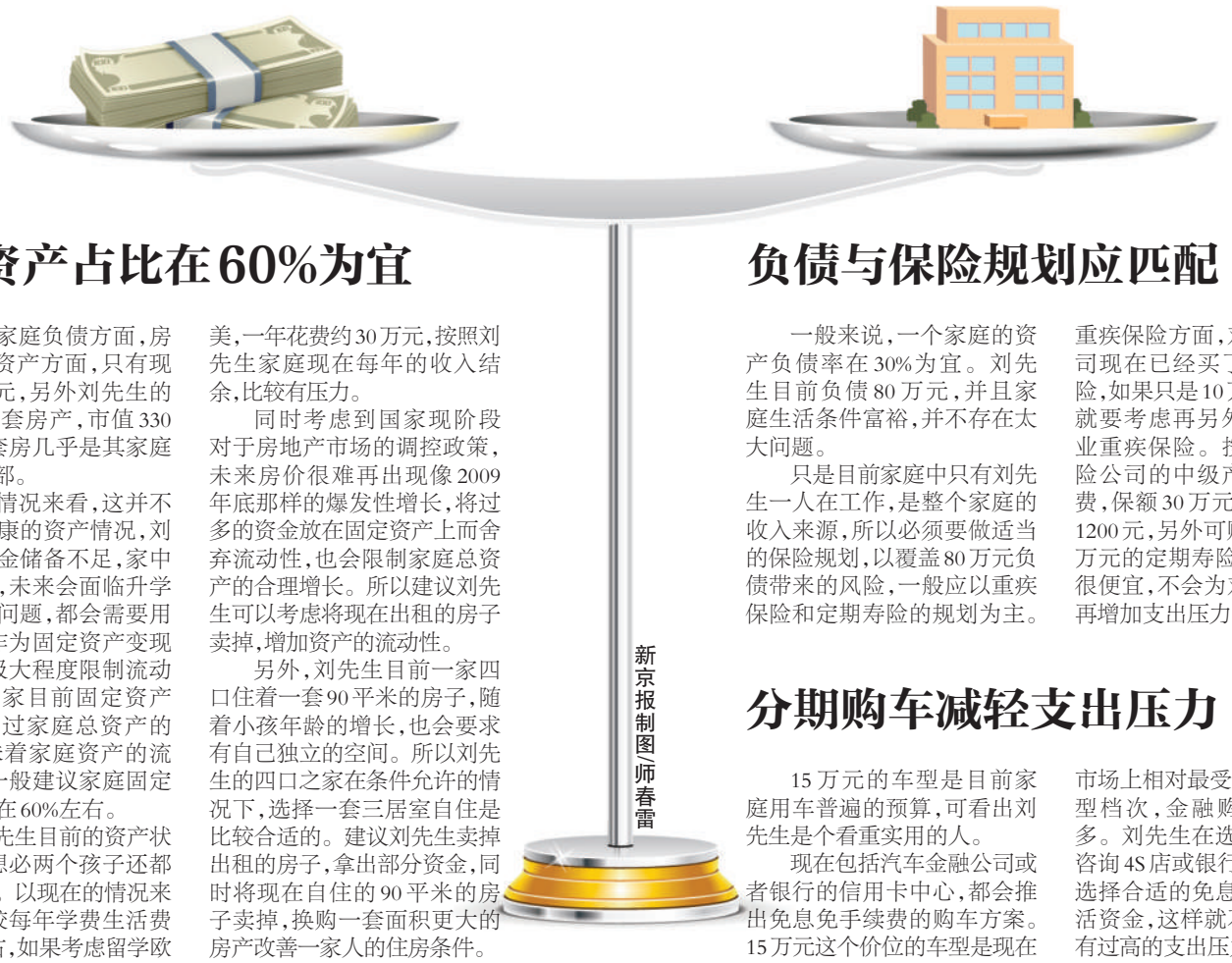
人到中年30万年薪，家有两娃两房

卖掉出租房 解决流动性+三居室



■ 个案资料

我(刘先生)40岁，年薪30税后，太太全职在家照顾小孩，我们有2个小孩。

目前家庭财产如下：住房2套：一套自住两居，90平米，市值230万元，有80万房贷15年，月供8000元。另一套出租，70平米，市值100万元，月租金2500元。家庭现金存款：5万元。

家庭开支：7000元/月。

保险：公司另买了一份商业保险。

■ 理财目标

1、如果有现金，是应该提前还房贷，还是投资别的？是否应该把出租的房子卖了再投资别的？

2、考虑明年买15万元左右的车，应该如何计划？

3、目前的家庭收入支出是否合理？应该怎么优化资产？

王梓
招商银行北京双榆树支行贵宾理财经理

固定资产占比在60%为宜

刘先生家庭负债方面，房贷80万元；资产方面，只有现金存款5万元，另外刘先生的家庭拥有两套房产，市值330万元，这两套房几乎是其家庭总资产的全部。

就上述情况来看，这并不是一个很健康的资产情况，刘先生家庭现金储备不足，家中的两个小孩，未来会面临升学或者出国的问题，都会需要用钱，房地产作为固定资产变现速度有限，极大程度限制流动性。刘先生家目前固定资产占比已经超过家庭总资产的90%，即意味着家庭资产的流动性很差，一般建议家庭固定资产的占比在60%左右。

