打好理财算盘，负债也能买房

理财规划

胡先生今年30岁，长沙人，在国企上班，月收入3300元，单位缴纳五险一金。太太26岁，在私企上班，月收入2800元，单位缴纳五险。两人年终奖共计5000元。夫妻俩有一个2周岁的女儿，平时爷爷奶奶照看着。家庭平常每月的生活开支1800元，其他月支出200元。目前家庭只有6万的存款，还欠外债21万元。如此高的外债让小两口备感压力。

【理财目标】

5年还清21万元外债；

10年购买一套90万的住房；

15年买辆10万元以内的私人轿车。

【理财诊断】

胡先生想顺利实现5年还清21万元外债，10年买房，15年内买车的家庭理财目标，希望理财师能给予专业的投资理财建议，既能快速实现目标，又不影响到家人的生活质量。

从胡先生提供的家庭财务数据看，家庭资产主要有存款6万元，欠外债21万元，家庭净资产呈现了负值。胡先生和太太的年收入合计7.82万元，年支出2.4万元，年结余5.42万元。

综上所述，胡先生的家庭收入中等水平，年支出比例31%，支出比较合理。虽然胡先生家欠外债21万元，但家庭仍有存款6万元，可以看出该家庭消费习惯良好，这也有助于胡先生家快速还清债务，实现后期买房和买车计划。但同时家庭理财方面也存在不足之处，家庭收入结构单一，没有任何投资资产，生息资产少，获利能力比较差。

【理财建议】

预留3个月的家庭应急备用金

考虑到家庭日常的开支，中国银行理财师建议在制定家庭理财规划前，首先需要准备家庭应急备用金，至少为3个月的家庭日常开支。考虑到胡先生家每月有4100元的结余，这部分收入放银行活期利息有点低，如果将这部分资金投入银行宝宝类产品，这样既保证了资金的流动性，又获得了比活期更多的收益，此外还可以让这部分资金来作为家庭的备用金。

6万元存款重新进行调整

胡先生家现在有6万元存款，现在暂时不用于还债，建议进行重新调整。自从央行降息后，1年期存款基准利率降为2.75%，6万元定存1年利息只有1650元。而如果选择购买银行理财产品，投资金额5万元起，预期年化收益5%左右，收益远远会高于1年期的定存。

5年还清21万元债务计划

胡先生家每年有5.42万元结余，5年就有27.1万元。在5年期间，家庭存款若达到10万元，可以再购买收益更高一些的理财产品，有些理财产品年化收益率10%以上；20万元可以购买小额信托产品，年化收益率能达到12%左右，但相比前者风险稍微大些。通过高收益的投资能让家庭资产实现收益最大化，能帮助更快地积累资金。这样一来，通过家庭收入的积累、6万元存款本金和收益以及适当的高收益投资，5年内完全能还清21万元债务，实现债务清零计划，甚至还有结余。

■记者 梁兴 通讯员 钟欣

负债期间盘活理财产品，也能实现钱生钱。

购房规划

10年内购买90万的住房

理财师分析认为，仅仅靠工资收入，胡先生10年后也只能支付首付。建议胡先生家买房采取公积金贷款方式还款，预计能贷40万元。公积金还款压力小，这样操作胡先生家10年后买房计划也能顺利实现，而且房贷压力不大。

至于15年买辆10万元以内的私人轿车，胡先生家2年的收入就能买到。此外，理财师认为胡先生是家庭的经济支柱，可配置意外险和重大疾病险。

本期点评：中行长沙东塘支行理财经理 戴佳

邮储银行向20个重点贫困县发放小额贷款1.14亿元

特色产业贷款激活贫困县市经济

尽管农户在向银行申请贷款时，缺少有效的抵押品；尽管农户与银行之间，信息沟通的障碍多少存在，但这似乎并不妨碍以“三农”和小微企业为重点服务对象的中国邮政储蓄银行湖南省分行（以下简称邮储银行湖南省分行）工作的开展。

自邮储银行湖南省分行2008年成立以来，便坚持着服务三农、服务社区，尤其在农村贫困地区，还专门推出了小额农户（商户）保证、联保贷款、烟农贷款、果农贷款等为农户量身打造的小额信贷金融产品，以期能够满足省内农村地区多元化的金融需求。

