



# 上海三口之家 “换房计”盘活固定资产

◎互动策划/整理 涂艳  
本期参与理财师:上海浦东发展银行上海分行 倪成平

近日,王女士来信表示对自己家庭的住房和子女教育问题比较担忧,想请教理财师意见。经过一番分析,理财师给王女士出了一个“换房计”。

## 家庭基本情况

王女士月工资8000元,先生月收入12000元,手中有三套房产,其中一套自住房在市区,60平米,价值141.6万元,无贷款;另外一套在莘庄,115平米,价值200万元,贷款60万元,月还款为4500元;剩下一套在郊区,价值120万元左右,无贷款。家庭平均月消费为5000-6000元,现在有意将莘庄的房产置换到中环以内,再把目前的住房出租。

1997年时王女士购买了一份养老递增保险和重大疾病保险。目前有小额的股票和基金投资,无积蓄。另外,王女士和先生

还有一个正准备上初中的孩子。

## 家庭财务分析

王女士拥有一个非常美满的三口之家,工作稳定,家庭收入情况处于小康水平。从拥有的房产情况看,王女士是一个很有先见之明的投资者,并且13年前就购买了养老保险,为退休后的生活提供了很好的保障。目前,王女士家庭没有什么现金积蓄,孩子也马上要上初中了,这将是王女士家庭最迫切需要解决的问题。

王女士的家庭正处于家庭成长期阶段,最大的开支应该是医疗费用、教育费用和孩子的智力开发费用。薪金仍然是最主要的家庭收入,而且我们相信,随着其事业的蒸蒸日上,收入在日后会保持稳定并有所增加,但是为了达到财务自由的目的,还需要对其家庭资产情况作一个详细的分

析。

首先,我们发现,王女士的家庭资产配置绝大部分集中在固定资产上,没有盘活的房产利用率大大降低了家庭资产的变现能力。针对目前的情况,孩子的教育和养老规划应该是最重要的两个部分,我们建议通过对房产的置换,更多的利用信贷工具来调节投资类资产的配置,使得王女士可以更灵活主动的把握家庭资产的价值升值。

其次,王女士家庭的收入主要来源于工薪收入,且几乎没有积蓄,如果突然失去了收入来源,那么变现能力很低的房产将很难保障家庭的生活。为了保障家庭正常的开销不受突如其来的意外事件影响,无积蓄的现状是急需改善的,一般来说,我们建议王女士要准备4-6个月的开支(36000元)作为家庭备用金,以备不时之需。

在保险保障方面,王女士很早就为自己购买了养老保险,且一直坚持缴费到现在,这一点对于家庭理财很有利。但是,王女士的丈夫是这个家庭的顶梁柱,如果还没有一定的保障的话,应该是马上需要规划的地方。

## 家庭理财目标分析

(1) 把莘庄的房子置换一套位于市区中环内的房产自用,同时把现在的住房用于出租。

(2) 为即将上初中的孩子准备一定的教育费用以及为日后的大学或者深造打下经济基础。

(3) 增加保险保障,为王女士的先生选择一份合适的保险,但不增加家庭的基本负担。

## 规划建议

### 1. 购房置业规划

在王女士的理财目标中,希望置换一套住房。经过对于目前上海房产市场的调查和公布的房产价格数据,莘庄的房产的价值在200万左右,那么除去贷款的60万元和基本的税费,可以变现约135万元。那么在中环内购置一套100平米左右的房产,约需要250万元。考虑到目前银行利率处于历史低点,即使是非首套贷款的利息也可能获得最低七五折的优惠,建议王女士可以最大限度地使用信贷工具,提高资产的利用率。

在这样计划之下,王小姐家庭每月还贷需要支付9500元,但是王小姐是打算将原来的自住房出租,按照房产市场数据,月租金可以达到4000-4500元左右。那

么其实王女士每月只是多付出了500元左右的贷款开支却得到了35万元的灵活配置的资金,就可以为孩子的教育基金的筹备打下了很好的基础了。

另外,理财师注意到王女士在郊区的房产利用价值不高。建议或者考虑出租,减轻贷款的压力;或者直接升值能力不强的房产直接变现,寻求更好的投资回报。

### 2. 子女教育规划

王女士的孩子明年就要上初中了,意味着九年制的义务教育即将结束,之后的教育费用将新增一笔不小的家庭开支。所幸我们还有六年的时间可以给王女士准备孩子上大学、甚至出国留学的资金。之前,通过置业规划得到的35万灵活配置资金将发挥巨大的作用:鉴于王女士家庭有股票和基金的投资经验,我们建议将资产作合理的投资配置如下:

