

第三章 储蓄规划

学习目标

(一) 知识目标

- 熟悉储蓄的概念及各类储蓄规划工具；
- 掌握储蓄利息及利息税的计算、储蓄规划程序及技巧。

(二) 技能目标

- 能够根据各类储蓄规划工具的特点进行灵活选择；
- 根据储蓄利息计算利息总额及利息税，并能够对各类储蓄进行一定的规划。

案例导入

拟订目标强迫储蓄 都市月光族脱贫秘籍

他们经常没钱，经常借钱，挣得不少，花得更多。他们有钱时什么都敢玩，什么都敢买，没钱时便一贫如洗，艰难度日，拿着丰厚的薪水，却打起贫穷的旗号。他们的口号是“心无杂念，享受现在”，超前消费是他们的生活理念。他们就是曾经一度流行于都市里的白领月光族。

由于自己经济时时面临危机，生活常常陷入困顿，月光族终于开始反思，并渐渐觉醒。“理财”，这个他们原本从来不屑的字眼，悄悄地被写入了他们的日程表。

专家建议，对个人的财产状况要有清醒的认识，控制债务，理性做“富翁”。一个家庭每月还款的月供最好不要超过家庭月收入的30%~40%。在这个范围内，家庭财务还比较安全。此外，在负债的情况下要有统筹的考虑，为减少利息支出，可以尽可能地使用利率最低的品种。

另外，拟订生活目标、开始记账找出财务漏洞也是成功理财好的开始，在生活中还应培养先积累再消费、强迫储蓄、少用等好习惯。同样是花钱，与其花在消耗型的享受上不如花在投资型的享受上。像汽车和家电都是短期的享受，对长远的生活没有太大的帮助，价值也会随着时间折损。上英文课就属于投资型的享受，价值不但不会折损，还能帮助自己找到更好的工作、有更高的收入。所以在设定消费目标的时候，就要检视是否有投资性质。年轻朋友在理财之初，首要的财务目标应是储蓄3至6个月的生活必需费用，因为刚开始就业的前几年，年轻朋友不见得能很顺利地找到适合自己长远发展的工作，有转换工作的可能性，为使转换工作过程中生活不致遭遇过大冲击，或是有能力应付意外的支出，储备一些生活准备金是相当重要的。

理财规划的前提是有财可理,所以个人理财的一个重要基础环节就是有效地进行财富的积累,而切合实际的储蓄,是居民个人及其家庭最稳妥、最便捷、最安全可靠的积累财产的途径。储蓄规划不仅要满足开支的需求,更重要的是要制订一套有效的储蓄计划。因为储蓄不仅能缓解财务危机,而且能为实现未来的财务目标提供积累资金的工具。本章主要介绍储蓄规划的各种工具、利息计算及规划技巧。

第一节 储蓄规划的工具

储蓄的概念有广义和狭义两种表述。广义的储蓄,即一个国家或地区在一定时期内国民收入中未被消费的部分,它相当于国民收入的积累额。狭义的储蓄,是指居民个人在银行或其他金融机构的存款,是个人货币收入减去消费支出后存入银行或其他金融机构的部分。我们通常使用的是狭义的储蓄概念。

储蓄规划主要是对个人或家庭收入、以往存款的处理办法,在研究储蓄规划的各项工具之前,需要了解什么是现金。

一、现金

现金是现金规划的重要工具。与其他的现金规划工具相比而言,现金有两个突出的特点:一是现金在所有金融工具中流动性最强。在国际货币基金组织对货币层次的划分中,现金位于第一层次(M_0)。现金的另一个特点就是持有现金的收益率低。在通常情况下现金的价值会受到通货膨胀的影响,假定2008年的通货膨胀率为5.9%,即在2007年年末100元可以买到的东西,在2008年年末必须用105.9元才能够买到。可见,持有现金往往会出现贬值的情况。在这种情况下,人们之所以持有现金,是为了追求现金的流动性,但在客观上,却损失了一定收益。

二、相关储蓄品种

(一) 一般储蓄业务

目前,国内储蓄机构提供的储蓄业务通常有以下几种:

