

80后夫妻 化解还贷压力 延长年限 变更还款方式

【家庭情况】

金先生和太太都是80后,结婚已有2年。自从2010年2月购房后,家庭现金流顿时显得有些紧张。

现在,金先生和太太的月收入在扣除四金和个税后都在13000元左右,年终奖税后共有6万元。夫妻俩当时公积金贷款60万元,商业贷款118万元,享有首套7折利率优惠。还款方式为等额本金,期限12年。按现利率,每月还款近18750元左右。

当初购房时向亲戚借款20万元用于装修和首付,这一年多存下来的钱都用于还款,目前还有8万元欠款。夫妻俩每月生活开销5000元左右,目前家中除了这套市价250万元的房屋外,仅有1.5万元活期存款。剩余公积金贷款52.5万元,商业贷款103.25万元。

【理财建议】

A、延长贷款年限,变更还款方式。降低还贷压力的主要方法是延长还贷期和变更还贷方式。

目前多数银行个人住房按揭贷款最长期限为30年,如将贷款期限12年延长至30年,将大大降低每月还款额。此外,金先生夫妇目前的还贷方式是等额本金法,初始阶段的还贷压力特别大,而如果改为等额本息法,情况会有所改善。

经测算,如商业贷款采用等额本息还款法,贷款期限30年,公积金贷款保持不变,每月还款总额为12801元。

B、优惠利率难得,不必提前还贷。考虑到当初贷款时商业贷款享受的是7折优惠利率,目前打折后4.935%/年,今年有过两次降息,由于房贷利率一般每年年初调整,明年商业贷利率打折后不超过4.55%/年,公积金利率不超过4.5%/年。

由于目前银行3年和5年定期基准利率分别为4.25%和4.75%,少数商业银行最高上浮1.1倍,可分别达到4.675%/年和5.225%/年,超过贷款利率,所以每年剩余资金可选择银行定期存款或者购买理财产品,不必急于提前还贷。

(摘自《华西都市报》)

理财应注意四大问题 储蓄不一定 存期越长越划算

在储蓄投资理财的过程中,应注意以下几方面的问题:

一、不一定存期越长越划算

很多人为了得到更多的利息,盲目地将钱都存成长期。当急需用钱的时候,办理了提前支取;虽然提前支取的部分会按照活期利率算利息,没支取的资金按照原来的利率来算利息,但这样会出现存期越长,投资者越吃亏的现象。

二、家中必须预留一定的资金以备不时之需

投资者最好在家里预留一定的生活所需紧急资金,可随时提取,以备急需之用。投资者可以采用循环周转的方法,将每个月家里所剩的余钱存成年定期存款,这样不管哪个月份需要用资金就可以取到当月到期的存款;若投资者不需要用钱,便可将到期的存款和利息再次转存定期。

三、不要只为了方便而储蓄

对于工薪阶层的投资者来说,不要为了贪方便,而将资金都存入活期,那样利息会少得多。投资者要根据自己的实际情况,如果真的要不需要用到钱,就可以将钱存入定期,那样的利息会比活期利息多得多。

四、选择适合自己的银行和适合自己的投资产品进行存款投资

投资者首先应该考虑信誉度高、安全性高、经营良好的银行,这样才能够使自己的投资有所保障。再者,投资者可以通过银行的服务态度和服务设施去选择是否要在此家银行进行投资理财,多功能的银行电子服务系统能够给投资者带来更高效、更便捷的服务。

(摘自《新财经》)

2012年投资理财总结 坎坷中看到希望

2012年即将过去,对投资者来说,2012年是不平静的一年。国内股市大幅下挫——谈股色变;房地产市场跌宕起伏;黄金市场颓废;银行理财产品这一年疯狂发行,而且都能兑现收益,其中90%的银行理财产品能以最高预期收益回报投资者;债券市场今年演绎牛市,投资债券的人今年能稳享收益,但在快速发展的中小企业高收益债券中,未来潜藏着极大的违约风险。

来年投资理财四步走

招商银行理财经理陈先生表示,在即将到来的2013年,投资者首先要树立良好的观念。主要有四点值得注意的地方:一是要对市场整体有一个初步的判断,关注实时财经信息,它会反映出整体的趋势。二是要养成良好的习惯,要合理配置,不要把资产放在一个篮子里。投资市场上的产品很多,投资者们可以选择不同的市场进行配比投资,才能分散风险。三是投资者还要有定投的概念,而且一定要坚持,定投是一个持之以恒的过程。四是每个人要做自己的风险评估和风险把控。

