

买房租房优劣大 PK 看 15 年后哪种方式更划算



10 万元如何获得可观回报

问：我是一名典型的工薪族，收入不是很高，积蓄也不多。目前，我手头有 10 万元左右的存款，可短时间内又找不到好的项目去投资。钱存到银行利息实在太低，我想请问这笔钱该如何理财才能得到可观的回报？

答：无论钱多钱少，理财的流程都是一样的。第一，你要订出理财的目标，比如说你手里的这 10 万元钱，准备将来干什么用，是用作购房的首付款？子女的教育费？还是自己的养老金？有了目标你就能知道实现目标的期限 5 年、10 年、15 年还是 20 年，以及需要达到的金额。第二，根据预期的时间和金额，就可以算出每年的平均投资收益率是多少。第三，根据计算出的收益率去寻找匹配的投资产品。第四，对于要投资的产品风险进行评估和分析，看看自己是否能够承担这样的风险。

就拿你现在的情况看，我不知道你这笔钱准备投资多长时间，需要多高的收益率才算可观的回报，更不知道你的风险承受能力有多高，所以无法给出一个明确的答案。

我可以假设几种情况，来演示一下理财的过程。比如，你这笔钱准备用于明年买一辆 20 万元的车，理财的期限是 1 年，需要的产品年收益率为 100%。很遗憾，目前市面上没有一款产品可以保证 100% 的年收益率，要想争取这样的收益率，必须冒较高的风险，如参与期货交易等。结果是你可能在一年内资金翻番，也可能 10 万元全部赔掉。这样的风险你能承受吗？如果不能，对不起，你只能降低自己的理财要求。要想保住本金不受损失，或许购买银行的低风险理财产品更可靠。目前很多银行都推出了期限为 1 年左右的理财产品，收益率在 5% 以上，比存款利率要高一些。

比如，你打算 5 年后用这笔资金的投资收益来支付一次海外旅游，费用在 4 万~5 万元，根据计算，需要的年化收益率为 7%~8%。这种情况下，你可以选择一些分级基金的稳健部分。比如基金金利，每年的收益为 1 年定期利率 + 3.5%，今年是 7%。目前基金的市价仅为净值的 9 折，以现价买入并持有，可获得近 8% 左右的利息收入。当然，这个基金并不是无风险的。其收益虽然基本保证（出现股市暴跌也可能不保收益），但本金会有波动，是不保本的。

再比如，你准备 20 年后用这笔钱养老，希望到时候 10 万元能增值到 100 万元，对应的年化收益率为 12.2%。而过去 20 年上证指数数的年化收益率在 16% 左右，即使未来 20 年中国经济的增速有所放缓，股市的涨幅没有过去 20 年高，也还是很有可能到达 12% 的年化收益率。这样我们就可以选择股票作为资金的投资方向。目前，国内股市正处于低迷期，此时介入虽然不能保证短时间内一定赚钱，但只要耐心等待，一定会迎来股市上涨的那一天。当然，你也要有足够的心理准备，即使未来几年在股市中赚不到钱，也不能放弃。在操作上可以选择一些业绩较好的股票型基金或指数型基金，以减少在选股方面的错误。

（摘自《理财周刊》汪标 / 文）

赵先生手头有 20 万元的现金，一直有在大连买房的想法，但目前仍在租房。记者请瑞家地产二手房按揭中心专业人士按照赵先生的实际情况，给他算了一笔账，仔细比较了此时出手买房和继续租房 15 年后的利与弊。

为了方便计算，二手房专业人士假定赵先生拿出 18.4 万元用于首付和税费，按照目前的二手房价格水平，假定赵先生的购房目标是一套位于主城区内，面积为 50 平方米、总价 57.5 万元的二手房。除了设定赵先生目标房产的价值，二手房专业人士假定赵先生每个月可以自由支配 3630 元的闲钱。

买房 15 年后拥有一套房产
买房共需花 83.7 万

刚刚过去的房交会上，开发商终于一改过去的遮遮掩掩，大张旗鼓地打起了优惠牌。房价下降让不少一直靠租房过渡的准购房者们，不禁又一次陷入犹豫，究竟是此时出手买房合适，还是继续租房划算？