1. 活期储蓄

活期储蓄是指无固定存期、可随时存取、存取金额不限的一种比较灵活的储蓄方式。活期储蓄适用于所有客户,其资金运用灵活性较高,人民币1元起存,港币、美元、日元和欧元等起存金额为不低于1美元的等值外币。储蓄机构发给客户一个存折或者借记卡,凭折、卡随时存取,手续简便。全部支取时,按销户日挂牌公告的活期储蓄利率计息。自2005年9月21日起,个人活期存款按季结息,按结息日挂牌活期利率计息,每季末月的20日为结息日。未到结息日清户时,按清户日挂牌公告的活期利率计息到清户前1日止。

随着银行卡功能的不断完善,人们越来越习惯把钱放到自己的借记卡中。借记卡是指先存款后消费(或取现),具有存取款功能,但没有透支功能的银行卡。放到借记卡中的资金可以享受活期存款利率。不仅如此,各家银行的借记卡通常还具有证券转账、证券买卖等众

多理财功能。而且各银行系统内部还实现了“一卡通”，即可以对借记卡里的活期存款进行同城及异地通存通兑。

此外，大部分银行还开通了活期“一本通”，为客户提供一种综合性、多币种的活期储蓄，既可以存取人民币也可以存取外币。活期“一本通”账户具有人民币和外币活期储蓄的全部基本功能。客户开立活期“一本通”账户时，必须预留密码。活期“一本通”可在开户行的同城营业网点存款、取款，客户还可指定活期“一本通”作为水电费、通信费等日常费用的缴费账户，省时省心，还可开通电话银行和网上银行，另外转账汇款也十分方便。



资料卡

中国工商银行关于对人民币小额个人活期存款账户收取账户服务费的通告^①

根据国家建设节约型社会的部署，为帮助您管好用好银行账户，归集长期闲置不用的小额资金，同时有效提高我行计算机系统运行效率，以便为您提供更加高效快捷的服务，我行曾于2005年10月18日发布通告，建议客户及时清理人民币小额活期存款账户。自本通告规定之日起，我行将对人民币小额个人活期存款账户（含储蓄存折和借记卡）收取账户服务费。

自2006年6月21日起，我行对日均存款余额不足300元（不含）的人民币小额个人活期存款账户按季度收取账户服务费。

1. 收费标准：对每一个账户每季度收取账户服务费3元人民币，每季度收取一次。

2. 收费周期：每季末月21日至下季末月20日为人民币个人小额活期存款账户收费周期。第一次收费的收费周期为2006年3月21日至6月20日。

3. 收费方式：

(1) 第一个固定收费日为2006年6月21日，以后每季度末月21日为固定收费日，我行将从您的人民币小额个人活期存款账户中自动扣收账户服务费，您无须到网点交纳。

(2) 在固定收费日，人民币小额个人活期存款账户余额不足扣收账户服务费时，将按账户实际余额扣收；当账户有余额时，我行将对以前未扣收的账户服务费实行补扣收。

(3) 在固定收费日未能全额扣收账户服务费的账户，如该账户自固定收费日起半年内没有发生业务且余额为零，半年期满后我行将进行特别管理，您必须到网点缴纳欠费后，该账户才可以恢复启用。

(4) 如果账户欠费时间超过一年半，该账户将被销户。

(5) 至每季度固定收费日止开户时间不足一个季度的人民币小额个人活期账户，不收取当季账户服务费。至每季度固定收费日前销户的人民币小额个人活期账户，不收取当季账户服务费。

^① 参见：《中国工商银行关于对人民币小额个人活期存款账户收取账户服务费的通告》，2010-01-30 [2010-01-31]，http://www.icbc.com.cn/icbc/html/gonggao/2006nian/0320/sy_pop_xiaozhanghushoufei_060320.htm。

2. 定活两便储蓄

定活两便储蓄是一种事先不约定存期,一次性存入,一次性支取的储蓄。它的起存金额低,人民币 50 元即可起存。既有活期之便,又有定期之利,利息按实际存期长短计算,存期越长利率越高。存期低于整存整取最低档次(不满 3 个月)的,按活期利率计息;存期超过 3 个月以上不满半年的,按 3 个月整存整取利率六折计息;存期超过半年以上不满 1 年的,按半年整存整取利率六折计息;存期超过 1 年(含 1 年)的,一律按 1 年期整存整取利率六折计息。这种储蓄存款方式比较适合那些有较大幅度的结余,但在不久的将来需随时全额支取使用的客户。