记者了解到，2014年以来，邮储银行湖南省分行针对小额贷款进行了不少创新尝试，如设备抵押贷款、家庭农场（专业大户）、农村土地承包经营权贷款等全新金融产品。截至2014年11月末，该分行小额贷款余额为41.05亿元，而今年累计向省内20个重点贫困县发放农户小额贷款超过1.14亿元。

重点贫困县市贷款需求旺盛

湖南是经济大省，在我省的重点贫困县市，房地产业和工业不发达，主要依靠农业种植和旅游经济，而这也造成了当地经营者资金实力薄弱，且缺少商铺房产等常规抵押物，难于获得银行贷款支持的实际困难。

因此，在针对此类地区进行贷款产品开发上，需要创新抵质押物，由常规房产、土地抵押，扩充到经营车辆抵押（如旅游大巴）、商铺经营权抵押、林权抵押，乃至信用贷款。此外，当地也需要金融机构对地方优势经济作物产业的广大从业者提供普惠性金融支持，如烟草、脐橙、百合、金银花等行业是集中连片地区的主要优势产业和特色产业，是地方财政和老百姓的主要收入来源，且吸收消化了大量就业需求。

不过，由于这些行业从业者数量多，规模小，分布散，资金需求周期短等原因，难以成为金融机构，尤其是商业银行的重点支持对象，导致这些行业的广大农户商户长期处于资金饥渴状况，亟需金融机构的普惠性扶持。

针对地区特色行业开发产品

烟农贷款、林权抵押贷款、土地经营权抵押贷款……今年以来，针对我省各个地区的优势企业，邮储银行湖南省分行各级分支行进行了长时间的实地调研，并针对地区发展资金需求和产业优势推出一系列相关产品。

据介绍，邮储银行湖南省分行目前已在我省偏远地区特别是困难贫困县市设立了49个贷款咨询服务中心，将信贷服务从城市进一步延伸到乡镇、村落。

2010年，邮储银行创办了烟农小额贷款，并首先在保靖县等湘西县市对该地区有需求的烟农试点放款。在开发该款产品时，邮储银行与当地烟草公司合作，烟草公司为银行提供信息支持，如烟农个人信息、历史种植情况、种植规模等。而银行在贷款时，并不直接将贷款交给农户，而是以受托支付的形式划给烟草公司作为烟苗和肥膜款。

邮储银行创办烟农小额贷款等特色小额贷款产品，帮助贫困县市发展经济。

烟叶收割后，烟草公司保证烟叶收购款在交付给烟农前先完成贷款还款，实现贷款资金封闭运行，使银行筛选识别客户以及贷前调查、贷后管理的工作量大幅减少，贷款风险显著降低。2014年全省烟农贷款已覆盖了7个市州，19个县市，发放贷款6亿元，使2.5万个农户受益，且大部分农户都是湘西地区普通农户。

除了烟草贷款，邮储银行湖南省分行还开发了新宁脐橙行业贷款、隆回百合行业贷款等特色小额贷款产品。

服务支农措施仍待创新

虽然邮储银行湖南省分行针对我省实际情况，在给予资金支持上做了不少努力。不过，该分行三农金融部负责人认为，针对农业集约经营和规模化发展的资金需求特点，重点在担保方式、授信额度、贷款利率等方面加大努力力度，开发适合专业合作社特点的信贷产品，进一步为农业集约经营和规模化发展及成员提供信贷支持。

该负责人建议，将农业集约经营和规模化发展全部纳入农村信用评定范围，开展农业集约经营和规模化发展“信用单位”建设活动，通过建立成员信用档案，记录和监督成员的信用状况，对信用状况良好的成员加大支持力度，对恶意拖欠、逃废银行债务的成员取消其贷款资格，进行相应制裁。

此外，加强农业保险试点步伐，全面建立政策性农业保险制度，增强农业的抗风险能力，减轻金融机构经营负担将有利于提高金融机构支农积极性。 ■记者 朱蓉

中国银行 BANK OF CHINA

中国邮政储蓄银行 POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA 进步 与您同步