首付：17.5 万，税费：9000 元，偿还贷款利息及本金：65.3 万
不考虑中介费用，假设赵先生购房需要支付 17.5 万元的首付，如果办理的是商业贷款，需要贷 40 万，还款期限假设为 15 年。按照目前的按揭贷款利率，以基准利率 7.05% 计算，赵先生每月要支付 3630 元的月供，那么，15 年总共的利息是 25.3 万元。
除此之外，加上最初支付的 1% 契税和物业维修基金等费用，各项税费共要支出 9000 元。

如此算来，赵先生购买这套房子

子的各种费用合计包括，一次性投入现金 18.4 万，其中含首付 17.5 万和税费 9000 元；分 15 年支付月供，每月投入 3630 元，总共为 65.3 万，相当于贷款 40 万，利息 25.3 万。
15 年后，赵先生花费了 18.4+ 65.3=83.7 万，拥有的是一套住宅。

租房 15 年后拥有 65.26 万资金
只租不买能省 65.26 万

租房省下的钱及储蓄利息：36 万+1.2 万=37.2 万省下的首付钱及储蓄利息：18.4 万+9.66 万=28.06 万
如果赵先生不是买房，而是用同样的资金来租这一套房子的话，为了方便计算，假设这套房子每月的租金为 1630 元，而且 15 年不变，那赵先生每月手头的 3630 元闲钱还剩下 2000 元。假定赵先生将每月剩下的 2000 元用作储蓄，为了便于计算，采用每年整存整取的方式，根据目前的存款利率 3.50% 计算，15 年下来，赵先生能获得约为 1.2 万元的存款利息。

另外，假设赵先生当初用于首付的 18.4 万元固定资金也用作储蓄，选择 15 次 1 年期定期存款，按整存整取的方式，根据目前 3.50% 的利率计算，15 年后，赵先生获得的利息为 9.66 万元。

如此一来，15 年后，赵先生实际

支出了 1630 元×12 月×15 年=29.3 万元的房租，而 15 年中，赵先生储蓄获得的利润为 9.66+1.2=10.86 万。与买房支出 83.7 万元相比，赵先生相当于省下了 83.7-29.3+10.86=65.26 万元的资金。

比较：房价涨幅超过 13.5% 买房才划算

二手房专业人士分析，对于赵先生来说，仅凭现有的数字直观地看，买房与租房的区别在于，15 年后，买房会拥有一套主城区的 50 平方米二手房，租房会拥有 65.26 万元的资金。需要比较的就是，15 年后，究竟是这套二手房价值更高，还是 65.26 万元的资金价值更高。

按照总价 57.5 万元计算，这套二手房的单价相当于 11500 元。假设用 65.26 万元的资金来购买 50 平方米的房子，相当于单价为 13052 元。

也就是说，赵先生买房是赔是赚，要取决于 15 年后这套 50 平方米的二手房单价能否上涨 1552 元（注：13052-11500=1552），相当于房价能否上涨 13.5%。只有每平方米的房价上涨了 13.5%，赵先生买房才跟租房的收益持平；如果涨幅低于 13.5%，那么买房就不如租房划算；如果房价涨幅高于 13.5%，那么买房要比租房划算。

（摘自《半岛晨报》）



春拍书画 85% 以上是生货 投资者需谨慎

这个春天，艺术品市场将出现新的调整，并对近年艺术品市场的火爆进行反思。尽管如此，可以肯定的是，市场的风向不会因此而改变。因为艺术品拍卖这个交易平台经过多年的运作，已有深厚的基础，相对稳定。

◎本期专家：中国嘉德近现代及当代书画部总经理郭彤

从多年的交易经验也可以看到，每一次艺术品出现的行情或调整，都是局部且可控的，变动未曾如想象般剧烈。

当然，市场改变，我们也不能以不变应万变，还是要在拍品的结构上进行技巧性的调整。这种调整很正常，即使市场没有出现调整，每一年、每个阶段，市场的热点和关注的地域文化都有所不同。拍卖公司是热点的追随者，更是热点的引领者，固然要随机而变。

很多买家担心由于市场阶段性的变化，拍卖行春拍很难征集到好东西。事实上，在春节前后，我们的确感觉到征集难度之大。然而到了 3 月，征集骤然“豁然开朗”，节奏一下子加快了，急追直上。从嘉德近现代书画这一部分看，今年春天将推出的拍品依然精彩纷呈，值得期待。