资料卡

短期闲置资金不妨选择“定活两便”储蓄^①

如果手头有一些短期闲置的资金,具体使用日期又不明确,该如何处置呢?银行业人士建议选择利率相对较高的“定活两便”储蓄方式,可获得相对多一些的收益。

据内蒙古包商银行的工作人员介绍,“定活两便”储蓄是兼有定期和活期两种性质的一种储蓄存款,资金存期不定,可随时提款,但存款利率则随实际存期的长短而变化。

“定活两便”储蓄以人民币 50 元以上金额起存,多存不限。存期大于 2 个月而不满 3 个月的,利息按当日的活期利率计算,存期超过 3 个月而不满半年的,则以 3 个月定期存款利率的 60% 计算,其他日期以此类推。

以当前的活期、定期存款利率水平为例,活期存款年利率仅为 0.36%,3 个月、6 个月定期存款利率分别为 1.71% 和 1.98%,以 60% 利息系数计算下来,如果资金闲置超过 3 个月,选择定活两便存款方式的收益将比活期存款合算得多。

3. 整存整取

整存整取是一种由客户选择存款期限,整笔存入,到期提取本息的一种定期储蓄。它的起存金额低,多存不限,一般来说,人民币 50 元起存,港币 50 元、日元 1 000 元,其他币种为原币种 10 元起存。整存整取的利率较高,因此,具有较高的稳定收入,利率大小与期限长短成正比。存期上也有多种选择:人民币的存期分别为 3 个月、6 个月、1 年、2 年、3 年和 5 年;外币的存期分别为 1 个月、3 个月、6 个月、1 年、2 年,到期凭存单支取本息。储户还可以根据本人意愿在办理定期存款时约定到期自动转存。当客户在需要资金周转而整存整取存款未到期时,可部分提前支取一次,但提前支取部分将按支取当日挂牌活期存款利率计息。

4. 零存整取

零存整取是一种事先约定金额,逐月按约定金额存入,到期支取本息的定期储蓄。它的适用面较广,手续简便,往往可以积零成整,获得较高收益。零存整取起存金额较低,人民币 5 元即可起存。存期可以选择 1 年、3 年或 5 年。存款金额由储户自定,每月需以固定金额存入;若中途漏存,应在次月补齐。未补齐者则视同违约,违约后将不再接受客户续存及补

^① 参见:《短期闲置资金不妨选择“定活两便”储蓄》,2008-04-10[2010-02-17],http://finance.ce.cn/money/200804/10/t20080410_12933719.shtml。(注:利率改为当前利率。)

存,到期支取时按实存金额和实际存期计息。这种储蓄方式比较适合刚参加工作,需逐步积累每月结余的客户。

5. 整存零取

整存零取是一种事先约定存期,整数金额一次存入,分期平均支取本金,到期支取利息的定期储蓄。这种储蓄方式一次存入本金,人民币1 000元即可起存。存期分为1年、3年、5年,取款间隔可选择1个月、3个月、半年,可记名,预留印鉴或密码,可挂失。开户时由银行发给储户存折,取款时储户凭存折到原开户行填写取款凭证后领取本金。如到期日未领取,以后可随时领取。整存零取不得部分提前支取。利息在期满结清时支取。这种储蓄方式适合那些有整笔较大款项收入且需要在一定时期内分期陆续支取使用的客户。

6. 存本取息

存本取息是一种一次存入本金,分次支取利息,到期支取本金的定期储蓄。它的起存金额较高,一般为人民币5 000元,存款余额稳定。存期分为1年、3年、5年,可记名挂失。开户时,由储蓄机构发给储户存折,储户凭存折分期支取利息。一般每月、每季或每半年一次,不得提前支取利息,如到取息日而未取息,以后可随时取息,但不计算复息。到期支取本金。这种储蓄方式在约定存期内如需提前支取本金,利息按取款当日银行挂牌公告的活期储蓄的利率计息,存期内已支取的定期储蓄利息要一次性从本息中扣回。这种储蓄方式比较适合有款项在一定时期内不需动用,只需定期支取利息以作生活费用的客户。

