻俩都处于人生中花钱较少的时期,考虑到以后会供房、养车、孩子教育等一系列支出,刘西洋应该在这段时期内最大限度地缩减日常开支。刘西洋听了理财师的建议后,对于以后即将到来的节衣缩食的生活有些担心,他不愿成为房奴,他现在铆足了劲要在股市的行情中抄底,每次调整的时候,他都会把资金注入到市场中,不断进行补仓。

理财师认为,刘西洋可以按照先聚财、后增值、再购房,然后购车的顺序,来安排家庭的大项支出,所以理财师认为眼下积极进行理财投资,趁年轻花费比较少的时候,使资产丰厚起来,才是目前的当务之急。“如果以后有了孩子,不给他们一个家,想想也挺愧疚的。道理必须要弄明白,现在的日子苦一点是为了能让婚后的生活甜一些。”10%的年收益,能否抵得过房价的快速上涨,刘西洋仍旧在买房和投资中做着抉择。

(摘自《北京晚报》)

不用泥土种植的花草

中国台湾“天作实业公司”的女老板周玉凤,从报纸看到这样一条信息:科威特由于完全是沙漠,每年需要进口大量泥土种植花草,美化环境。这条简单的信息启发了这位有经商头脑的老板,她认定小草可作商品,它会比泥土更有发展前途。于是,她投入资本,请科研部门和专家协助研究一种可不需要泥土种植的小草。不久,果然获得成功,小草成为天作实业公司的发财之源。

天作实业公司研究出来的小草,准确地说,应为“植生绿化带”,是一种可以大量生产的标准草皮。它的构成,首先是用化学纤维与天然纤维制成“不织布”,然后把青草种子和肥料均匀地洒在两层“不织布”之间,卷成一卷,再把它包装好,由商店进行零售。用户在使用时,只要把这些“不织布”铺在地上,敷上一层薄薄的泥土或稻草干,每天洒水保持湿润,不用一个月的时间,这些地毯般的“不织布”就会长出绿茸茸的小草,这与泥地上种出的草坪毫无异样。

这种“植生绿化带”优点很多,它到处可以“种植”,不管在泥地上或沙漠上,还是楼宇的顶层阳台,只要把“不织布”铺开和保持湿润,绿草就会如期长出来。它既可以防止洒水时把草种冲走,又能保持水分使小草均匀成长,成本低,成活率高,几乎达到 100%。正因为它比泥土种植草坪优越,所以很受建筑商和用户的欢迎,它一上市,生意就十分兴隆。

天作实业公司在试制成功后,沿着信息提供的方向,派员到科威特、沙特阿拉伯、阿联酋等寸土难得的国家去推销这种“不织布”,并在当地进行“植生绿化带”的示范种植,宣传它可以美化环境,见效迅速,还有定沙、防沙的优良特点。经过三个月的推销活动,很快当地人被信服了,连酋长和王子都得意地称这种产品是“台湾创造的现代神毯”。现在,天作实业公司的小草生意越做越大,来自世界各地的订单应接不暇,利润如潮水般涌来。

一些人之所以成功,不是因为他们得到了幸运的机会,而是因为他们有一双慧眼,善于捕捉信息。捕捉商机贵在独具慧眼,其实身边每一件小事当中都蕴藏着相当多的商业机会,成功的商人从不放过每一件使神经敏感的小事,从小事中发现大商机。

(摘自《理财生活网》邹华英 / 文)

穷人力生钱 富人钱生钱

眼下,有中产阶级猛然惊觉,自己努力工作,甚至牺牲了时间与健康,但是,无论如何缩衣节食,或延长工作时间,为父母的赡养费、子女的教育费、车贷、房贷等长年奔波,可是,再扣掉被通胀狠狠吃掉的那部分,剩下的收入已经连基本生计都难以维持。

有先觉者预言,未来的社会可能会呈现“M”型。“M”型社会指的是在全球化的趋势下,随着资源重新分配,中产阶级因失去竞争力而沦落到

中下阶层,整个社会的财富分配在中间这块突然有了很大缺口,跟“M”的字形一样。一边是赤贫,一边是巨富。

在“M”型社会到来之前,你要选择向贫穷走,还是向富裕走,你必须改变理财观念。

你首先要清楚,自己到底是富人还是穷人。

Tom 是外企高管,他月入数万,年薪近百万。但是,他没有理财观念,过着体面奢侈的生活,劳动所得悉数耗尽,有时还入不敷出。他认为自己

能跻身富人圈,其实,答案是否定的。

Tom 也许会不解,为什么年入近百万,自己还不算富人。反问一句,如果他不幸遭到解雇,或者其他不测,他就会陷入贫穷。因为他并没有其他收入支撑失去工作后的生活开支。

判断我们是穷人还是富人,不是看工作收入,而是看持续收入。你需要仔细思考一个问题:当全家人都不工作时,要维持家庭现有的质量,还能支持多久。如果答案是一年,甚至

外币理财切勿盲目结汇

“最近电视、广播天天都在说人民币升值,外币资金怎么才能保值增值?”投资者林先生近日向本报记者讲述了他在理财过程中的疑惑。面对人民币的升值趋势,如何配置外币资产,成为了许多投资者头痛的问题。