对于刘先生目前的资产状况和年龄，想必两个孩子还都没有上大学。以现在的情况来看，高等院校每年学费生活费近4万元左右，如果考虑留学欧美，一年花费约30万元，按照刘先生家庭现在每年的收入结余，比较有压力。

同时考虑到国家现阶段对于房地产市场的调控政策，未来房价很难再出现像2009年底那样的爆发性增长，将过多的资金放在固定资产上而舍弃流动性，也会限制家庭总资产的合理增长。所以建议刘先生可以考虑将现在出租的房子卖掉，增加资产的流动性。

另外，刘先生目前一家四口住着一套90平米的房子，随着小孩年龄的增长，也会要求有自己独立的空间。所以刘先生的四口之家在条件允许的情况下，选择一套三居室自住是比较合适的。建议刘先生卖掉出租的房子，拿出部分资金，同时将现在自住的90平米的房子卖掉，换购一套面积更大的房产改善一家人的住房条件。

新京报制图/师春雷

负债与保险规划应匹配

一般来说，一个家庭的资产负债率在30%为宜。刘先生目前负债80万元，并且家庭生活条件富裕，并不存在太大问题。

只是目前家庭中只有刘先生一人在工作，是整个家庭的收入来源，所以必须要做适当的保险规划，以覆盖80万元负债带来的风险，一般应以重疾保险和定期寿险的规划为主。重疾保险方面，刘先生提到公司现在已经买了一份商业保险，如果只是10万、20万元，那就要考虑再另外购入一份商业重疾保险。按照市面某保险公司的中级产品来计算保费，保额30万元，每月保费约1200元，另外可购入保额为30万元的定期寿险，相应保费会很便宜，不会为刘先生的家庭再增加支出压力。

分期购车减轻支出压力

15万元的车型是目前家庭用车普遍的预算，可看出刘先生是个看重实用的人。

现在包括汽车金融公司或者银行的信用卡中心，都会推出免息免手续费的购车方案。15万元这个价位的车型是现在市场上相对最受欢迎的一个车型档次，金融购车方案会很多。刘先生在选好品牌后，可咨询4S店或银行信用卡中心，选择合适的免息购车方案，盘活资金，这样就不会在短期内有过高的支出压力。

责编 蔡航 美编 叶绿 责校 赵琳

中秋国庆蟹礼
正宗阳澄湖大闸蟹 产地直销
阳澄品尚品 YANGCHENGPINSHANGPIN
订购热线 400-026-5581
团购 李小姐 18610495581 赵小姐 18862695581
【阳澄品尚品官网：www.ycpsp.net】

精美礼品蟹卡 火爆热销中

多种规格蟹卡馈赠福利上选

阳澄品尚品 品质有保证

质保：阳澄湖养殖基地自产自销，品牌防伪新鲜；
新鲜：夜间捕捞，清晨空运北京、免费送蟹到家；
体面：包装高档精美，送礼尝鲜两相宜；
正宗：每只蟹都配有唯一的防伪标志。

货真价实 惊喜不断
9月22日后大量现货供应
凡9月21日前订购买10送2！

满29999元 送Ipad3一部
满49999元 送Iphone4s一部
最终解释权归北京阳澄品尚品商贸有限公司
前100名订购者赠送价值388元的品蟹酒一瓶
惊喜活动等你拿，直到送完为止！

礼品卡定制服务 可为企业添加LOGO名称、问候语，传递您独特的企业文化与祝福！
每盒赠：品蟹专用蟹醋一瓶、食蟹工具一套。
本公司在阳澄湖有养殖基地

阳澄品尚品礼盒蟹卡表

价格	礼品盒名称	雄蟹	雌蟹
¥388	感恩礼盒蟹卡	3.8两*4只	2.8两*4只
¥588	传情礼盒蟹卡	4.0两*5只	3.0两*5只
¥888	浓情礼盒蟹卡	4.5两*5只	3.5两*5只
¥1088	至情礼盒蟹卡	4.8两*5只	3.8两*5只
¥1288	畅享礼盒蟹卡	5.0两*5只	4.0两*5只
¥1588	醇享礼盒蟹卡	5.0两*6只	4.0两*6只
¥1988	臻享礼盒蟹卡	5.2两*6只	4.2两*6只
¥2588	韵享礼盒蟹卡	5.5两*6只	4.5两*6只

欢迎使用银联卡/支票付款
大宗客户提现货需提前一天预订，五环以内免费送货，本地购买异地取货
旗舰实体店：广安门外南街57号楼底商
广安门店：63365581 紫竹桥店 88400769