7. 个人通知存款

个人通知存款是一种不约定存期,支取时需提前通知银行,约定支取日期和金额方能支取的存款。个人通知存款不论实际存期多长,按存款人提前通知的期限长短划分为1天通知存款和7天通知存款两个品种。1天通知存款必须提前1天通知约定支取存款,7天通知存款则必须提前7天通知约定支取存款。通知存款的币种为人民币。本金一次存入,可一次或分次支取。个人通知存款利率收益较活期存款高,是大额资金管理的好方式,开户及取款起点较高:人民币通知存款开户起存金额5万元;最低支取金额为5万元。外币通知存款的最低存款金额各地区略有不同,约为等值人民币5万元(含),外币通知存款提前通知的期限为7天。个人通知存款适用于拥有大额款项,在短期内需支取该款项的客户,或需分期多次支取的客户,或短期内不确定取款日期的客户。中国工商银行还推出了“专有积利存款计划”,客户可按最短8天(7天通知存款)或2天(1天通知存款)为周期对通知存款的本金和利息进行自动滚存,并可根据实际需要定制通知存款转账周期和存期。还可提供自动转存定期存款服务。客户可约定在通知存款存期结束后将本金和利息自动转存为定期存款。



小案例

个人通知存款 VS 活期存款^①

个人通知存款在流动性方面可以说不亚于活期存款,只要提前通知,按约定期限随时可以支取,但在收益方面却可获得较活期存款更高的收益:

^① 参见:《个人通知存款 VS 活期存款》,2010-01-30[2010-02-02],<http://www.icbc.com.cn/icbc/html/zhuanqu/savings/savings.html>。

1 天通知存款的存款利率:0.81%

7 天通知存款的存款利率:1.35%

活期存款的存款利率为:0.36%

例如,张先生目前手中持有 100 万元资金,预计 7 天不使用。如果于 2008 年 11 月 27 日存入,分别办理 7 天通知存款和活期存款,利息分别如下:

7 天通知存款利息: $1\,000\,000 \times 1.35\% / 360 \times 7 = 262.5$ 元

活期存款利息: $1\,000\,000 \times 0.36\% / 360 \times 7 = 70$ 元

可见,7 天通知存款的利息收入是活期存款的 3 倍多。

(二) 特色储蓄业务

1. 定额定期双定存单

定额定期双定存单是部分地区邮政储蓄推出的存款金额固定、存期固定的可以当礼品赠送的存单,它有新婚致喜、生日快乐、万事如意、茁壮成长四种画面。这种储蓄事先在存单上印有存款金额,其面额分为 50 元、100 元、200 元、500 元四种,期限 1 年,存单上不记名,不预留印鉴,也不受理挂失,到期凭存单支取本息,可以在同一市县辖区内各邮政储蓄网点通存通兑,可以过期支取,也可以提前支取,一次取清,不能部分提前支取。利率和计算方法与整存整取定期储蓄相同。

2. 定活通

一些银行每月自动将储户活期账户的闲置资金转为定期存款,当活期账户因刷卡消费或转账、取现资金不足时,定期存款将自动转为活期存款。该项服务为储户省却了经常管理账户的麻烦,而且实现了现金的高效管理,满足定期存款收益与活期存款便利的双重需要,但各行对定活通的约定有所区别。



小案例

理财通——阳光卡代理理财业务^①

工作繁忙,没有时间去银行转存定期怎么办? 忘记了储蓄存款到期转存怎么办? 没时间去银行取款,立即需要现金支付或购物消费怎么办?

中国光大银行为您提供了理财通——阳光卡代理理财业务,为您解除上述烦恼。您只要到光大营业网点签订“理财通——阳光卡代理理财协议”,我们将为您终生免费理财。光大银行根据您的资金使用规律,自动为您设计出多种存期存款组合方案,使您既能享受阳光卡活期存款的灵活支付购物消费的诸多便利,又能获得定期存款的利息收入,轻松实现个人理财,享受美好人生。

一、什么是理财通业务

理财通是指银行按照持卡人的要求,根据持卡人的资金使用的情况,设计最优存款

^① 参见:《光大银行——理财》,2010-01-03 [2010-02-02], <http://images.sohu.com/cs/minisite/gdyh2/jingcai-daan2.htm>。

组合方案,从而代为安排卡内资金的存期结构(活期和定期存款互转),既能保证资金的流动性和灵活性,又能提高持卡人合理收益的增值服务业务。

二、理财通的理财方式

自理财协议签订当月起,银行每月为您理财一次。阳光卡主账户中的活期存款账户余额超过1 000元(含1 000元),系统将按持卡人资金运用规律,余额每满500元就自动为其开立一个代理理财定期存款账户。

