

只有想不到的招 没有理不好的财

——本报经济部特邀“三代”市民家庭侃新年“钱经”

“60后” 靠房产实现财务自由

【人物速写】王女士是“60后”中很早就有投资意识的人。她先生是新上海人。两人都是大学本科毕业的工薪族,投资靠白手起家,目前名下已有6套房产,其中3套出租,单凭租金,每月就有固定的现金净流入。

【理财特点】一心一意投资房产,财务自由初露端倪。

【新年布局】健康投资、教育投资。

“房子是好东西。”小时候,王女士就朦朦胧胧知道这一点。那时,上海人的住房条件非常紧张。她记得妈妈业余时间常用来兜换房产市场。她读小学那5年,家搬了三回,房子从没有煤卫配套最终换到了“煤卫齐全”。

工作后不久,炒股盛行。王女士也尝试了一把,发现这并非自己的特长,K线图也看不来。刚结婚时,他们拿出积蓄在浦东买了套面积不大的老公房,有了孩子房子显得不够用了,从2001年开始了继续买房之路。

没想到中意的房子陆续出现,触动了她童年就有的住房梦,买房投资从此一发不可收。王女士当机立断拿出家庭自有资金按照三成左右的最低首付一一购下,用房租来还贷。先生下海开设建筑装潢的小公司,每次催到工程款入账了,就提前还掉一些贷款,或继续用于买房。有多少钱办多少事,虽有一定还贷压力,却没冒多大风险。就这样,一步步完成了房产的积累。

“2007年以前买的房子,都是划得来的。”王女士说,钱放在银行里贬值,但是房子跑赢了物价上涨,当时的房租收益明显超过银行利息,现在每年的涨幅能和CPI持平。目前她家的3套出租房,联洋的三室二厅月租金7000元,黄浦区的二室二厅也是7000元/月,浦东内环以内的学区房虽然旧了些,每月的收益却不低,3000元出头。投资房产的铁律:地段、地段,还是地段。

出租的房产都是自己住过的,不需要特别再投入资金装潢,但平时需要做维护工作,这件事由先生负责。房子的空置期尽量缩短,到搜房网或附近的中介门店挂牌,要价平一点,一般半个月就能租出。她比较喜欢租给三口之家,毕竟房子越租越旧,有个女主人打理有助于房子的养护。家用电器需要维修时,在房子附近找熟悉可靠的维修部上门,网上找来的“李鬼”多,曾经吃过苦头。

人到中年,理财的思路有了转变,努力挣钱、存钱不再是第一位的,健康投资和教育投资是王女士今年的理财重点。增加保健方面的投入,提高免疫力,身体健康是幸福生活的基石。购买保健品,出外旅游,该花的钱要花。此外,先生申请了多个建筑环保方面的专利,还在找买家的过程中。这块算还在投入期的资产。

去年,她带读中学的儿子到美国自助旅游,顺便参观了斯坦福大学。孩子读的是民办初中,学费每年一万多,加上校外补课费用,一年学费5万元左右,一笔不小的开销。夫妇俩有打算等儿子高中毕业后送他出国深造。从全球看来,中国未来的经济是最有活力的,儿子毕业后回来工作机会更好。打听下来国外能提供奖学金的专业毕业后找工作困难,所以学费还靠自己负担。“到时候,考虑卖掉一套房子当学费。”她说。



理财方式因人而异 图 〇

时间跨入2013年,久违了的暖意回归投资市场,楼市成交量苏醒价格回升,股市连续拉出漂亮的阳线。一年的理财大计,少不了早早定下。春燕衔泥般辛勤持家,谁都想把日子过得和和美美。为了给读者以启示,本报经济部邀请“60后”、“70后”、“80后”三个上海的普通市民家庭,聊聊新年的“投资理财经”。

“80后” 多存钱快摘“房奴”帽

【人物速写】刘先生今年三十而立,2011年拥有了幸福的小家。每月还贷5000多元,除去吃饭、交通费等日常开销,余下来的钱不多,全部存银行。

【理财特点】资金原始积累过程中,第一步计划是多存钱。

【新年布局】开源节流,争取提早还贷。

“不敢随便花钱。”刘先生用一句话概括目前的消费状态。一只诺基亚手机整整用了三年,一直熬到键盘输入失灵了,不久前才换了智能手机。手机是水货,价格不到2000元。

小刘夫妇是金融行业的普通员工。在不少人眼中,银行等金融行业跟高薪等号,员工衣履光鲜,工作场所富丽堂皇。其实,大多数基层员工的收入并没有高到哪里,加班家常便饭,工作“压力山大”。“80后”是辛苦的一代人,不仅仅赶上高房价时代,“教育贵、物价高,全都赶上了,人口多、资源少竞争激烈,拼完爹妈还要拼脸蛋。”他说。