银行低风险稳定收益的理财产品可以选择不超过一年期的产品,收益好的产品一般都可以高于贷款的利息了,虽然牺牲了一些流动性,但是用于资产的保值增值还是很好的选择。

2-3只混合配置型开放式基金 建议请银行的理财经理帮助精选好的配置型的开放式基金,可以更好的帮助王女士的家庭资产享受资本市场发展带来的收益。但考虑到风险偏大,资产配置可以不大于40%。

坚持一份每月2000元的基金定投有利于更好的分散基金投资的风险,是目前较为有效的强制储蓄和“懒人型”投资的方式。

### 3. 家庭保障规划

王女士在97年就为自己购买了养老保险,按照一般情况测算,缴费期也差不多结束了,同时自己还拥有一份重大疾病保险,应该说是比较完善的了。那么我们就建议为王女士的先生也购置一份以重大疾病险为主险的保障计划,其中可以附加养老保险金的条款和意外保险保障条款,年缴费不超过30000元。这样,在王女士和先生退休之后,除了基本的社保之外,在考虑了通胀率的前提下,还可以保证退休后的生活水平不会低于现在的生活开支。

同时,根据王女士的家庭资产仍然以房产为主,建议其应该考虑为房产购买财产险,不仅家庭成员得到了保障,家庭最主要的财产也得到了保障,这样才无后顾之忧。

## 互动调查

### 超八成购房者 反对取消首套房贷优惠

◎本报记者 涂艳

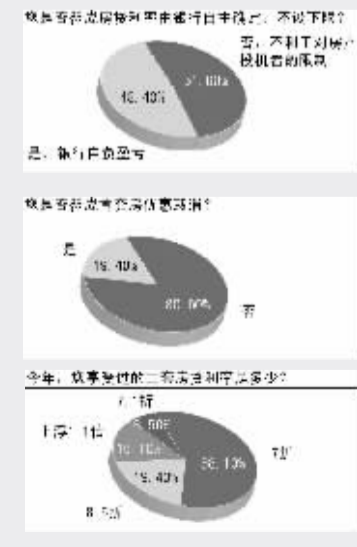
今年1月初,“国11条”出炉,关于二套房贷的利率标准,国务院的通知要求是“商业银行要严格按照风险定价”。也就是说,原先二套房贷按照基准利率上浮10%的规定宣告终止。

在本次上证报和新浪的联合调查“房贷政策生变,对您影响几何?”中,受访者踊跃参与其中。对于房贷利率由银行自主决定的新政,受访者的观点分歧较为明显。其中认为不利于对房产投机者的限制,而不赞成银行自主确定利率的占比为51.6%,而剩余的48.4%的受访者却认为银行自负盈亏,应当享有按照风险定价的权利。

虽然在“国11”条中有“继续支持居民首次贷款购买普通自住房”的表述,但是对于原先2成首付和最低7折利率的优惠还是备受关注。近日也有媒体报道,部分商业银行提高了首套房的门槛,会根据客户资质、房产质量等条件区别对待。而有些银行则明确表示提高首套房贷利率为8.5折。对此,此次调查中超过八成的受访者表示反对。

而业内人士表示,今年央行在稳步控制全年的信贷规模,各家银行贷款规模比去年肯定会有所缩小,在信贷总量有限的情况下,银行出于利润的考虑,逐渐取消首套房利率优惠也实属正常。

但是同样在此次调查中我们却发现,在刚刚过去的1月份,有近六成受访者表示自己得到了最低7折的二套房贷利率,而享受到8.5折优惠的也占到了近两成。业内人士分析,由于1月份多数商业银行在消化去年底没有来得及放的贷款额度,故签约在去年的客户多数还是得到了7折的优惠利率。



目前家庭每月收支状况表 (单位:元)

每月收入		每月支出	
本人收入	8000	房屋贷款	4500
配偶收入	12000	基本生活开销	5000
其他收入			
合计	20000	合计	9500
每月结余(收入-支出)	10500		

目前家庭资产负债状况表 (单位:万元)

家庭资产		家庭负债	
现金及活存	0	房屋贷款(余额)	60
股票和基金	少量		
房地产(自用)	141.6	其他	0
房地产(投资)1	200		
房地产(投资)2	120		
资产总计	461.61	负债总计	60
净值(资产-负债)	401.6		

目前保险状况

	养老险	医疗险
王女士	97年购买递增型养老险	97年购买重大疾病险
先生	无	无

规划后的资产配置家庭年度收支状况表 (单位:元)

收入		生活支出		保险支出	
本人收入	8000	房贷	9500	保费支	2500
配偶收入	12000	基本生活开销	5000		
房租收入	4500	基金定投	2000		
收入合计	294000	支出合计	198000	保费合	30000
每年结余	66000				