当您使用资金(消费、取现)超过主账户余额时,系统将自动逐一从最后开立的代理理财定期存款账户转回活期存款账户,直到满足持卡人的支付需求为止,不需任何手续,轻松方便。“理财通”账户内的理财账户执行中国人民银行规定的同档次利率,代理理财账户存期为1年。

实例:王先生平时收入稳定,总能保持3 000元的活期存款,4月8日他到光大银行营业网点签订了“理财通——阳光卡代理理财协议”。银行根据王先生的资金使用规律为其设计了理财方案,则他3 000元的活期被分成了1 000元活期和2 000元1年定期。1年后,王先生算了一笔账:

不申请“理财通”,1年后王先生的利息收入: $3\,000 \times 0.36\% = 10.80$ 元;

申请“理财通”代理理财服务1年后,王先生的利息收入: $1\,000 \times 0.36\% + 2\,000 \times 2.25\% = 48.6$ 元。王先生的利息收入增加3倍多。

3. 绿色存款

为保护环境,提高公众的环境保护意识,促进中国环境保护的可持续发展,本着“保护环境,公众参与”和“取之于民,用之于民”的原则,中国银行与中华环境保护基金会早在2003年11月23日就共同启动了“绿色心益通”储蓄捐款活动。由中国银行开办客户委托业务,根据客户的意愿,代客户把现金或储蓄存款利息捐赠给中华环境保护基金会,为众多关心环保、热爱公益事业的各界人士提供了一条表达爱心的捐赠渠道。捐赠款项主要用于资助当地的环境生态建设,资助西部环境生态工程建设,建设城市生态主题公园和环境保护宣传教育等方面。客户在办理“绿色心益通”业务前,需持本人有效身份证件与当地中国银行签订“‘绿色心益通’委托(解除)捐赠协议书”。客户参与“绿色心益通”的方式可以是签约账户利息捐赠,也可以是现金直接捐赠。“绿色心益通”签约账户利息捐赠的币种为人民币,暂不开办外币捐赠业务。“绿色心益通”签约账户利息捐赠必须使用在中国银行开立的活期或定期整存整取(含一本通)储蓄账户。“绿色心益通”签约账户利息捐赠的方式包括:活期账户结清或6月30日自动结息时捐赠、定期账户结清或到期自动转存捐赠。捐赠金额为所结全部利息。客户首次在中国银行办理“绿色心益通”业务时,系统根据客户提供的有效身份证件及相关资料为客户建立“绿色心益通”积分账户,该账户的积分长期有效,不随“绿色心益通”签约账户的解约而清零。“绿色心益通”实行积分制,客户每捐赠1元现金或利息累计1个积分,积分保留两位小数,即统计到分位。

4. 礼仪存单

中国银行礼仪存单系列产品,是在传统人民币定期存单基础上,为满足客户送礼、收藏等需求推出的特色定期储蓄产品。礼仪存单票面印制精美,目前分为人民币整存整取和定

活两便两种。礼仪存单采用不定额和实名制发行,预留密码后可以在同城范围内通存通兑。客户在持有期内可以办理挂失、提前支取、自动转存,其开办方法及相关规定均与普通中国银行整存整取定期储蓄存款和定活两便储蓄存款相同。

中国光大银行也推出了设计新颖、做工精美的礼仪存单。按照实名制要求开户,可以挂失,可同城通存通兑,可部分或全部提前支取,存款期限同整存整取,存款方式也同整存整取。

5. 喜庆存单

“喜庆存单”是交通银行专门对原有的定活两便存单进行了新的版面设计,采用中国传统的年画图案,突出喜庆祥和氛围的一种定活两便储蓄存款。采用实名制,存取挂失等手续和一般的银行定期存款基本一样,但它的特别之处是可以像活期存款一样随时支取,如果存期高于3个月,储户还可以获得高于活期存款利率的收益,用它送礼还附带利息。



小案例

哈!压岁钱是张“喜庆存单”^①

每到春节,压岁钱都是孩子们的最大期待,而今年的“压岁钱”市场却悄悄发生了变化。通过走访沈阳多家银行网点,发现银行都竞相推出“理财红包”:喜庆存单、礼仪存单、牛年借记卡……这些时尚又有创意的“红包”,让很多家长改变了以往直接给现金的想法。

喜庆!