2010年时,婚房有了着落,上班坐轨交6号线换2号线。总价140万元的多层两室一厅,二手房不需要再装修,70平方米,其中贷款70万元。多亏“50后”的父母资助了一部分首付,否则买房遥遥无期。

婚后,房贷是每个月小家庭的最大开支。开源节流,多多存钱,提前部分还贷,成为小夫妻当前的奋斗目标。两人收入放在一起,每月生活费大致用多少设定一条红线,剩下的钱强制地存起来,杜绝乱花的可能。过去一年,小刘几乎没买过新衣服;太太买衣服前总要核算算,屏到商场狠狠打折时才出手,像外套这类比较贵的衣服就不添置新的了。很少在淘宝上买衣服,如果买来了不喜欢,又是浪费。

没钱也没时间,旅游就成了奢望。偶尔出去吃个饭、看电影,先上团购网站搜索。信用卡消费能打折的广告铺天盖地,但他们觉得真正的优惠并不多。谈恋爱的时候,小刘还会在圣诞节、新年、情人节时给女朋友买礼物,现在都省了。每年太太生日的时候,给她一份惊喜,礼物的价格不会超过1000元。

小刘原来投资过股票、基金,但是亏损之后就放弃了。两人同心,当前的理财目标是提前还贷,有点钱就都存起来还贷款,争取早日减负。他觉得,最容易挣钱的方法就是钱生钱,所以要努力积累第一桶金。毕竟,今后的路还很长。

【本版整理:记者 谈璐】

“70后” 炒股票炒白银两不误

【人物速写】与身家丰厚的“60后”相比,“70后”赶上房产投资大潮的人不算多,把股市作为主要投资对象的更普遍。陈女士和张先生夫妇理财,各有自己的“称手兵刃”:太太专攻股市,股龄十多年;先生另辟蹊径,偏爱投资贵金属。

【理财特点】账户独立,多面出击,用投资收益提高生活质量。

【新年布局】指数基金、白银T+D。

“炒”,是陈女士的最爱。休息天,她热爱下厨——“炒”大展身手,亮相在微博上的三菜一汤美食靓照周周不重样,令人艳羡;平时,她“炒”起股票来,也是一把好手。

无奈这几年大盘低迷,账户市值大“缩水”。好在去年12月以来大盘出现转机,走出一波像模像样的行情,总算挽回一些亏损。当然,也有令人欣慰的品种,如很久以前买的一批封闭式基金,经过多年分红之后,成本为负值,等于现在的市值全部是盈利了。

元旦总结去年炒股得失,陈女士梳理了今年的操作思路:简化投资,减少关注单个股票,转为以投资ETF指数基金为主,如红利ETF、50ETF等。ETF基金交易手续费低廉,进出方便,是一篮子蓝筹股的集合,跟大盘贴合度较高,便于把握趋势获收益。另外,加大对B股的投入。B股股票估值较A股有折价,分红率高,前景看好。

晚上9时以后,到了张先生最忙碌的时间。电脑上,国际贵金属价格波动进入了活跃时段,手机里不断进来财经新闻短信,他觉得晚上10时半到12时是当天价格上蹿下跳最频繁的。相比黄金,白银更活跃,价格波动大。选择白银T+D,一个晚上抓到1%的涨跌幅不算难,按照7倍的杠杆计算,收益就放大到了至少7%。和股票单纯等待上涨不一样,黄金和白银的T+D交易可以做多也可以做空,只要看准了趋势,无论涨跌都可以赚钱。当然,有赚钱时,也有亏钱时。

张先生炒白银走短线,当天进出或第二天抛出。平时关注国际经济形势,成了“必修课”。他认为,今年美国经济形势走好,支持美元走强,对贵金属价格形成压制,但是地缘政治形势的复杂有助于支撑金价。所以无论是涨是跌,今年的白银T+D仍蕴藏着机会。

陈女士和张先生夫妇每年都安排了长途的家庭旅游计划,带着孩子出去看看世界,给忙碌的生活安排放松的机会。毕竟,理财赚钱是为了提高生活质量服务的。出国旅游顺带购物,相比国内大商场动辄数千高得离谱的标价,国外不少商品物美价廉。陈女士说:“希望今年股市好好走,把暑假的旅费赚出来。”

5

跨年

2013

财点