

房怎么买 现有 100 万 该买大房还是小房

问：我是一名上海人，今年 30 岁，正准备结婚。我现在有两个疑问：一是房价真的不会跌了吗？毕竟我们积累这么点首付款不容易，如果一买进房价就大跌，心理上可能受不了；二是怎么买？我现在有 100 万元可以用来首付，是一步到位买套大点的房子，还是先买套小房子，等以后再换套大房子？

答：买房是每个人一生中最大的一笔支出，因此需要慎重对待。特别是首次购房者，心理上会承受一定的压力。毕竟，去年这个时候，很多楼盘都出现了打折销售的情况，一些前期购房的业主，承受了不小的损失。

那么，未来楼市还不会出现大幅打折的情况呢？这个问题很难回答，因为每个开发商的资金情况不一样，销售策略也不相同，我无法对某个楼盘是否会降价进行判断。但从长期来看，随着收入的提高，我认为房价的下跌空间不大。根据国家的中长期发展纲要，未来 10 年，国民的人均收入水平将翻一番。如果 10 年后房价不涨，以当时的收入水平衡量，房价只相当于现在的一半。如果现在房价普遍降一半，是不是会有更多的人去买房？在这种情况下，房价还会跌吗？

既然房价长期看涨，那么买就是一个正确的决定，哪怕短期房价会有波动，也不应该成为影响我们购房的原因。真碰上买进后大幅降价的楼盘，也只能怪自己运气欠佳。如果有价格低于周边楼盘的房子，更应该抓住机会买。

具体到怎么买，我个人认为，根据现有的政策，只要有足够的偿债能力，首次购房应该选择总价高一些的房子。因为，国家对首次购房有一定的政策倾斜，而且是一次性的，首付低至四成，贷款利率可以下浮，公积金贷款额度也高。如果将 100 万元全部作为首付，你最高可以买一套 250 万元的房子。剩下的 150 万元需要通过组合贷款来解决，其中公积金最高可贷 60 万元(未考虑补充公积金)，商业贷款最少要贷 90 万元。按目前首套房最低的 85 折优惠利率计算，20 年等额本息还款每月大约需要偿还 1 万元左右。由于年底各家银行都在收紧贷款政策，很多银行只能给出基准利率，这样每月需要多支付 500 多元，20 年下来就要多支付 12 万多元，相当于多付了近 5% 的房价。比较好的策略是现在先去看房，真正出手的时间可以放到明年年初，那时候信贷额度相对宽松，或许可以获得比较优惠的利率。在看房的同时，也应该尽早接触银行，看看哪家银行能给客户更多优惠。

另外，选择普通住房也有很大好处，虽然 250 万元的房子在内环内可以认定为普通住宅，但房间的面积过小，不适合准备婚后生小孩的家庭。在内环和外环之间 200 万元以上的房子就不属于普通住宅了，如果买 200 万~250 万元的房子，未来还有可能被认定为普通住宅，在出售时可以大幅减少税收支出，因此，这个区域是最值得考虑的。

最后要说一句，买房不能只看房价，还要关注贷款的利率、还款的能力和交易费用等情况，综合考虑多方面因素，才能买到最适合自己的房子。

（摘自《理财周刊》）

五年换车、十年换房 理财从制定目标开始

■吴爽：民生银行成都蜀汉支行理财经理,国际金融理财师

【案例 1】

刘先生今年 27 岁，是成都某国有企业的工作人员，参加工作仅 2 年，年薪约 10 万元。无房无车，也没有女朋友，仅仅积累了 10 万余元的银行活期存款。把钱放在银行里面，刘先生有些不甘心，想要做点投资又不知从何下手，所以想请教专业人士，这 10 万闲钱可以做哪些投资？

■吴爽：对于刘先生目前来说，最重要的就是设定理财目标，比如购车、换房、旅游等，这样资金安排将更有针对性，能够根据时间和风险加以规划。

目前的理财可以从以下方面改善：1、准备三至六个月的支出留作备用金，放置于货币型基金中，同时可以申办信用卡，以其信用额度作为临时应急金的补充，可以利用信用卡延期还款增加资金的时间价值，作为流



