

A2 财富情报·理财规划 | LICAIGUIHUA

精明花钱享受生活 总有一种分期付款 适合你

购物、增长知识如今都可以分期付款去享受,花去收入地1/3就可以全方位地享受生活,吃喝玩乐购,一卡全包含。

教育分期:提高能力的同时减轻负担

随着市场竞争压力的增大,各行各业的精英也要不断补充新的知识和能量,各类培训的费用都不低,但为了提升自身的能力,很多人都利用下班时间或者周末的时间去培训机构学习。

学习的费用在日常生活中可以说是一笔不小的资金,如果要是分期支付就可以减少一次性支付的压力,也可以增长更多的知识和技能。各大银行也是看准这个市场,陆续与各大教育机构携手推出教育分期业务,让学生族、上班族、想增长知识的人士在没有任何负担压力下,提升自身知识及业务能力。

教育机构种类很多,在选择时,也要全面地考虑,选用适合自己的。近期很多教育机构和银行携手推出“零手续费”活动,例如,建设银行龙卡信用卡持卡人去华尔街英语或环球美联刷卡分期付款,即可享受12期分期零手续费。英孚英语可享受建行12期、24期分期零手续费的优惠活动。

账单分期:缓解资金周转压力

近期,手机短信经常收到到银行客服发来的账单分期还的信息,“您当期已出账单可按月不同期数偿还,免利息,超低手续费。”这类短信很常见,很多人也有疑惑,信用卡账单不是有最低还款功能吗,相当于也是分期付款,那和账单分期有何区别?带着问题,记者致电建设银行北京分行进行了解。

据建设银行北京分行卡部的相关负责人介绍,简单说账单分期就是缴纳一定的手续费,按照约定的期数按月偿还。最低还款是按照规定中最低费用还款外还有循环利息支付。同样都可以缓解资金周转,一个是固定的手续费,一个是循环利息。在选择时可以先预算一下哪种方式更合适再选择。

短信、电话、网上均可快速申请账单分期,手续简单便捷,假设信用卡本月账单为10000元,选择账单分期分3期偿还,需要交纳2.6%的手续费,由于账单分期最高只能申请已出账单中人民币消费总金额的90%,所以首月应还1000元,其次手续费将在分期后首个账单日一次性入账并收取。也就是第二个月应还3234元,(10000元-1000元)×2.6%+(10000元-1000元)÷3=234元+3000=3234元,接下来的两个月就可以分别每月还款3000元即可。

商城购物:足不出户还可分期付款

小方的女友这个月要过生日,他准备送女友一直想要的苹果new iPad,估算一下这个月的生活开支,发现剩余的资金不够支付new iPad,生日一年只有一次,礼物还是要必须送的,小方想到前一段时间他同事小刘分期购买了一部苹果手机,正好可以问一下他,于是电话咨询了小刘,了解到他是用建设银行的龙卡信用卡在网上商城直接购买的,分12期还款,没有手续费也没有利息。于是小方也到建设银行的商城中看了一下,发现苹果new iPad 16GWiFi版正在进行“冰点抢购”活动,如果分12期偿还,每月只需支付303.17元,还赠送贴膜,总价3638元比苹果店和官网还要优惠,又能免费送到家,即便捷又优惠。

小方又顺便看了一下其他产品,发现商城的种类很多,数码产品、家用电器、服饰首饰、家居用品,甚至是机票酒店都可以进行分期付款,种类齐全,手续简单,还可以同步进行积分,足不出户就可以把想要买的一起买全。小方在浏览产品后又给自己选择了一部数码相机,两个加起来每月需要还款500元,对于他来说没有什么压力,他发现这种方式很方便,也从此喜欢上了这种分期付款购物方式。

睡眠银行卡或致信用记录不良 及时销户最安全

媒体此前曾披露,部分银行会主动注销“睡眠”账户,但不少银行对“睡眠”账户的态度是不闻不问,其中持有人拖欠的年费、小额账户管理费虽然暂时还没有纳入央行的征信系统,但银行业人士透露,这些欠费在不久的将来也将纳入征信系统,持卡或者存折的人员一旦有不良记录,很难抹掉,进而对个人的信贷、就业、留学、社保、医保等多方面产生深刻影响。

【风险】

1、“算老账”年欠至少22元

除了中信银行、招商银行等本身就不收取年费或小额账户管理费的银行,各家银行在卡片注销前都会对卡片收取一定的费用,普通借记卡的年费收费标准普遍在10元/年,小额账户管理费普遍在3元/季度,如果卡片或者存折中的余额不足扣除费用,部分银行还将所欠的年费累计下来,等到有钱打入卡中后一次性扣除,这也就是外界称为被银行“算老账”,仅年费和小额账户管理费,一年欠费可达22元。