理财产品能兑现收益

记者从多方面了解到,2012年前三季度,119家银行合计发行理财产品22476款,其中三季度发行8130款,同比、环比再度双双增长。



其中前三季度发行量居首的是建设银行,共计发行1899款,其余发行量靠前的银行依次为中国银行、招商银行、工商银行、浦发银行等。同时,相比国有行发行理财产品速度,城商行年底揽存,追赶的脚步更为迫切。根据相关数据显示,城商行三季度单季发行理财产品2295款,首次小幅超过国有大行。同时,利率下行、投资回报低迷环境下,各阵营的投资表现开始出现分化。

记者还了解到,2012年前三季度到期的理财产品都能兑现预期收益,其中,九成兑现了最高预期收益。

黄金理财的六种渠道

2012年,黄金市场颓废,2011年大牛市景象成了海市蜃楼。一位金融业界资深人士告诉记者,普通市民投资黄金理财大致分为实物黄

金、纸黄金、黄金T+D、黄金期货、黄金股票、黄金ETF等。这六种投资方式风险不同,适合人群各异。

目前国内的实物黄金投资主要包括:金条、金币及金饰。实物金投资占用资金量大,资金流转周期长,适合资金量大的长线投资者。高净值家庭可以长期定量投资金条金币,从而达到资产保值增值的目的。纸黄金是指由银行参照市场上现货黄金的交易价格,报出自己的买价和卖价,客户按照银行的报价交易黄金,买卖交易记录只在个人预先开立的“黄金存折账户”上体现,而不涉及实物金的提取,适合中短线投资者操作。黄金T+D有保证金制度为保障,黄金T+D可以随时开仓、平仓,当天开仓可以当天平仓。保证金一般为合约值的10%,与股票投资相比较,投资者在黄金T+D市场上投资资金比其他投资要小得

多,俗称以小博大。

黄金期货适用于金银加工企业、贸易商、矿商为自己对冲成本压力。黄金概念股票与金价涨跌具有正相关性,投资者可以通过配置此类股票间接受益。最后是黄金ETF基金,这是一种以黄金为基础、追踪现货黄金价格波动的金融衍生产品。由大型黄金生产商向基金公司寄售实物黄金,随后由基金公司以此实物黄金为依托,在交易所内公开发行基金份额,销售给各类投资者,商业银行分别担任基金托管行和实物保管行,投资者在基金存续期间内可以自由赎回。

警惕债券的违约风险

中国债券市场2012年走势波澜壮阔,国债指数、企债指数几乎直线上扬。中小企业私募债纷纷重磅登场。国债销售火爆屡遭抢购,频遭

秒杀。债券基金业绩抢眼,营销掀起分红大战。公司债和企业债发行也创造了历史新高。而中国的债券市场发展到现在,一直只有违约的风险,但从未有过违约事件的出现,中国的第一个违约的事件会不会在中小企业私募债里出现?带着这个问题,记者走访了多位理财资深人士。

重庆某国有银行财富中心副主任张琳表示,债券市场首先出现的违约事件是技术性违约。比如,可能到账时间晚了一天等。但从企业角度我不还债券是对债券违约,但债券没有到期你不能说我对债券违约。

民生银行理财经理王女士提醒市民,要注意高收益债券的潜在风险。高收益债或许会成为中国未来违约的债类,这类债券缺乏严格的监管体系,发行的时候没人管,出事的时候也没人问。市民在选择高收益债券的时候一定要记住,市场化的东西都有好有坏,不少产品在竞争中优胜劣汰,但有坏的才能体现出优胜劣汰,有坏的才能有淘汰,有了淘汰才能让竞争更为激烈,所以在选购时别光看高收益,盲目地去当被淘汰的垫脚石。

外汇收益风险并存

某投资专业人士告诉记者,今年在人民币单边升值时,海外投资面临的汇率风险较为显著,投资回报率首先需能覆盖人民币升值的百分比,才有可能进一步考虑获利。

从资产配置角度看,长期来说,把海外投资作为个人整体资产配置的一部分,是可以达到分散风险和改善回报的目的。国内单一市场的系统性风险可以通过全球资产配置得到分散,海外投资市场的深度和广度,也较易让投资者发掘不同市场和不同资产类别的投资机会,如新兴市场、大宗商品等。在人民币汇率趋于稳定之际,国内投资者也应考虑以分散风险和改善收益为目的来持有一部分外汇资产。

(摘自《重庆晨报》)

社会压力越来越大 提前退休更要早做规划

社会压力越来越大,如何提前退休,成了一种最新的理财话题。理财专家认为,越早进入养老规划,越能轻松面对退休问题,“提前退休”的愿望也越容易实现。

【理财案例】

李先生,41岁,工作奋斗了20年,从一个只有3名员工、10万元的小厂子开始创业,发展到今天,已成为拥有员工50多人、年平均税前利润60万元的区域代理公司的负责人。由于身体原因,李先生最近越来越感觉力不从心,打算50岁就退休。