动资金的补充。

2、提高资产的投资回报率。由于刘先生现在比较年轻，随时都有买房买车的需求，因此要注重资金的流动性，同时为了提高收益率，可以考虑

购买银行短期理财。

3、加强商业保险配置。目前刘先生本人没有生活负担，可以考虑为自己购买保险，将父母作为受益人，可适度购买 20 万的重疾险，作为家庭

10 家国内银行信用卡积分实用性大比拼

为什么消费了几万元只能换个十几元的杯子？究竟哪个银行的信用卡积分最实惠？不妨看看《投资与理财》对国内 10 家主要银行的信用卡积分盘点：中行、招行、农行以及交行的积分价值比较划算，消费 400 元即可兑换 1 元等值礼品；光大银行积分价值最不划算，需要消费 1310 元才可兑换 1 元等值商品。

NO1 中国银行

理由：积分价值高，且购房购车有积分

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=8 分；取现无积分；购车每 100 元人民币积 8 分，购房每 100 元人民币积 6 分

积分价值：消费 400 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：中银系列信用卡 2 年，长城人民币卡积分长期有效

NO2 招商银行

理由：积分价值高，可兑现的礼品丰富，取现有积分

积分规则：20 元人民币=1 分；2 美元=1 分；取现 20 元积 1 分；购房购车无积分

积分价值：消费 400 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：永久有效

NO3 农业银行

理由：积分价值高，可兑换礼品有限，积分永久有效

积分规则：1 元人民币=1 分；1

美元=8 分；取现无积分；购房购车无积分

积分价值：消费 400 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：永久有效

NO4 交通银行

理由：积分价值高，有效期短

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=8 分；取现、购房购车无积分

积分价值：消费 400 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：至少 1 年，最长 2 年

NO5 兴业银行

理由：积分价值次高，且取现有积分，

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=7 分；取现人民币 1 元积 1 分，1 美元积 7 分；购房购车无积分

积分价值：消费 490 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：永久有效

NO6 建设银行

理由：积分价值一般

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=10 分；取现、购房购车无积分

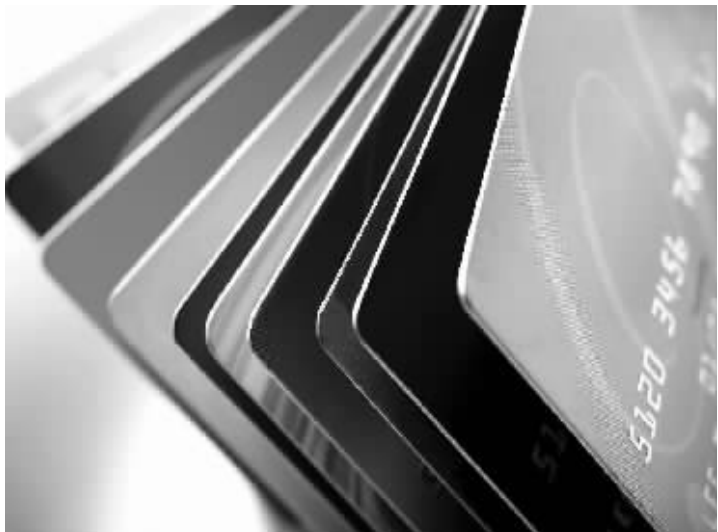
积分价值：消费 560 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：永久有效

NO7 工商银行

理由：积分价值一般，有效期短，只有 2 年

积分规则：1 元人民币=1 分；1



港币=1 分；1 美元=8 分；1 欧元=10 分；取现、购房购车无积分

积分价值：消费 600 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：2 年

NO8 华夏银行

理由：积分价值较低，但购车批发有累计积分

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=7 分；取现无积分；购房、购车类消费给予 10% 累计积分，单笔不超过 2000 分

积分价值：消费 1080 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：永久有效

NO9 中信银行

理由：积分价值低，消费、取现都有积分，且金卡、白金卡消费积分

翻倍

积分规则：普卡 1 元人民币=1 分；1 美元=8 分；金卡、白金卡翻倍；取现积分与消费相同；购房购车无积分

积分价值：消费 1200 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：至少 1 年，最长 2 年

NO10 光大银行

理由：积分价值最低，且有效期为 5 年

积分规则：1 元人民币=1 分；1 美元=8 分；取现、购房购车无积分

积分价值：消费 1310 元兑换 1 元等值礼品

积分有效期：5 年

（摘自《投资与理财》）

儿童理财健康保障放首位 教育储备不应忽视

绝大多数父母认为，孩子身体健康，没有疾病干扰，能够在父母为其准备的教育资金的前提下，持续享受到良好的教育条件和环境，是自己最重要的愿望。那么，家长应该如何为孩子准备各种资金呢？

