

拆迁暴发户有钱成烦恼 如何打理新资产换学区房



本期点评: 中国银行麓谷支行
大河西财富管理中心财富经理 曾照



不久前,徐先生一家位于长沙的老房终于走完了动迁的所有流程,一家人也因此获得了一笔近百万动迁款。对于收入并不丰厚的徐先生夫妇来说,如何利用这笔款项,进一步改善和保障小家庭以后的生活成了夫妻俩“快乐的烦恼”。

■记者 梁兴 通讯员 许畅

【家庭资产扫描】

徐先生在一家国企做基层工作,每月税后收入在3000元左右,年终奖约2万元。徐太太在一家私企担任文员,每月工资约2500元,年终奖约1万元。徐先生的儿子今年4岁,现在参加的双语早教培训班每月支出为800元。其他家庭基本生活开销大约3000元,按揭贷款现金每月支出2000元,一个月的结余约1700元左右。

两人共计3万多元的年终奖在用于旅游和孝亲后所剩不多。家庭资产方面,徐先生夫

妇原有活期存款5万元,此外,夫妇两人还有定期存款10万元及一套市值约65万元左右的自住房,不过有25万元左右的自住房房贷余额。

徐太太表示,考虑到小孩两年后的教育问题,一直想换置一套学区房,先前主要是经济上不够宽裕,如今有了动迁款后她想要早点解决这件心头事。但徐先生觉得现在置换并不合适,还是再观望一两年,看政策是否有变化再看情况进行置换。

【理财诊断】

徐先生夫妇是典型的上有老,下有小的工薪阶层。从收支情况来看,家庭年收入工资加年终奖共9.6万元,而家庭年支出共约10万元,因此财务状况是收入刚好抵销支出,但目前有一笔拆迁巨款收入来源。从

家庭资产来看,徐先生夫妇原有活期存款5万元,定期存款10万元,以及一套市值约在65万元左右的自住房,房贷余额25万元左右,家庭资产构成结构单一,家庭储蓄率高,除了自用住房均为银行存款。

【理财建议】

结合徐先生夫妇家庭结构及理财目的,中行大河西财富管理中心财富经理曾照建议以稳健增长的原则为主,采取“3331法则”多元投资。

房产投资计划:根据理财“3331”法则,徐先生可以拿出30%的拆迁资金用于房产的投资。一是提前还清自住房房贷余额,减少成本支出;二是置换学区房计划。徐先生夫妇可以在长沙市地方政府对于国五条具体细则出台前考虑提前置换。

子女教育费用计划:在准备子女教育基金,徐先生可以拿出30%的资金用于长期购买风险较低、收益适中的金融产品,如基金定投、债券型基金、国债等。其中基金定投适合长期投资理财计划,能积少成多。假定这类低风险产品投资的年收益率为6%,徐先生共投资30万元左右,投资14年,那么到小孩

读大学时,到期收益达到42万余元,可以满足小孩头两年出国留学费用的需要。

日常开支计划:在日常的开销支付计划中,徐先生可以分配出30%的资金存入银行,办理长、短期存款,或者购买可实时赎回的保本低收益理财产品,这部分资金可以帮助徐先生应付平日所需开销。

保险计划:徐先生夫妇可为父母购买分红型的养老保险,具有一定的理财功能,到退休年龄可以按月领取养老金。作为家庭主要收入来源者,夫妇本人可适当补充定期寿险、意外险及医疗疾病险等。对于其小孩的保险,主要是为应付意外伤害及重大疾病,保障金额能覆盖其医疗费用及后续治疗费用即可。整个家庭保险支出的计划以不超过家庭收入的10%为妥。



签一次合同能多次贷款 中小企业资金紧张不妨尝试循环贷款



63岁的丁先生在4年前开始自己创业,公司主要生产、销售白刚玉腻子粉。对于一个年过花甲的老人来说,创业不仅是一种精神,更多要面对的是发展过程中遇到的实际困难。由于厂子是新建的,流动资金不顺畅。凡事亲力亲为的他,多次跑到银行贷款,再加上不太懂网络,不能快捷地贷到款成了他的烦心事。直到了解到工商银行早在去年便推出了小企业循环贷款,这才解决了他的一大问题。

只需签订一次贷款合同

“再也不用为了资金需求一次次跑银行了,省了不少事,挺方便的。”说起中国工商银行湖南省分行推出的小企业循环贷款,丁先生兴奋不已。“小企业只需要一次性与银行签订贷款合同,便可在合约期内、在合同约定的额度上实现多次提款的融资。”中国工商银行湖南省分行小企业金融业务部总经理叶鸣介绍。

对于资金链紧张,自身经济实力并不雄厚,却处在“上升快车道”的小企业来说,能够找到一个可靠不崩盘的资金支持可谓是最重要的事。“本来资金就很紧张,选择小企业循环贷款业务能够帮助我减少不必要的资金占用,毫不夸张地说,就是不让自己的一分钱闲着,也不让自己的一分钱浪费掉。”对于小企业循环贷款,丁先生有着自己的理解。

从某种意义上说,为了安全

起见多向银行申请了贷款,却因为种种原因不能将其发挥最大的效应,这便无形之中增加了企业的资金成本,并最终造成一定的资金浪费。叶鸣表示,“小企业循环贷款,最大的好处在于可以降低小企业的融资成本,无论是多跑几次银行,还是一遍又一遍反复的准备各种材料,在人力物力上都会有不小的开销。”

对于丁先生来说,该项业务最大的吸引力还在于,由于自己的企业对资金周转的时间有较高的要求,工行小企业循环贷款在签订合同后的贷款批复时间非常短,一般2天即可完成,能够完全满足小企业对时间的需求。

多次借贷逐笔归还

“我们希望前来办理小企业循环贷款的企业具备履行合同,偿还债务的能力。”为了更好的管控风险,叶鸣介绍,办理此项贷款的小企业的经营项目除了应经营正常外,企业的成长性、产品的市场接受程度以及经营的效益都需要纳入审批贷款的考量范围内。

“除了存单等低风险担保方式外,借款人需要能够提供房地产抵押。”对于一般情况下都拥有场地、厂房等物质型资产的小企业来说,这个要求事实上并不难满足,丁先生就是如此——他用自己手上的2000余平方米的

厂房做抵押,成功的与工商银行签订了1年期的小企业循环贷款合同。

“2000万的信用额度,并不是用了1000万,下一次来借就只能批复剩下的1000万,只要偿还了上笔贷款,下一笔仍旧以2000万为最高的贷款额度。”叶鸣解释,成功签订小企业循环贷款合同的小企业主的授信额度是能够进行循环使用的,上一次还清的贷款并不会影响第二次的借贷。而对于一般情况下最高额度为2000万的小企业贷款来说,循环贷款最高达到3000万的额度又显得“挺宽松”的了。

名词解释

小企业循环贷款

小企业循环贷款是指小企业主与中国工商银行湖南省分行一次性签订循环贷款借款合同,在合同约定的期限和额度内,多次提款、逐笔归还,循环使用授信额度的贷款业务。它的使用范围是生产经营正常,收入来源稳定,能够提供合法有效抵(质)押物,资金使用频率高/周期短的中小企业。

■记者 朱蓉



百年中行



全球服务

