**家庭成熟期不惑之年换房规划**

李先生今年40岁，已迈入不惑之年，与太太结婚多年，儿子已上高中，是典型的三口之家。李先生是公务员，月收入3300元，李太太是中学教师，月收入2500元。两人目前工作稳定，单位福利也不错，奖金福利一年约8000元左右。经过多年累积，现拥有一套80平米的住房（价值约20万）和一辆家用轿车（价值约10万），家庭活期存款约10000元，定期存款50000元，投资于基金20000元和银行理财产品30000元，且无负债。家庭日常支出每月约为2000元，另外儿子上高中的费用一年为3000元。李先生希望改善目前的生活环境，在近期买一套稍大的房子，方便照顾年事已高的父母。目前二、三线城市的房价也在逐渐上涨，买房需要一笔巨大的花费，同时也考虑到儿子三年后上大学需要准备一笔教育费用，如何利用现有资源合理规划达成理财目标呢？

**一、家庭财务状况分析**

**（一）家庭资产状况分析**

表8-7 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 | 6 | 14.63 | 房屋贷款 | 0 | 0 |
| 债券、基金、股票及理财产品 | 5 | 12.20 | 汽车贷款 | 0 | 0 |
| 自用房产 | 20 | 48.78 | 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 | 10 | 24.39 | 其他债务 | 0 | 0 |
| 合计 | 41 | 100 | 合计 | 0 | 0 |
| **家庭净资产** | **41** |  |  |  |  |

表8-7为李先生一家的家庭资产负债表。由资产负债表可看到，家庭拥有固定资产和流动资产总值38万，无负债，不存在还款压力，资产负债情况比较稳健。固定资产为一套价值20万元的房产和一辆价值10万元的轿车，流动资产方面是6万元的活、定期存款，2万元的股票型基金和3万元保险理财产品。家庭资产的73.17%为固定资产，如果不变卖折现的话，则可用于达成理财目标的部分仅有流动资产的11万元。

根据李先生的购房意愿，假设购买一套面积130平方米四室二厅的房子，每平米均价为2500元，那么房子总价为32.5万元。鉴于李先生之前买房并无贷款记录，因此可按首套房来向银行贷款。如果买房的首付比例三成约10万，由存款和投资于理财产品赎回来支付，其余22.5万可用公积金贷款，根据2011年4月6日加息后5年以上个人住房公积金贷款的基准利率为4.7%，贷款年限设为20年，每月需要还房贷1448元。每月还贷额占月均收入的比例为38.11%，低于40%的安全线。

**（二）收入支出分析**

表8-8 收入支出表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **收入** | **金额/元** | **占比（%）** | **支出** | **金额/元** | **占比（%）** |
| 本人月收入 | 3300 | 56.9 | 家庭日常月支出 | 2000 | 100 |
| 配偶月收入 | 2500 | 43.1 | 贷款月供 | 0 | 0 |
| 家庭月其他收入 | 0 |  | 其他月支出 | 0 |  |
| 月均收入合计 | 5800 | 100 | 月均支出合计 | 2000 | 100 |
| **月结余** | **3800** |  |  |  |  |

表8-8为李先生一家的收入支出表。月总收入为5800元。其中，李先生每月收入3300元，占56.9%；李太太每月收入2500元，占43.1%。另外，家庭年终奖金收入约8000元。家庭收入构成中，夫妻收入相差不大。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、租金等其他收入。

目前家庭的平均月总支出为2000元，主要为日常生活支出为2000元，包括衣、食、行等方面，占100%。另外其他支出主要是孩子的学杂费等，每年约3000元的。家庭支出中，日常支出占月总收入的34.48%。目前家庭月度节余资金3800元，年度节余资金50600元，占家庭年总收入的65.21%。显示家庭控制开支的储蓄能力较强，可以为投资买房提供一定保障。

根据上文假设，如果李先生一家执行了买房的计划，那么加上买房的贷款月供，则支出每月增加1448元。在新房入住后，可以把目前所住的房屋出租，每月可以获得一定的租金收入来减轻还贷负担，例如每月房租700元。这样相当于每月只需增加748元的支出。贷款月供支付后每月结余资金为3052元，年度结余资金约为41624元，这一部分资金可通过合理的投资来为孩子未来的大学学费做储备以及达成其他家庭财务目标。

