**家庭初建期职场新人买房规划**

宋小姐，24岁，在广州从事医药销售代表的工作，宋小姐的丈夫张先生，25岁，在某网络开发公司工作。宋小姐和张先生是大学同学，大学毕业刚参加工作两年，如今两人工作稳定，决定步入人生的新阶段——婚姻。为了在广州建立一个幸福的小家庭，他们打算近期买一套婚房。两人的收入主要是来自于工资，宋小姐每月平均工资6000元，张先生5000元，两人每年年终奖共30000元，两人都有五险一金。现在房租每月1500元，其他生活费用4000元。目前共有存款100000元，面对居高不下的房价和越来越严的调控政策，怎样才能完成成家立业梦想呢？

**一、家庭财务状况分析**

（一）家庭资产状况分析

表8-3 家庭资产负债表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **家庭资产** | **金额/万元** | **占比（%）** | **家庭负债** | **金额/万元** | **占比（%）** |
| 现金、活期及定期储蓄 | 10 | 100 | 房屋贷款 | 0 | 0 |
| 债券、基金、股票及理财产品 | 0 | 0 | 汽车贷款 | 0 | 0 |
| 自用房产 | 0 | 0 | 其他贷款 | 0 | 0 |
| 房产投资、黄金及收藏品 | 0 | 0 | 信用卡透支金额 | 0 | 0 |
| 汽车等其他资产 | 0 | 0 | 其他债务 | 0 | 0 |
| 合计 | 10 | 100 | 合计 | 0 | 0 |
| **家庭净资产** | **10** |  |  |  |  |

表8-3为宋小姐一家的家庭资产负债表，由上表可以看出，宋小姐的家庭资产负债情况比较简单。资产方面是10万元的活期存款，目前没有负债，因此不存在还款压力，资产负债情况比较稳健。但是活期存款的资本增值能力很弱，尤其在目前通货膨胀比较高的情况下，容易造成资产缩水。考虑到其近期买房的计划，理财师建议把活期存款中的大部分投资于货币市场基金、七天通知存款等，这些投资方式变现能力强且利率高于活期存款。

假设宋小姐选择了一套面积80平方米二室一厅的房子，每平米均价为1.2万，那么房子总价为96万。如果买房的首付比例三成28.8万，由自己的存款和双方父母借款资助完成，其余67.2万用商业贷款，根据目前商业贷款的基准利率为6.6%，贷款年限设为30年，每月需要还房贷4292元。每月还贷额占月均收入的比例为31.8%，低于40%的安全线。

（二）收入支出分析

表8-4 收入支出表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **收入** | **金额/元** | **占比（%）** | **支出** | **金额/元** | **占比（%）** |
| 本人月收入 | 6000 | 44.44 | 家庭日常月支出 | 5500 | 92.95 |
| 配偶月收入 | 5000 | 37.04 | 贷款月供 | 0 | 0 |
| 家庭月其他收入 | 2500 | 18.52 | 其他月支出 | 417 | 7.05 |
| 月均收入合计 | 13500 | 100 | 月均支出合计 | 5917 | 100 |
| **月结余** | **7583** |  |  |  |  |

表8-4为宋小姐一家的收入支出表。月总收入为13500元。其中，宋小姐每月收入6000元，占44.44%；张先生每月收入5000元，占37.04%；奖金收入月均2500元，占18.52%。家庭收入构成中，夫妻收入相差不大，属于共同奋斗型。从家庭收入构成来看，来源较为单一。可以尝试通过各种途径获得兼职、投资等其他收入。

目前家庭的月总支出为5917元。其中，日常生活支出为5500元，包括房租1500元，以及其他生活开支4000元，占92.95%；其他支出主要是旅游花费，每年约5000元的。家庭支出中，日常支出和其他支出占月总收入的43.83%。目前家庭月度节余资金7583元，年度节余资金91000元，占家庭年总收入的56.17%。显示家庭控制开支的储蓄能力不强，还存在提升空间。

根据上文的假设，如果加上买房的支出，则每月贷款月供增加4292元，但同时减少了1500元的房租费，相当于每月增加了2792元的支出。每月结余资金为4791元，年度结余资金约为57492元，这一部分资金除了还父母借给的买房首期款之外，可通过合理的投资来帮助实现家庭未来各项财务目标。

理财师建议宋小姐开源节流：在收入方面，由于目前收入来源比较单一，可以尝试其他途径，如做一些投资等；从开支方面可以看出，日常开支费用是比较大的，对于目前正准备投资买房的他们来说，可以适当缩减每月花费，如尽量使用公共交通、减少外出吃饭的次数等。