过年存“喜庆存单”

在银行营业部,很多市民都在排队存取款。其中市民李女士办理的一张“喜庆存单”引起了记者的注意。记者看到这张存单与普通存单内容上相同,但外表有卡通图案,十分美观。工作人员介绍,2009年推出的牛系列礼仪存单,要求100元为最低起存金额,定存期限分为3个月、半年、1年、2年、3年、5年。还有银行推出了“礼仪存单”、牛年生肖卡。对于这些有创意的“春节红包”,市民也是相当买账。李女士说:“反正都要存钱,大过年的存一张‘喜庆存单’图个喜庆嘛!”

创意!

压岁钱转身变存单

采访过程中,还发现了“压岁钱”的新变化。市民尹先生告诉记者:“我的孩子今年上小学五年级,往年过年时,我都会给他三五百元的压岁钱。但他拿到钱后也就花了。今年大家都在谈论金融危机,我也想培养孩子的理财意识,所以就给他办了张500元的半年期存单作为压岁钱,等到今年放暑假时,存单到期他就可以取出压岁钱了。这样的‘喜庆存单’看着很漂亮,孩子肯定喜欢。”而且作为“压岁钱”,父母给得有创意,还能让孩子了解到利息的含义。

观念!

培养孩子理财意识

工商银行理财专家表示,春节一过,很多孩子的荷包都会满满的,随着压岁钱的逐

^① 参见:《哈!压岁钱是张“喜庆存单”》,2009-01-25[2010-02-19],http://www.ln.xinhuanet.com/2009-01/25/content_15547728.htm。

年增多,孩子很容易沾染乱花钱的坏习惯。对此,家长应该从小培养孩子的理财意识,在4~10岁时,就该帮助其掌握理财的基本知识,如消费、储蓄、给予等,为孩子建立“小银行”,让他学会使用储蓄卡,有意识地管理资金。

第二节 储蓄利息及利息税的计算

一、利息计算的一般规定

(一) 利率

储蓄存款利率由国家统一规定,人民银行挂牌公告。利率也称为利息率,是在一定日期内利息与本金的比率,一般分为年利率、月利率、日利率三种。年利率以百分比表示,月利率以千分比表示,日利率以万分比表示。如年息九分写为9%,即每百元存款1年利息9元,月息六厘写为6‰,即每千元存款1月利息6元,日息一厘五毫写为1.5/10000,即每万元存款每日利息1元5角,目前我国储蓄存款用月利率挂牌。为了计息方便,三种利率之间可以换算,其换算公式为:年利率 \div 12=月利率;月利率 \div 30=日利率;年利率 \div 360=日利率。



资料卡

我国央行制定的人民币基准存款利率^①

目前,我国央行制定的人民币基准存款利率如表3-1所示。

表3-1 人民币基准存款利率表

| 项 目 | 年利率/% |
|-------------|-------|
| 一、城乡居民及单位存款 | |
| (一)活期 | 0.36 |
| (二)定期 | |
| 1. 整存整取 | |
| 三个月 | 1.71 |
| 半年 | 1.98 |
| 一年 | 2.25 |
| 二年 | 2.79 |
| 三年 | 3.33 |
| 五年 | 3.60 |

^① 参见:《人民币存款利率表》,2008-12-23[2010-02-31],<http://www.icbc.com.cn/icbc/>。

续表

| | |
|-------------------|---------------------|
| 2. 零存整取、整存零取、存本取息 | |
| 一年 | 1.71 |
| 三年 | 1.98 |
| 五年 | 2.25 |
| 3. 定活两便 | 按一年以内定期整存整取同档次利率打6折 |
| 二、协定存款 | 1.17 |
| 三、通知存款 | |
| 一天 | 0.81 |
| 七天 | 1.35 |

（二）计息起点

储蓄存款利息计算时，本金以“元”为起息点，元以下的角、分不计息，利息的金额算至分位，分位以下四舍五入。

（三）不计复息

各种储蓄存款除活期（存折）年度结息可将利息转入本金生息外，其他各种储蓄不论存期如何，一律于支取时利随本清，不计复息。

（四）存期计算规定

存期的计算算头不算尾，全年按360天、每月均按30天计算。各种定期存款的到期日均以对年、对月、对日为准，即自存入日至次年同月同日为一对年，存入日至下月同一日为对月。定期储蓄到期日，如遇休假不办公，可以提前1日支取，视同到期计算利息，手续按提前支取办理。例如，从1999年5月3日到2000年6月5日，存期为1年1月1天，即 $360+30+1=391$ 天。