理财师建议李先生开源节流：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，如做一些投资或租金收入等；从开支方面可以看出，目前日常开支费用是控制比较好的，但对于未来赡养老人可能会增加一定的花费，这一部分的可能支出应尽可能早作打算，如通过购买医疗保险等减少意外的财务困境。

理财诊断总结：可以看出，李先生夫妇的收入在当地属于中上水平，但家庭的收入来源单一，且存在失业风险；由于平时消费安排比较合理，多年的财富积累为投资买房提供了坚实基础。但同时也要注意夫妻双方已处于中年，日后的收入应该不会有更大的增长空间，赡养老人以及孩子读书花费将会是未来数年内的重要开支项目，所以应提早做好理财规划，以免出现财务困境。

**二、理财规划建议**

李先生应从应急准备、长期保障、子女生育及教育、养老规划等方面入手，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。目前李先生家庭平均月支出为2000元，需要保留它的3到6倍，约为6000元到12000元作为现金保障。如果算上房贷增加的748元，则需要保留约8200元到16500元左右。

**（二）长期保障规划**

李先生夫妇都属于国家工作人员，有五险一金，基本保障已足够。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20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。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。李先生家庭年收入约5万元，可以拿出约5000元购买商业保险，平均每月417元。

**（三）子女教育规划**

子女教育是家庭理财的重要方面，可以通过投资的方式实现。李先生和太太育有一个儿子，现在在某高中就读。买房首付需要花费大部分现有资金，为了准备三年后儿子上大学的学费，则需要在每月还贷之余再另做储蓄计划。可采用定投基金的方式作为教育金储备。定投基金具有风险，不同类型的基金风险不同，股票型基金可能的收益较高，但风险相应较大，债券型基金风险较小，但收益相对较少。一般来看，投资指数基金的费用较低，长期年均收益率为8%左右。李先生儿子15岁，如果从现在开始，每月定投指数基金1233元，孩子18岁时可获得5万元左右的教育金。

**（四）养老金规划**

李先生夫妇都有社保，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，可提早做好规划。按保持目前的生活水准月开支2000元来计算，假设通胀率3%，那么20年后即60岁退休时的生活费用将达到每月3600元左右。退休后60-85岁的生活费用至少需要3600\*12\*25=108万元（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54万，需要每月进行基金定投917元（可选择指数基金），按年均收益8%计算，定投20年退休时即可实现。

**（五）其他投资**

按照以上的理财规划，李先生家庭每月的结余资金为3800-748（房贷月供增加差额）-417（月均保险支出）-1233（教育定投基金）-917（养老基金定投）=485（元）。另外，每年资金年终结余有5000元（年终奖金收入-孩子学费支出），那么总剩余资金为约为1万元。这些剩余资金应首先补足应急准备金，由于买房的首付资金占用了家庭的大部分流动资产。做好了相应的保障后，可将剩余的资金进行投资，鉴于其风险承受能力和年龄情况，可考虑中等风险投资，如蓝筹股，平衡型基金，债券基金和股票基金组合等。

**三、实施策略**

总结以上理财分析和规划，首先保持目前投资方式不变，如果最近一年考虑买房，可将基金等理财产品变现作为首付准备，以活期存款等流动性好的方式持有。

李先生可向保险公司询问保险产品，也可向专业第三方理财机构（如诺亚财富、招宝理财网等）咨询保险产品组合，购买保险年支出约5000元，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尽可能地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，从现在开始坚持做为期20年的指数基金定投，一部分的每月定投900元左右作为夫妻二人的养老基金，另一部分的每月定投1200元左右作为孩子的大学教育储备。

另外，在房价调控的政策影响下，二、三线房价依然趋涨，如果李先生夫妇决定投资买房，则需要密切关注楼市调控政策，如房贷政策等。如果遇到合适的机会则可以买入，以达到改善居住环境的目标。

以上是理财师根据李先生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。