但微调不可避免。如我们的“大观夜场”，以前的拍品多集中为近现代十余个大名头艺术家的作品，而现在我们拓宽了这种局限，更追求作品本身的价值，估价也比以往略有调整。除此之外，嘉德春拍的近现代部分有 3 个值得关注的专场，一个是文人书法，囊括了 20 世纪活跃在文坛上的名家的墨迹和绘画小品，呼应了近年来的研究和收藏热潮。二是近现代人物画专场，集中了晚清、民国、新中国画家的代表作品。其三是推动年轻画家的“水墨新世界”专场。除了把价位定得更更为贴近市场，我们还放弃了重复上拍的拍品，尽量避免至少近 5 年曾在拍卖场上出现过的作品，近现代书画拍品 85% 以上都是市场难得一见的“生货”。

市场出现调整对于拍卖公司的实力和经营策略是一次大的考验，这个时候更应该增加与藏家的沟通。在与藏家们深入探讨时，我发现，收藏家们在此时也进行了自我调整。富有经验的收藏家们对经济大环境和艺术品市场出现的细微变化都格外敏感，懂得根据市场的热点和变化来对自己的藏品进行长线规划。而在这行当里浸淫多年的买家们对春拍甚为期待，认为过去两三年间市场大热，整体价位难以适应，希望春拍价位有所调整，自己可以重新获得“重出江湖”的机会。事实上，这也是新买家自认为最合适的入市时机。

（摘自《广州日报》林琳 / 文）

信用卡分期付款 手续费比贷款利息还高

听说刷信用卡分期付款免利息，市民方小姐认为很划算，便通过这种方式买了一部 iPhone 4S，然而最近银行寄来的一份账单让她相当诧异：总共多出了 500 多元的费用——分期付款的手续费。

白领遭套

买“苹果”遭“分期免息”套起

“这 500 多元花得冤枉。”市民方小姐描述了她的“刷卡痛史”。

方小姐说，近日，她在商场刷卡买了一部 5999 元的 iPhone 4S，当时银行发来短信，强调免银行利息，但对其他费用未作特别说明。方小姐计算后，觉得每月还款不到 500 元相当划算，便申请办理了 12 期的分期付款业务。

但信用卡账单打破了她的美梦：每月要还款 540 多元，总算下来要多花 500 多元。不是说免息吗？为

何每月要多还 40 多元？方小姐拨打银行信用卡中心服务热线询问。对方称，分期付款的确不收利息，但是每期要收取 0.72% 的手续费。

更让她气愤的是，办理分期付款后，即使提前还清消费额，银行仍然要收取余下各期的分期付款手续费。“相当于实际贷款利率超过 8%，如果分 24 期（两年）还清的话，实际利率则超过了 17%。”方小姐一番计算后认为，尽管银行声称分期付款免息，但高额手续费实际上是变相的银行利息，比银行贷款利率还高。

记者调查

银行宣传“避重就轻”

成都晚报记者调查发现，各大银行在其官方网站上，对分期付款业务带给消费者的轻松、便捷、免息等优势，进行了重点宣传，但弱化宣

传申办分期付款涉及的手续费。

记者注意到，有的银行只是在网页右下角有一个链接，用一行小字体声明“分期付款需要支付手续费，详情请参阅条款及细则”，需要点开链接才能了解到具体手续费标准。

不仅如此，记者每次刷卡购物后会收到银行发来的短信，称该笔消费符合申办“零利息”分期付款业务，而且还声称这是银行为缓解客户还款压力推出的优惠活动，一番介绍如何划算后，对涉及收取的费用却只是称“超低手续费”。

算账对比

分期付款手续费总费率超过贷款基准利率

这手续费究竟低不低？记者进行了一番算账对比。

记者分别拨打招商银行、交通

银行等 10 多家银行信用卡服务中心热线，发现各大银行收取的分期手续费有差异。不过，分 12 期的手续总费率，大部分银行为还款总额的 7.2%。目前银行贷款基准利率为，一年期 6.56%，两年期 6.65%。记者经过计算发现，“免息不免费”的信用卡分期付款手续费，比银行贷款利息还贵许多。

当然，信用卡分期付款手续费要比信用卡取现利息低。目前，各大银行的取现利息按万分之五的利率收取，相当于按一年 365 天计的取现年利率为 18.25%，这还未计算信用卡取现中的“利滚利”。