健康保障储备放首位

有家长告诉记者说，事实上，为孩子准备各种教育资金储备，并不存在太多的不可控风险。而孩子从出生到长大，家长最担忧的还是他们能否健康成长，“毕竟疾病和意外伤害，对孩子来说会随时存在。”

新华保险中心支公司理财人士吕祥新建议，从家长为孩子投保的两大需求来分，一是健康保障，一是成长教育金的储备。他介绍，健康保障方面主要是人寿保险，“寿险中又主要是身故险、重大疾病险和医疗附加险。”吕祥新告诉记者，由于政策监管原因，身故险种的总保额最高 10 万元封顶，因此，建议家长重点关注重大疾病险种和医疗险种。以重大疾病险为例，特别是 0 岁至 3 岁的孩子，自身疾病抵抗力差，由于各种原因，白血病的发病率逐年攀

高，并逐年年轻化。“这点家长应当十分留意，不应掉以轻心。年龄大些的孩子，脑肿瘤是发病率较高的重疾之一。”

吕祥新还建议，家长在为孩子投重大疾病险种前，首先需根据家庭年收入来权衡具体的投入资金。一般来说，以家庭年收入的 15% 为宜。重大疾病险的保障金额在 15 万元至 30 万元之间，而从就诊费用来看，万一孩子不幸患上重疾，这笔费用也能在很大程度上缓解家庭的财务压力。

中宏保险的理财人士补充，由于当今的医疗医药价格水平“伤不起”，为孩子投重大疾病险和住院医疗险愈早愈好。她还提醒，以重疾生命保障为给付条件的险种赔偿率不高，不足 1 周岁的婴儿，给付比例仅占保险金额的 20%，孩子到 4 岁时，才能达到 100%。吕祥新则表示，在投放重大疾病险种上，家长们可以为孩子多选一两类重疾险种搭配，“一旦涉及生命给付理赔时，保险理赔金可以累加，即如果孩子患上重疾，家长为其购买了两三家保险公司的重疾险种，在合约范围内的理赔基础上，各家保

险公司都要理赔。”

教育储备宜早早准备

除了健康问题备受家长关注外，孩子的教育资金储备也是一大事。不少家长表示，由于市面上专门针对儿童的理财渠道相对较少，几乎都是选择定期存款、投各类成长教育金类险种及定投基金等方式，逐年为孩子积累教育费用。

对此，建行东莞分行私人银行理财师万辉斌表示，为孩子准备教育资金，所考虑的年限通常为 20 年左右，而这笔不小的资金，原则上来说，越早准备越好。就单个家庭而言，一个孩子的教育，包括读小学、初中、高中、大学，甚至出国留学，这期间所涉及的所有费用，都需要提前准备。

“各银行为家长们可提供的理财渠道除了专门的教育储蓄账户外，定投基金仍较受家长的青睐，建议家长多关注股票型基金。定期存款和五年期国债也可以考虑。”万辉斌说，目前，五年期定期存款利率(整存整取)为 5.5，而五年期国债年化收益率为 6.15%。他还提醒，由于

的保障。

4、合理安排每月结余，强制储蓄。基金定投是不错的选择，对于选择的定投也要根据行情，每隔半年左右进行一次调整。

【案例 2】

李先生今年 30 岁，在成都某大型企业工作，其妻是高中教师，两人年薪超过 25 万元，有车有房，房贷已全部还清，没有小孩。清点了目前的家庭流动资金，共有 30 万元的“闲钱”，存在活期账户上。想请教专业人士这 30 万元应该如何规划？