今年以来,由于欧债危机、中东局势的影响,海外市场波动较大,美元表现一直不佳,欧元、英镑等货币波动较大,而人民币基本保持了良好的升值趋势。目前,一些理财师会以汇率波动为由,推荐投资者将持有的

外币头寸转换为人民币或其他外币再行投资。不过,在全球通胀开始显现的背景下,对于有外币结算需求的投资者来说,结汇并不是万全之策。

理财专家认为,投资者换汇需要区别对待。人民币兑美元、港元、日元是升值的,而兑英镑、欧元甚至卢布都是贬值的。可见,将英镑、欧元兑换为人民币投资,并没有规避汇率风险,如果投资者有外币支付需求,这甚至还加大了汇率风险。

对于币种兑换需要慎重,对于确

定的弱势货币,投资者应该在做好流动性规划的前提下,适当兑换。就当前情况而言,美国第二轮量化宽松政策已接近尾声,货币政策有收紧的迹象,这或使美元摆脱下跌趋势;而欧债危机迟迟没有解决,欧元前期因美元疲软而走强,在未来几个月可能面临一定幅度的调整。对于绝大多数有结算需求的币种,尽量不做转换;通过理财产品,在不转换币种的前提下,实现外币资产的保值增值。一方面可以确保资金的流动性,方便结

几个月,就应该思考收入结构了。

收入分暂时收入和持续收入。95%以上的人赚的薪酬只是暂时收入。持续收入是一种每个月会自己流进来的收入,不会因为不再工作而停止。比如,房租收入、股票红利等等。持续收入才代表我们的身价。

富人和穷人的区别,取决于把精力放在追求暂时收入还是持续收入上。富人专注于创造自己的身价,穷人专注于自己的工作收入。

(摘自《深圳商报》刘文英 / 文)

算;另一方面也可以避免资金过度集中在某一种或者某几种币种,实现资产的多元化配置,分散风险。

由于外币存款利率的浮动性很大,各家银行可以在符合规定的范围内定出竞争性利率。例如在工行、中行、建行办理 1 个月欧元定存,年利率都在 0.45%;而存入民生银行,利率则为 0.75%。因此,客户在办理外币存款时,应根据存款期限进行比较。

(摘自《北京商报》)

家庭理财有“六忌”

理财是家庭生活的重要组成部分,良好的理财活动有助于增强家庭和谐,在保障家庭财富增长的同时,减少家庭成员间的磨擦。以下六个方面的家庭理财不良习惯,则需在日常理财活动中排除及克服。

实行独立财政。按照家庭成员的投资偏好,来选择不同风格和类型的理财产品,本身无可非议。但不进行家庭的理财统一规划,全盘考虑家庭总的投资目标和方向,而是采取自收自支的独立财政,很难使家庭财富得到全面提升。

没有家庭建设规划,理财目标分散化。家庭理财需要全体成员参与,并受惠于全体成员。因此,在家庭资产的投资计划和安排上,应当结合家庭环境情况和整个家庭的抗风险能力,进行具体的计划安排。有目的性、有选择性地挑选合适的理财产品,而不是盲目跟风。

集中投资,品种单一。目前适合家庭理财的理财产品众多,有股票、基金、保险、信托、收藏、艺术品、典当、房地产、人民币理财产品等,但就基金产品而言,按照风险收益程度不同,又分为股票型、债券型和货币型基金等。

作为家庭合理的资产配置,不仅要关注理财产品的大项,更不应忽略某类理财产品的细分小项。比如,不能因为基金是一种专家理财产品,就不考虑基金产品特点进行一篮子配置。

赶新潮,涉足不熟悉的理财领域。不同的理财产品有不同的投资特点和优势。特别是具有鉴赏性的收藏品投资,若并不了解该领域,单单为了实现投资增值涉入其中,难免存在很大风险。

因为,俗话说得好,隔行如隔山。不掌握一定的收藏品常识就涉足,难免遭受投资损失。因此,对于家庭理财而言,应在培养收藏品爱好的基础上锻炼投资能力,而不能摸着石头过河,不知投资的深浅。

不建家庭理财账簿,没有良好的记账习惯。家庭理财账簿是记录家庭理财成果的重要依据和凭证。只有进行经常性的记录,才能掌握家庭各种理财产品的盈亏情况,并进行总结和分析,必要时还须进行理财产品的调整。

理财纪律执行不力,家庭理财的民主气氛不浓。家庭理财是家庭成员共同的事,而不是某位家庭成员自行做主的事,它关系到整个家庭资产的安全与完整。因此,定期举行小型的家庭理财座谈会,听取家庭成员的意见,进行理财产品投资风险和收益的研究和论证,制定切实可行的理财操作纪律,避免陷入理财产品投资误区是很有必要的。

(摘自《上海金融报》)



防范,但是大病一定要通过预防坚决杜绝。叮嘱父母健康饮食、科学养生,只要身体健康,子女为父母看病的又一笔可能数目不小的“必要的”开销就可以省下了。

(摘自《和讯网》)