此外,中信银行广州分行相关负责人指出,信用卡每年会收取年费,

如果长期不用产生睡眠卡,达不到银行所规定的免除年费条件,将会产生年费透支。由于睡眠卡长期不用,持卡人很容易没有关注到睡眠卡的欠款情况,易发生还款逾期,不仅产生经济损失,而且还产生不良征信记录,为客户带来不必要的麻烦。

2.影响个人征信记录

如果一年22元对持卡人来说还只是一笔小数目,那个人征信记录的损失可不是一件小事了。记者了解到,目前借记卡欠费暂时还没有与信用记录挂钩,但银行业人士透露,随着央行对征信系统的完善,借记卡欠费纳入征信系统不久将实现。事实上,现在已有部分银行提醒持卡人主动注销睡眠卡,也有部分银行的客服反映,如果有欠费,可能会对个人征信造成影响。

有的银行则称借记卡持卡人会因欠年费而留下负面的信用记录,今后在该银行办理贷款时会有麻烦——要么降低信贷额度,要么利率优惠更小一些。

3.易被盗用

由于不少持卡人在密码设置上

“再不重视信用记录,将会导致持卡人寸步难行”,这并不是危言耸听的话,国内持卡人普遍不重视管理银行卡片,其中睡眠卡、睡眠存折现象最为突出,对产生的信用风险问题普遍认识不足。

都采取了与个人信息紧密结合的方式,丢失的借记卡被挪用、盗用的风险就很高,卡片上的个人敏感信息也极易外泄。“我就听过利用丢失的睡眠卡用作洗钱等非法资金渠道”,一位银行业人士反映,到时公安机关查到持卡人身上,即使能证明清楚,也会给自己造成很大的麻烦。

同样的问题在存折上也存在。广发银行相关负责人表示,存折也会有“睡眠”的现象,相对于睡眠卡,由于睡眠存折上打印有客户账户信息,一

旦遗失,信息泄露的风险更大。

4.信用卡欠款罚息仅“个别”

近期,微博上就盛传,偶尔逾期或还款不足,银行或网开一面,不予罚息。记者从银行处也证实,这种情况确实存在,工行就表示,对因不可抗力、非主观原因等形成不良记录,银行会考虑其实际情况作出判断。一位银行信用卡部的相关负责人表示,持卡人还是别对这种免罚息的服务抱太高期望。一旦出现多次逾期还款的行为,银行信用卡系统将记录客户的不良信用记录,并在银行间共享不良信息,这将不利于客户正常办理银行相关业务。

记者了解到,客户申请贷款买房、买车,或者是申请信用卡,商业银行都会查看申请人的信用档案,了解申请人的信用记录,不仅如此,现在的信用档案已不单单是对后续贷款产生影响,出国、就业、社保、医保都会牵连到信用记录,信用记录不好的企业和个人“寸步难行”并不是空话。

【支招】

客户可通过销户、自动转存、账户归集等方法避免睡眠卡的出现。更重

要的是持卡人能养成多用卡、查询交易明细、个人网上银行挂卡、开通短信通知服务、妥善保管卡片、保护卡片密码、用卡输密有意识遮挡等良好的用卡及管理卡片的习惯。业内提醒,持卡人在开立银行卡后,可以多留意及关心银行的动态及市场活动,结合自己的实际需求再决定是否继续持有卡片,若无实际需求就尽快办理销户,以免产生欠费影响个人征信记录。

如果真的已经拥有了多张信用卡,为了避免卡片搁置遗忘,专家还建议可以定期整理下手上的卡片,将过期的,不使用的向银行提出注销申请,避免因遗忘而导致不必要的费用支出。

另外,还可以搭建多渠道还款方式。信用卡因其先消费后还款的功能被大众所喜爱,但也因为没有及时还款成了持卡人最大烦恼,专家建议持卡人可以搭建多渠道的还款方式,除了绑定还款账户的方式外,充分利用网上银行、手机银行等多种还款方式亦能使持卡人轻松还款。

(摘自《广州日报》)

看看你适合哪种理财方式 应了解自己的风险偏好

【出国留学】

不是所有的钱都可以开出存款证明

出国留学往往需要家庭的存款证明,以证明财务保障能力。不是所有的家庭在银行中的钱都可以开出存款证明。银行的不少理财产品是非保本浮动收益的产品,这部分一般银行不能提供存款证明。

有的家庭资产很多,但是因为大部分购买了此类理财产品,所以在存款证明上出现了意想不到的问题。建议有子女出国留学的家长,在银行选择理财产品之前,要问清理财产品是否可以开具存款证明,并且是否符合相应大使馆的具体要求。

