



■ 个案资料

28岁,女(姓范),未婚,月收入3万元,年收入40万元。
 资产:50万元用于投资(不确定收益),10万元股票投资(亏损15%),30万元流动资金。
 负债:房贷48万元(非本人名下)。
 每月支出:房租2500元,月供3800元,孝敬父母1000元,保险500元,服饰化妆1000元,交际出行消费2500元。

28岁月入3万 50万六成投固定收益产品

理财目标?
 计划购置一套升值潜力大的自住房产约100万元,首付30万元。

理财目标?
 想分散投资(保本稳收益+股票型基金定投+保险分红型加强),这部分不懂分配,请给予建议。

■ 财务状况分析

综合范女士的情况来看,范女士现在个人资产包括50万元投资、10万元股票以及30万元流动资金,共计90万元;个人负债为48万元房贷,个人净资产42万元。范女士每月的收入3万元,每月支出为基本生活支出、房租和月供,大概为11300元,每月结余18700元。范女士年收入40万,年支出135600元。年结余264400元。从以上数字可以看出,属于高资产、高收入、高支出人群。

从范女士目前的资产配置来看,范女士有50万元投资(不确定收益),10万元股票(亏损15%,合1.5万元),30万元流动资金。投资净亏损1.5万元,整体投资回报率为-1.67%,同期一年定期基准利率为3%,整体投资回报率低于一年定期基准4.67%,投资回报率偏低。流动性方面,范女士有30万资金处于流动状态,资金流动性强,资金使用效率偏低。

从负债及支出方面分析,范女士有48万元房贷,月供3800元,房租2500元,此外保险、服饰化妆、孝敬父母及交际出行等固定支出共计5000元。从负债支出结构来看,范女士每月既支付房贷月供3800元,又支付房租2500元,存在支出冗余。从支出效用来看,范女士支出覆盖了居住、保障、衣服、养老、出行等生活各个方面,安排合理,能够实现一定的生活质量。

从投资风格来看,范女士计划购置不动产,同时购置代步车辆,投资目标明确,注重资产带来的效用,注重提高生活质量,范女士目前资金支出冗余,整体投资回报率偏低,闲置资金量大,可见范女士不大注重资金回报率。综合分析,范女士属于开拓型,投资风险偏好稳健。

卖掉现有房屋买潜力大房产

范女士计划购置一套升值潜力大的自住房产约100万元,首付30万元。由于是范女士名下第一套房产,按照北京市现在的房贷政策,首套房贷款利率最低可以享受8.5折利率。如采用30年等额还款,月供为4004.22元,如采用20年等额还款,月供为4841.94元。

就目前的状况来看,范女士资产存在重复支出。首先,就每月支出方面来看,范女士每月支付房租2500元,月供3800元,两者属于同一效用项下重复支出。其次,范女士负债房贷48万元,租住房一套,并且计划购置房产一套,三者亦属于重复支出。

改善方案一:继续租住房屋并将现有房屋出租,或者退掉租住的房屋搬到现有房屋中居住。范女士目前租住房屋,支付租房费用的同时支付月供,这样不光造成房屋空置、资源的浪费,范

女士亦需要每月支付更多的费用。如采纳改善方案,范女士可以每月节省出三四千元,基本可以覆盖新购置房屋的月供,一举多得。

改善方案二:出售现有贷款房屋,购置优质房产。范女士负债房贷48万元,并且计划购置一套升值潜力大的自住房产。就收支情况来看,范女士每月的收入3万元,每月支出大概为11300元,每月结余18700元。范女士现阶段月供3800元,如果再次购置房屋,则下一套房屋的月供势必将占用范女士每月结余的部分,减缓资本积累的速度。由于房产投资具有占用资金大、变现困难、受政策影响性强的特点,在目前房产调控的大背景下,难以出现几年前快速的上涨行情,投资回报率明显下降。因此,范女士可以考虑出售负债房贷房屋,用出售房屋资金购置更具投资潜力的房产。

50万分散投资 结余做定投

经过以上购房购车计划的实现,下面让我们来重新梳理一下范女士的资金状况。范女士目前资产为50万元投资(不确定收益),10万元股票投资(亏损15%)。范女士理财目标为分散投资(保本稳收益+股票型基金定投+保险分红型加强)。

根据范女士稳健的投资风格,暂时将范女士风险承受能力假定为稳健型。根据这一风险属性,比较理想的资金占比为:流动资金占10%,约为6万元,固定收益类产品占60%,约为36万元,基金及权益类产品占30%,约为18万元。

通过回测过去6年的市场行情,这样的配置比例将给范女士带来的整体资金预期收益率为7.26%,预期概率为超过50%,最低可能受益为-6.79%,这样的比率低于5%。

因此可将50万元投资(不确定收益)取出,分配6万元左右作为流动资金使用,分配36万元投资到固定收益类产品中(比如银行理财、分红保险、保本基金、养老保险等),分配8万元投资到权益类产品中(比如开放式基金、黄金、股票等)。另外,将每月净结余部分进行分配,30%定投基金,约合5000元,剩余11000元可以暂时储蓄。

理财目标?
 购置代步小
 车一部,价值大概
 20万元(有号)。

结余资金较多 可分期购车

范女士计划购置代步小
 车一部,价值大概20万元。就目前范女士的资产状况而言,建议考虑贷款购车,原因有以下两点:

第一,范女士投资房产,流动资金30万,首付款30万,流动资金几乎所剩无几。第二,范女士每月的收入3万元,每月支出大概为11300元,每月结余18700元,结余较多,有能力偿还汽车贷款。采用贷款形式买车有以下好处:第一,可以更好地利用每月结余资金,提前享受汽车带来的便利。第二,能够满足范女士购房、购车的多重需求。

可行性分析:目前,银

行在审核贷款时,一个共同的参考指标是还款人的月供不得超过收入的50%。以招行的购车贷款为例,首付款为30%,合6万元,贷款期限最长5年,月供为2774.81元。范女士原每月结余18700元,减去计划车贷月供2774.81元,计划净结余为15925.19元,完全在范女士的承受能力以内。

范女士每月支付房贷月供3800元,计划新购置房屋月供4841.94元(以20年等额月供为例),计划车贷月供1774.81元,共计计划月供10416.75元,占每月收入的34.7%,低于50%,在政策面上具有可行性。

英瑛 招商银行北京双榆树支行贵宾理财经理

你不理财,财不理你。不知如何理? 请将
 财务个案发送到: xjblc@sohu.com, 新京报将
 请专业理财师解答你的困惑。