记者调查发现，选择的分期付款期数越多支付的手续费就越多。因此，面对“免息不免费”的刷卡消费，消费者在选择分期付款时，要结合自身情况慎重考虑。

（摘自《成都晚报》）

升职理财两手抓 量力而行巧投资

吕先生在市区某企业任职，经过几年的努力，目前已是该公司某部门副经理，年薪约 8 万元。吕先生通过电话联系到记者，“因为大学专业的关系，所以我对金融市场有一定的了解。在过去的一年，股市低迷、基金市场也不乐观，所以我选择了投资黄金。投入的 3 万元，最后净赚了 5000 元。”吕先生还用电子邮件传了一份他 2011 年的理财账单：电话费 2076 元，伙食费 9765 元，交

通费 12076 元，交际费用 8450 元，购置日常用品费用 8287 元，其余意外支出 3980 元。“除去之前说到的 3 万元投资黄金，我在银行有 1 万元的活期存款，应对日常的不时之需。2012 年我的理财梦想是争取在职场上能够升职，年薪争取达到 10 万元，开支控制在 5 万元以内，剩余的 5 万元做投资，具体的投资项目想请理财师给我一些建议。”吕先生说。

☆理财师建议

理财，适合自己最重要

针对吕先生 2011 年的理财情况来看，他的理财结构相对合理，有较敏锐的市场嗅觉。黄金作为天然的货币，无论是选择储藏或是投资，都是现阶段较好的选择。此外，吕先生有准备家庭应急金的习惯，这对于应对家庭生活的风险有很好的保障。但是，在新的一年里，如果吕先生想要有更多的资金做投资，他首先

需从日常开支上节省下一部分的钱。“根据吕先生的基本情况，他属于稳健型的投资者，追求预期年化收益率在 10% 左右，可承受的最大亏损率大概在 5% 左右。因此，2012 年吕先生如果想要投资，可在原有投资项目的基础上，用不影响家庭开支的闲置资金，适当选择股票型基金，但不可一次性购买过多，需量力而为。”

（摘自《泉州晚报》）

CPI 涨幅又回升至 3.6% 重回负利率该如何理财

在此情况下，寻找跑赢 CPI 的理财产品，需要兼顾安全性和收益性，投资者如何对资产配置适时微调呢？3.6% 这个数字，虽然只比 3.5% 的一年期定存高了 0.1 个百分点，但却传达了一个不太乐观的信号：通胀并没远去，并且随时可能卷土重来。特别是今年下半年，业内有一种紧张情绪，认为通胀压力会上升，尤其是中国将在今年大规模推进公用事业品价格形成机制改革，资源税改革也将被进一步深化，各地的阶梯电价和阶梯水价调价方案也正在稳步推出，这意味着中国将在未来的一段较长时间面临价格上升的压力。

目前，在食用油价格上调后，很多日用品的价格也开始出现上涨

才享受了短短 1 个月的“正利率”待遇之后，3 月份 CPI 涨幅又回升至 3.6%，再次超过目前银行一年期定期存款利率 3.5% 的水平，在食品与成品油价格上涨的“蝴蝶效应”影响下，“负利率时代”重现。

……在这样的预期下，普通投资者该采取怎样的资产防御手段，来避免资产贬值的出现。

近日，招商银发布的一份研究报

告指出，黄金属于投机品而非投资品，长期来看既不能规避实体经济通胀的风险，也不能跑赢资本市场。招行的报告指出，从 1975 年起每年买入黄金，买入后分别持有 1 年、3 年、5 年、10 年，则与同期 CPI 涨幅比较，除了 1 年期投资胜率达到了 52.9% 外，其他周期均输多赢少，且盈利机会随着周期的延长而降低。因此，黄金并不是好的投资品，而是投机品。

业内人士也认为，目前金价已处于相对历史高位。此时买入黄金，只宜短炒，不宜长持。

总的来说，商业银行的存款还是在逐渐流失的。每到月末，尤其是季度末，银行都会靠发行高息理财产品

装饰存贷比，资金充裕的投资者可以趁机选购。当前，各银行的多款理财产品可以说让投资者应接不暇，而给出的预期年化收益率大都高于一年期定期存款利率，尤其是一些特色理财产品，期限越短，利率越高。

与通胀走势相比，中国经济增长面临的变数更多。目前总需求出现下降，中国经济增速仍处在下滑通道中，并未看到见底企稳迹象，因此拖



累股票市场表现不佳，风险有待进一步释放，总体缺乏投资机会，但 A 股仍不失一个好的配置选择，投资者可以买入一些绩优蓝筹股，如银行股等长线持有，正所谓“存银行不如买银行股”，相信远期收益可以跑赢 CPI。

（摘自《三秦都市报》）