家庭应该尽早准备子女出国留学的学费,购买储蓄保险或者教育保险类产品银行可以提供留学贷款,这可以提升留学生的信用资质。银行的贷款说明已经给留学生评定了信用等级,大使馆会认为这很有价值。

【职场新人】

用信用卡提高信用等级以便贷款

职场新人如果之前没有进行

在现实生活中,对投资理财的选择往往在很大程度上决定人的生活质量,应该在不同的人生的阶段有不同的选择。如果选择得当理财有方,就不愁您的小日子过不好。

过理财,那么首先要完成对自身的风险评估,之后关键要养成良好的习惯。

记账这种方式在年轻人中间已经发生了巨大的改变。iPhone等手机使用的软件拥有较为强大的记账功能。只要每天输入产品,那么就会自动生成账单甚至报表。这种形式非常方便,加入了休闲娱乐的元素,比过去在纸上记流水账有趣得多,这也有助于更多人记账。

建议职场新人办理信用卡。信用卡除了可以透支等,还可以增加使用者的信用等级。年轻人很快面临结婚生子等,如果向银行贷款,可能会出现资质不够的

问题,那时具有良好还款记录的信用卡可以证明信用等级,这对申请贷款很有帮助。

职场新人的资产有限,所以首选保守型的储蓄存款,可以零存整取,获得利息收益。提醒职场新人,存款的理念应该是“有钱就存”——每个月存款1000元,与年底一次性存入1.2万元相比,利息收入最多可能相差200元左右。

基金黄金定投也是一个不错的选择。职场新人不必拿出太多的钱,只要坚持每个月进行定投。

职场新人也可以选择储蓄类型的保险产品。这类产品具有强制储蓄的功能——如果中间取出,则会损失保费或者缴纳违约金,所以这笔钱可以实实在在地存下来,减少“月光族”的产生。

职场新人的生活压力比较大,可以投资寿险。其中纯定期寿险保费比较低,还能给家庭带来一个“避风港”。对于偶尔的额外年终奖,也可以考虑投资于一些稳定的理财产品,尽量回避一些高风险的投资。

(摘自《沈阳日报》)

邮票投资走好三步 新邮旧邮品相各有学问



相对于低迷的股市、基金,邮票市场的火热让人眼红。在去年举办的苏黎世亚洲邮票拍卖会上,一枚1980年发行的“庚申8分猴年全新原胶版票”,最终以143.75万港元成交,超越原先120万港元高估价,备受瞩目。

邮票投资老少皆宜,属大众收藏,门槛低,只需走好三步,就能玩得开心。

第一步:选择要投资的邮票

邮票那么多,投资的第一步,自然是选择最值得投资的邮票。这必须把握三个要素,即题材内容好、发行量或存世量少、流通性好。

物以稀为贵,除了题材和内容之外,发行量少、存世量少的邮票当然更有价值。而从时间上来看,最好选择1991年之前的老JT邮票,因为它们存世量少,消耗很多,基本上都散

落在社会中。老JT邮票的价格较高,保值、增值较稳定,受市场波动影响小。

第二步:新邮旧邮品相各有学问

集邮的人都非常讲究邮票品相,邮票的品相也是衡量邮票的关键因素。邮票的品相一般分为七级,即极优品、最上品、上品、次上品、中品、下品和劣品。

对新邮来说,衡量品相,主要是票面完整,图案端正,颜色鲜艳;齿孔完整,不缺角;背胶完好。而对于旧邮来说,主要是票面完好,不揭薄,邮戳清晰,邮戳销于邮票一角(约占票面的1/4左右),这样的邮票为上品;邮戳轻印,不损害票面美观为中品;邮戳重油,影响图案美观为下品。

第三步:邮票保存颇有讲究

选择好投资品种,看好品相,就剩下最后一步——保存了。对于方寸间大有学问的邮票来说,如何保存也是颇有讲究的。首先,要使用专门的护邮袋和邮册保护邮票,注意防潮,还要养成用镊子取放邮票的习惯。其次,在整理邮票时,最好在桌面上铺上洁净的纸张或布毯。收集进邮册的邮票,不要经常移动,以免齿孔和四角受到损伤。

(摘自《北京商报》)