■吴爽：针对李先生的情况，目前的资金需求主要是在是否要今后有生小孩的打算，以及换房换车的计划是在多久以后。

目前家庭的资产状况良好，孩子出生后，各项生活费用都要增加，同时要考虑孩子的保险以及今后的教育经费。建议投资配置为：指数型基金定投为主，大概占用资金的 50%；

稳健性产品占比 30%，以债券型基金定投为主；20% 投资于教育金保险。

目前的理财可以从以下方面改善：1、准备三至六个月的支出留作备用金，放置于货币型基金中，同时可以申办信用卡。

2、提高资产的投资回报率。由于李先生没有负债，近期也没有较多用钱的目标，因此理财的时间可以延长，将资金可以按照 5:1 的比例配置银行的稳健理财产品及债券型基金。不建议配置高风险的股票基金，同时每年年度结余的资金可以逐步按此比例进行一个配置。

3、加强商业保险配置。目前李先生夫妻可以考虑为自己购买保险，对方作为受益人，可适度购买 30 万的重疾险，作为家庭的保障。

4、建议李先生可以设定一些具体的理财目标，比如换房换车、旅游等，将理财规划更加合理化。

（摘自《华西都市报》王矜/文）

离婚中老年人 如何理财 投资在稳健与进取

对于离婚之后的单身生活，中老年人该如何理财？离婚并非富裕阶层的“专利”，以下案例中尚未退休的刘阿姨属于中产阶层，比较适用于稳健型理财计划，可以适当减持偏股基金，增买银行理财产品与纸黄金，中线理财，轻松安全。

■理财顾问团队：民生银行广

州分行陈敏娜、杨盛学；证券资深人士守成；基金资深分析师齐舒

【案例】

刘阿姨今年 54 岁，刚与相伴 25 年的老伴儿办理了离婚手续。刘阿姨是广州某机关单位的公务员，正处级干部，年薪 15 万元(包括公积金)。前夫在经营小型企业。根据离婚协议，目前刘阿姨名下财产有：越秀区价值 350 万元的大面积住宅一套；番禺区价值 180 万元的较大面积住宅一套。两套房产楼龄均超过 10 年，买得比较早，所以现在身价倍增。

另外，刘阿姨有股票资产市值约 20 万元(被套 10 万元)，偏股基金市值 24 万元(被套 6 万元)，活期存款 22 万元。女儿 21 岁，由前夫出资在加拿大读书。

【理财分析】

从离婚单身妇女的角度来比较，刘阿姨的财务状况十分理想：家庭总资产近 600 万元，固定资产高达 530 万元；刘阿姨本人工作稳定、保险齐全，女儿已经成人，并无任何负担。该类中老年单身家庭，一般应采取稳健为主的理财策略。对于偏富裕、无负担的家庭，不建议割肉已买的进取产品。

结合经济形势再看刘阿姨家的资产结构：流动资产的占比不足 15%，仍然偏低，需要增加流动性；进取型理财产品在流动资产中的比例过重，且收益率过低，全部负值，偏股基金、股票悉数深度“被套”；需要配置稳健型理财产品，增加机动资金，兼顾风险与收益。

【理财建议】

如计划再婚，不应做过于长线的投资，按揭房产投资不应提倡；期限短、操作灵活的银行理财产品、纸黄金应是再婚前的首选。但如果刘阿姨决定不再婚，可考虑按揭商业地产投资(住宅已有两套)，可以有效利用每月工资。番禺房产建议出租。

通过理财规划，刘阿姨流动资产基本以 1 比 1 的比例投资在稳健与进取理财项目上，保守理财产品较少。

（摘自《广州日报》）

建设领域内资企业投资									
项目名称	投资主体	项目总投资(亿元)	注册资本(亿元)	出资方式	投资期限	投资比例	投资金额(亿元)	投资进度	备注
1、	2、	3、	4、	5、	6、	7、	8、	9、	10、
11、	12、	13、	14、	15、	16、	17、	18、	19、	20、
21、	22、	23、	24、	25、	26、	27、	28、	29、	30、
31、	32、	33、	34、	35、	36、	37、	38、	39、	40、
41、	42、	43、	44、	45、	46、	47、	48、	49、	50、
51、	52、	53、	54、	55、	56、	57、	58、	59、	60、
61、	62、	63、	64、	65、	66、	67、	68、	69、	70、
71、	72、	73、	74、	75、	76、	77、	78、	79、	80、
81、	82、	83、	84、	85、	86、	87、	88、	89、	90、
91、	92、	93、	94、	95、	96、	97、	98、	99、	100、