

# Rational Mothers' Housekeeping Experiences 理性妈妈的持家经

文：朱沛琴  
CFP（国际金融理财师）  
现供职于中国工商银行湖南分行营业部财富管理中心



王女士是一位成功人士，家庭总资产约1000万元，目前就职于省直属机关单位，三险一金齐全，女儿8岁，与前夫共同抚养，主要支付女儿的保险及日常零用，父母健康，有独立生活来源。

家庭成员

姓名	年龄	职业	保障情况
王女士	32岁	省直属机关单位	三险一金、大病终身寿险44万元
女儿	8岁	学生	寿险8万元、意外伤害医疗1万元

## ● 理财目标

- (1) 希望资产呈健康状态稳步增长。
- (2) 希望借助专业人士从事长期投资，抵抗通货膨胀及负利率，不过于追求暴利。
- (3) 退休规划：王女士预计55岁退休，退休后月生活费现值10000元。
- (4) 购房规划：2008年9月购买现值216万元的别墅。

## ● 规划限制

- (1) 不希望承担大的风险。
- (2) 2008年9月前购房资金的筹划。
- (3) 每年夏、冬带小孩旅游，花费约3万元左右。
- (4) 目前每月生活支出10000元左右，月工资收入为3000元，月度现金流不足现象较为突出。

## ● 宏观经济与基本假设的依据

- 1.目前的宏观经济持续成长，经济成长率预估为10%，通货膨胀率预估为7.5%。
- 2.利率处于加息周期，一年期存款利率为4.14%，二年期存款利率为4.68%，征收5%利息税，存款利率实际处于负增长状态。
- 3.住房公积金贷款利率五年内为4.77%，五年以上为5.22%，商业房贷利率一年为7.47%，一至三年为7.56%，三至五年为7.74%，五年以上为7.83%。
- 4.住房公积金上年结转投资收益率3.33%，当年缴存投资收益率为0.72%；个人养老金的收益率设为5%。
- 5.货币基金收益率为3%，人民币理财产品收益率为5.3%，标准差为3%。债券型平均收益率为8.19%，标准差为7.69%。混合型基金平均收益率为10%，标准差为

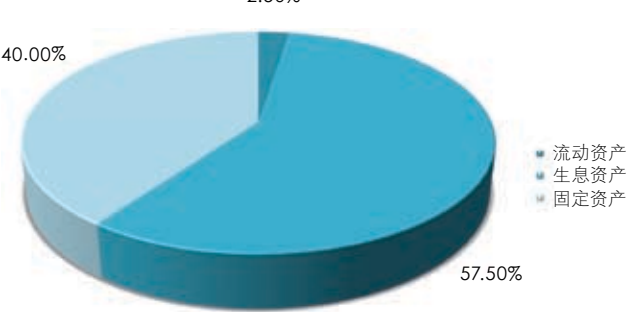
- 12.56%。股票型平均收益率为15%，标准差为25%。QDII及黄金平均收益率为15%，标准差为20%。股票与债券的相关系数为0.12，股票与混合型基金相关系数为0.5，货币与债券及股票、QDII及黄金与其他市场无相关。
- 6.当地住房公积金提拔率为个人与单位各7%，个人养老金提拔率均为8%。长沙市住房公积金贷款额的上限为30万元。失业保险提拔率1%，医疗保险提拔率2%。
- 7.薪资收入为三险一金及税后每月3000元，依现行税率表计算应缴所得税。
- 8.假设房屋折旧率2%，房价成长率为5%。
- 9.王女士预计55岁退休，退休金规划至90岁。

● 财务报表编制与财务诊断

1.2007年王女士的现金流量表(单位:元)

现金流入	金额	现金流出	金额
薪金收入	40000	年生活费用	120000
投资收入	1000000	旅游	30000
		保费	5840
		女儿保费	8190
收入合计	1040000	支出合计	164030
净流量		875970	

3.资产结构如图



在资产中生息资产占比最高,达57.5%,自用资产占比40.0%,流动性资产占比最低,仅为2.5%。

4.家庭财务比率分析

家庭财务比率	定义	比率	合理范围	建议
负债比率	总负债/总资产	0%	20%-60%	可适当利用负债
紧急预备金倍数	流动资产/月支出	25%	6%-12%	略偏高,可适当降低
财务负担率	年本息支出/年收入	0%	20%-40%	可适当利用负债
消费比率	消费支出/工资收入总额	300%	60%	适当控制消费,定期将部分理财收入转为消费性支出

另:自用资产占比偏高,且乙地自用房产处于空置状况,不利于总资产的盘活及增长,建议考虑采取出售或出租方式,将其变为投资资产。

表一:

项目	分数	投资工具	资产配置	预期报酬率	标准差	相关系数
承受能力	77	货币	10.00%	3.00%	0.00%	0
承受态度	44	人民币理财产品	40.00%	5.40%	3.00%	0
		债券基金	20.00%	8.19%	7.69%	0.12
		混合基金	15.00%	10.00%	12.56%	0.5
		股票基金	5.00%	15.00%	25.00%	0.12
最高报酬率	16.40%	QDII及黄金	10.00%	15.00%	20.00%	0
最低报酬率	-0.80%	投资组合	100%	7.80%	4.30%	