理财诊断总结：可以看出，宋小姐和丈夫的收入并不低，但家庭的收入来源单一，无法防范失业风险；由于平时消费较高，开支不尽合理，可以做进一步缩减。为了尽快实现买房的目标，一方面需要开源增加收入，另一方面需要节流减少开支。同时，要建立综合理财的观念，即做好保障的情况下取得财务资源的财富增值。

**二、理财规划建议**

宋小姐应从应急准备、长期保障、子女生育及教育、养老规划、还债等方面入手，进行相应的规划。

**（一）应急准备规划**

现金保障的目的是规避短期风险，防止在收入中断的情况下影响家庭正常生活及资产和投资（比如房产、汽车等）。一般来讲，家庭需要储备月支出总额的3到6倍作为现金保障。目前宋小姐家庭平均月支出为5917元，需要保留它的3到6倍，约为17800元到35500元作为现金保障。如果算上房贷增加的2792元，则需要保留约26000元到52000元左右。

**（二）长期保障规划**

宋小姐夫妇都有五险一金，基本保障是足够的。但如果增加了房屋贷款，这种基本保障无法覆盖家庭全部财务风险，需要购买商业保险至少覆盖还房贷的这30年。购买商业保险的基本思路是：先给家庭经济支柱买足保险，再给第二经济支柱买。保险的主要目的是保障家庭其他成员，并非保障自己，所以购买保险是承担家庭责任的一种形式。宋小姐夫妇二人收入比较平均，所以两人都需要购买一定数量的保险。从整个家庭的收入情况来说，可以拿出10%左右的收入购买商业保险，重点考虑重大疾病险、意外险、寿险。通过一定的组合配置，可在保费较低的情况下实现较高的保障。宋小姐家庭年收入是16.2万元，可以拿出约1.6万元购买商业保险，平均每月1333元。

**（三）子女生育及教育规划**

由于宋小姐夫妇二人还比较年轻，事业也正处于上升周期，未来三年内暂无生育小孩的计划，因此关于这部分目前尚无需准备太多资金。

**（四）养老金规划**

宋小姐夫妇都有社保，这对未来退休后基本生活是有保障的。但如果希望退休后生活质量维持较高水平，可趁年轻时提早做好规划。按保持目前的生活水准月开支4000元来计算，假设通胀率3%，那么31年后即55岁退休时的生活费用将达到每月10000元左右。退休后55-85岁的生活费用至少需要10000\*12\*30=360万元（假设通胀率与资金收益率相同，都为3%）。假设50%通过社保满足，50%自己筹备。为筹备180万，需要每月进行基金定投1107元（可选择指数基金），按年均收益8%计算，定投31年退休时即可实现。

**（五）还债规划**

目前宋小姐家庭每月负债。如果投资买房的话，由于首付中有部分钱是向父母借的，那么宋小姐家庭的月节余应先保留足够的应急准备，其他可用来还给父母或提前还贷。月节余是13500-5917-2792-1333（保险费用平摊到每月）-1107（养老定投）=2351元，一年可偿还债务2.8万元左右。

**三、实施策略**

总结以上理财分析和规划，首先可将活期存款的10万元中2万元左右作为应急准备，以活期存款或者货币基金等流动性好的方式持有。

宋小姐可向保险公司询问保险产品，购买保险年支出约1.6万元；也可向专业第三方理财机构（如诺亚财富、招宝理财等）咨询保险产品组合，以保证家庭获得足够的保障，在获得足够保障的前提下可以释放家庭财务资源进行更多地投资，使财富增长速度增快。

开通基金定投账户，从现在开始坚持做一笔为期31年的指数基金定投，每月定投1100元左右作为夫妻二人的养老基金；如果未来有了小孩，则再增加一笔指数基金定投，作为孩子的教育基金。

另外，近期内房价涨势趋稳，如果宋小姐夫妇决定投资买房自住，则需要密切关注楼市调控政策，同时准备好首付款，遇到合适的机会则可出手，以免错失良机。

以上是理财师根据宋小姐家庭情况及买房意愿所做出的理财方案及操作方法，以期帮助其家庭更好地实现各项理财目标。同时，理财方案需要根据家庭实际情况及外部环境的变化进行适当的调整，建议定期与理财师保持密切联系，以便及时对理财规划进行相应的调整。