商业综合体中小铺能投资吗 回报率超8% 危险

郭芬有点想买商铺。苏州一个大型商业综合体项目的销售人员最近经常跟她联系,推荐这个项目里的小商铺。

据销售人员介绍,这个商业综合体是主题乐园的概念,里面吃、喝、玩及购物都有,政府规划、招商情况听起来都像模像样,租金回报计划也很详细,抵扣掉前3年的投资回报,商铺总价只有24万元。但是面对一份一知半解的投资回报计划和位于异地的商铺,且所有信息都来自销售人员的介绍,她不知道这商铺将来会给她带来的,是源源不断的收益和升值,还是一次匆忙投资的失败。

商业综合体ABC

小商铺对个人投资的吸引力非常大,因为总价低,总体收益率比出租住宅高,而且“一铺养三代”的诱惑让人很难不动心。

但相比起住宅投资,商铺投资要复杂得多。因为住宅租金几乎是由附近住宅的市场决定的,具体某套房子的价格会因为装修、楼层的因素而上下浮动,而商铺的租金前

景却在很大程度上取决于培育,一街之隔的两个商业综合体的商铺,就可能这个抢手,那个没人租。好铺确实能“一铺养三代”,但是在那之前,你要先小心地判断它的潜力,然后再养它一些年。

商业地产≠盖楼+开店

从开发的角度看,商业地产的运作规律及盈利模式和住宅地产完全不同。住宅地产最简单,拿地、规划设计、盖楼,最后全部卖掉。至此,资金全部回笼,项目结束。

商业地产,尤其是商业综合体就复杂得多:拿地的时候就要有清晰的规划,拿到地以后招商就要开始了,这时候主要任务是确定主力店——能吸引大量人流的家乐福、沃尔玛等大卖场或购物中心。因为不同的业态会在建筑要求上千差万别,购物中心在经营面积、建筑格局、水电路路等方面的要求和大型超市不一样,甚至家乐福和沃尔玛的要求也不一样,所以必须在开工之前就确定主力店及其位置,并把主力店的要求融合进建筑设计。通常在建筑完工之前,大约

50%的招商就应该完成,而主力店尽早确定也有利于后续招商。大型主力店进驻能让中小商户对这里的经营前景更有信心。

别是烂尾楼改造的

商业综合体烂尾楼主要分两种。一是还没建好,开发商就没有钱继续了,只能把未完工的建筑丢在那里。还有一种是已经开业了但是经营管理不善,冷清的商业氛围一直没有好转,导致商户纷纷离开,没有收益只能转让。

从这个角度评判,收购来的烂尾楼是已经建好了的建筑再次招商。后面接盘的开发商能做的就只有在不变建筑结构的前提下做外立面和内部改造。而且招商要从头开始做,培育难度比较大。南京问策商业顾问公司总经理苏晓晴提醒,最难翻身的是开业了以后没运作起来的商业综合体项目,最后一座空楼寻求转让。虽然转让价都会很便宜,但是因为先天的种种限制,很少会有公司愿意接手重新招商和运营。

最关键的是后期运营能力

对一个商业综合体来说,最重要的是招商能力和运营管理水平。而仅凭招商质量也不能保证租金增长、商铺增值,后期运营能力甚至比招商质量更关键,它直接关系到优质商户会不会长久地留下来。

在开业初期,经营管理公司对商户品牌的要求可能会稍低一些,但是在经营的过程中,它会慢慢把经营状况不好的、和整体经营方向不合的商户调整出去,引进更适合的商户。这个过程中,商铺的实际回报率不会高,而业态和商户还要被不断规划和调整,以期改善消费者体验,形成持久的吸引力,这就是俗称的“养铺”。

回报率超过8%,危险!

开发商出于资金周转的目的出售部分商铺的产权,住建部多次发文,禁止以售后包租形式销售未竣工商品房。但是如果都由小业主自主租经营,商业综合体永远也不会培育成熟。

因此形成了这样的怪圈:在开售时如果不承诺较高的回报率,商铺就很难卖,可承诺的高回报率又

实现不了。如果看到7%以上的投资回报率,你要警惕的就是,商铺会不会买贵了?

比较有经验的开发商会把培育期自营物业的收益权转让给经营管理方,用自营物业的收益补贴承诺回报率和实际回报率之间的差额,还有的开发商用部分销售款补这个差额常见的做法是,先给商铺定价,然后按照8%的年回报率,加上3年共24%的投资回报,以最后算出的这个124%的总价卖给你,然后在销售的时候把3年的租金回报“一次性抵扣”在应付房款里。

但是,超过8%的回报率绝对是危险的,虽然不排除个别开发商通过贴补的办法兑现,但是只要超过了实际回报率,多承诺1%的回报率,就意味着在培育期贴补的租金越多,即使有能力在5年、10年后把实际回报率提升到8%以上,前几年也会很吃力,如果这期间资金链再出现问题,再高的回报率也只能落空。

(摘自《好运Money+》)