2.2008年6月30日资产负债表

资产	金额 (单位:万元)	负债	金额 (单位:万元)
流动资产	25	流动负债	0
货币型基金	25		
生息资产	575		
新股申购	300		
股票及混合型基金	260		
保本基金	15		
固定资产	400	长期负债	0
甲地自用房产两处	120		
乙地自用房产两处	280	所有者权益	1000
资产合计	1000	负债和所有者权益	1000

● 理财规划方案

1.资产保值增值规划

根据客户的风险态度和客户的实际情况,证券投资以稳健、追求资产的价值为主。配置的方案为货币基金、人民币理财产品、债券基金、混合基金、股票基金和QDII投资组合。根据最优投资组合模型测算,建议各风险资产比例如表一所示,得到的预期报酬率为7.8%;标准差为4.3%。

2.房产规划

根据王女士的要求,2008年9月将购置现值216万元的住宅一套,预计装修费用为84万元,对于房产购置计划作出如下规划:

(1)届时将部分基金投资变现,一次性缴清房价并支付装修费用,预计共约300万元。其好处是可与开发商协商争取最优折扣,且无债一身轻,在处于加息周期中不必担心负债问题,主要存在的问题有:一是届时市场表现不以人的意志为转移,存在不能获得最高收益率的可能性;二是购置住房即使升值,但流动性不如金融资产,且若乙地及甲地现有自住房产不能及时处理(出租或出售),不动产势必

增加对资金的占用,导致资金的流动性紧张(金融资产将仅余300万元,且部分投资品种需持有到期,否则将支付违约金),可能难以应对突发重大事件,被迫变现时将遭受折价损失。

(2) 首付三成,办理七成住房按揭贷款。其优势是仅需准备64.8万元的首付款及装修资金,申请10年期商业贷款235.2万元,资金紧张面得以缓解,但目前处于加息周期,2007年以来已数次加息,五年以上商业贷款利率达7.83%,按照等额还款法,每年需归还贷款本息339615.96元,要求组合投资实现11.3%年收益,否则将会带来额外的负担,造成资产的缩水。

(3) 首付三成,办理30万元额度的

10年期住房公积金贷款(利率5.22%),申请10年期商业贷款200万元(7.83%)。此方案仅需准备64.8万元的首付款及装修资金,申请30万元住房公积金贷款,一方面可减少生息资产的变现,获得更大收益,另一方面可申请支取已缴住房公积金,同时申请住房公积金贷款,利息负担减轻,且王女士所在省份目前推出了公积金贷款对冲业务,每月缴纳的住房公积金可直接用于归还贷款,每年仅需归还贷款本息322566.7元,每年减少资金压力17049.26元。此方案主要存在的问题是公积金贷款审批时间较大,手续比单一贷款要复杂,能否取得最高贷款额度取决于购房面积、已缴住房公积金累积数、月缴住房公积金额度等因素。

### 3.退休规划

王女士目前参加了社保,在退休后可以领取基本养老保险,同时在单位参加了三险一金,若不动用在退休时可以一次性领取住房公积金。为了满足王女士退休后保持每月现值10000元的生活支出,共需要178.38万元的养老金;但既得养老金仅为32.69万元,存在145.69万元的养老金赤字。

为确保王女士达成退休计划,建议每月定额投资5185元,按年收益5%稳定增长储备退休基金或开始投资专用于储备的退休基金,弥补养老金赤字。

#### ●专家提醒:

1.购房时需缴纳印花税、契税及公证费。

2.房屋空置成本较高,建议尽早对现有房产采取有效处置方式,作为投资资产带来理财收益,得到更高的财务自由度。

3.目前房地产行业受政策调控等因素较大,有可能购置的住房出现资产缩水状况,建议暂时不要支付购房保证金,届时根据实际情况适度调整。

## ● 投资产品配置计划

由于王女士目前月资金流不足,建议提取一年支出的生活费作为家庭备用金,剩余款项用作投资。家庭备用金建议采用货币基金的形式,在确保流动性的前提下,兼顾收益性。

根据客户的风险态度和客户的实际情况,证券投资应以稳健、追求资产保值为主。配置的方案为货币基金、人民币理财产品、债券基金、混合基金、股票基金和QDII投资组合。根据最优投资组合模型测算,得到的预期报酬率为7.8%,标准差为4.3%。

王女士在前期投资了部分基金产品,作为中长期投资品种的基金,不建议客户频繁进出,但目前所持基金过于集中于一家基金公司,在目前市场震荡筑底阶段,建议在股市反弹到一定高度时降低目前所持的股票型基金,适度加大低风险投资品种的配置。 [责任编辑:李婉娜]

(单位:万元)

投资工具	资产配置	金额	目前	尚需投入	操作建议	推荐品种	推荐理由
货币	10%	60	25	35	申购	工银瑞信货币	值得依赖的基金公司
人民币理财产品	40%	240	20	220	追加	稳得利(信托型及票据型)	低风险
债券基金	20%	120	15	105	申购	富国天利或南方宝元	稳健投资,与股市的杠杆效应
混合基金	15%	90	90	0	不变		
股票基金	5%	30	150	-120	部分赎回		
QDII及黄金	10%	60	100	-40	部分赎回	上投摩根QDII, 纸黄金	亚太地区新兴市场的繁荣,黄金是传统的避险工具
合计	100%	600	400	200			