妻子王女士,40岁,医院护士,月薪5000元左右,有五险一金。二人有一个儿子,今年12岁,在当地一所小学念六年级。

资产方面,家庭现有活期存款1万元、银行理财产品105万元、房产1套(市值180万元),房贷余额80万元(贷款期限还剩13年),自用轿车1台,25万元。日常生活开支方面,家庭生活支出10万元左右,自用轿车一年费用2万元,孩子学习相关费用支出每年3万元。

【家庭财务分析】

1、李先生可用于及时变现的流动性资产远低于标准值3—6倍,应建立家庭准备金来应对家庭生活中遇到的现金流断裂、事故等意外状况及突发事件。

2、从保险保障指标来看,李先生的家庭目前没有购买商业保险,未获得足够的保障。由于李先生的自营企业风险较高,为自己和家人考虑,也应该选择合适的保险,防止意外情况发生而导致家庭理财目标难以实现。

3、从资产负债率的指标来看,负债在资产中的占比为25.73%。李先生可以选择适当提高负债比率,利用财务杠杆,提高资金利用率,更好地完成理财目标。

4、从财务自由度的指标来看,李先生的财务自由度指标远低于标准值100%,这意味着家庭支出完全依赖于李先生的工作收

体活动等支出约2000元,再加上每个月的购物1000元,还有房子的租金1000元,他们每个月的支出大概10000元。

在投资方面,王先生有市值约5万元的股票、2万元的基金和5万元左右的存款。在保险方面,两人只有基本的四险一金,没有额外购买商业保险。目前他们准备先在广州购置一套60万元左右的二手房,首付18万元主要由双方父母来支付。两人计划在明年要孩子,但在有了家庭和孩子之后,两人对于生活的压力还有点担忧。他们该如何更好地规划提高自己的收入?

【理财规划】

理财分析师表示,在保障配置规划方面,夫妻二人均是家庭收入的重要来源,故需配置足额的寿险。保额设置可以参考个人15年净收入。依现金流量表,王先生净收入为72500元,寿险保额应达到108万;庞小姐净收入为120500元,寿险保额应达到180万。除了个人寿险还需准备寿险保额3—4倍的意外伤害保险。

子女成长规划方面,教育消费重要性高,且支出没有弹性,所以教育金的投资组合应以稳健为主。建议使用期交储蓄型保险、基金定投、债券、固定收益类产品配置。

除保险和教育资金外,仍有84158元的自由储蓄应做相应投资配置。基金定投作为长期积累的重要手段,可充分利用时间和复利的黄金法则,分段投资,在风险分散的同时,享受高额的投资回报。

典型案例三:50、60后养老族

何伯是广州某家国有企业老员工,迈入60岁的他今年终于盼来了退休。何伯老伴于前年已退休,现两人每月退休金共有6000元。经过半辈子的“打拚”,两老目前共有流动资产100万元。其中,储蓄存款约60万元,股票投资约20万元,债券投资20万元。其名下一拥有一套三室一厅的房子,没有房贷压力,全家每月生活费支出大约在3000元左右。何伯女儿

早已工作稳定并成家立业,并无其他压力。

【理财规划】

对于退休的老年人,理财专家建议,首先应预留6个月的生活开支,放在活期存款或者可以随时支取的理财产品上,以备生活上的不时之需。其次,投资期限主要以三个月至一年为宜,以保证资产的稳定流动。再者,如大额购买长期产品,应看清楚是否有提前支取或者质押贷款的条款。

针对何伯的情况,建议按照“90%安全投资+10%激进投资”的组合方式进行投资。现在银行的理财产品非常丰富,应首选一些容易投资、风险较低的理财产品。除定期储蓄外,还可选择货币型基金、国债、银行固定收益类理财产品等低风险产品,这类产品均有较好的安全性,且收益率比定期存款更高。

在资产配置方面,建议其可将10万元用于激进型投资,以获得资产更高增值的可能性。激进类的投资可以选择实物黄金和基金的搭配;此外,应专门辟出30万元以作应急资金使用,这类资金可投资风险较低产品如货币基金和银行通知存款(或短期滚动理财产品,如天天快车等)。剩下的30万元,建议作为稳健投资的资金,期限可以相对拉长,如可关注国债、定期存款或半年至一年的银行中期理财产品。

(摘自《南方日报》)

国药准字H46020636

快克[®]

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产
海南快克药业总经销