二、各类储蓄利息的计算方法

由于存款种类不同，具体计息方法也各有不同，但计息的基本公式不变，即利息是本金、存期、利率三要素的乘积。其计算公式为：

$$\text{利息} = \text{本金} \times \text{利率} \times \text{存期}$$

如用日利率计算，利息 = 本金 × 日利率 × 存款天数；如用月利率计算，利息 = 本金 × 月利率 × 月数。

（一）活期储蓄的利息计算

活期储蓄利息的计算主要有以下几个方面：

（1）活期储蓄存款在办理存取业务时，应逐笔在账页上结出利息余额，到储户清户时一次计付利息。

（2）活期储蓄（存折）存款每年结息一次（每年6月30日为结息日）。结息时可把“元”以上利息并入本金，“元”以下角、分部分转入下年利息余额内。

(3) 活期储蓄存款在存入期间遇到利率调整,按结息日挂牌公告的活期储蓄存款利率计算利息。全部支取活期储蓄存款,按清户日挂牌公告的活期储蓄存款利率计付利息。

(4) 活期储蓄的利息计算公式。活期储蓄的本金和存期经常变动,因而活期储蓄利息的计算比较复杂。但只要掌握一定方法,所有的计算问题也就迎刃而解了。

$$\begin{aligned} \text{活期储蓄的利息} &= \sum (\text{积数} \times \text{日利率}) \\ &= \sum (\text{每日变动的存款余额} \times \text{实存天数} \times \text{日利率}) \end{aligned}$$

【例 3-1】 某储户活期存折记录如表 3-2 所示。

表 3-2 某储户活期存折记录

| 年 | 月 | 日 | 存入/元 | 支取/元 | 余额/元 | 存期/天 | 积数/元 |
|------|----|----|-------|------|-------|------|---------------|
| 2008 | 8 | 1 | 1 000 | | 1 000 | 34 | 34 000 |
| | 9 | 5 | | 200 | 800 | 3 | 2 400 |
| | 9 | 8 | | 100 | 700 | 12 | 8 400 |
| | 9 | 20 | 200 | | 900 | 11 | 9 900 |
| | 10 | 1 | 销户 | 900 | 0 | | \sum 54 700 |

如果活期储蓄月利率为 1.8%,那么,销户日利息 = $54\,700 \times 0.0018 \div 30 = 3.28$ 元。

(二) 定活两便储蓄的利息计算

定活两便储蓄存款存期在 3 个月以内的按活期计算;存期在 3 个月以上的,按同档次整存整取定期存款利率的六折计算;存期在 1 年以上(含 1 年),无论存期多长,整个存期一律按支取日定期整存整取 1 年期存款利率的六折计算。其公式为:

$$\text{利息} = \text{本金} \times \text{存期} \times \text{利率} \times 60\%$$

【例 3-2】 小张在 2008 年 2 月 1 日存入定活两便储蓄 1 000 元,2008 年 6 月 21 日支取,小张应获利息多少元呢?

先算出这笔存款的实际存期为 140 天,按规定,应按支取日定期整存整取三个月利率(年息 3.33%)打六折计算,所以应获利息 = $1\,000 \times 140 \times (3.33\% \div 360) \times 60\% = 7.77$ 元

(三) 整存整取定期储蓄的利息计算

该储蓄的利息计算的规定如下:

第一,时间规定。定期储蓄存款的到期日,以对年对月对日为准,如到期日为该月所没有的,以月底日为到期日。31 日支取 30 日到期的存款不算过期,30 日支取 31 日到期的存款,不算提前支取,但要审验储蓄证件。

第二,利率规定。定期储蓄存款在存期内遇到利率调整,按存单开户日挂牌公告的相应定期储蓄存款利率计付利息。

第三,定期储蓄存款提前支取,按支取日挂牌公告的活期储蓄存款利率计付利息,部分提前支取的,提前支取部分按活期,其余部分到期时按原定利率计息。

第四,逾期支取的定期储蓄存款,其超过原定存期的部分,除约定转存的外,按支取日挂牌公告的活期储蓄存款利率计息。

第五,整存整取定期储蓄的利息计算公式。

整存整取利息的计算分为三种情况,即到期支取、过期支取和提前支取。

(1) 到期支取的计算按下式:

$$\text{利息} = \text{本金} \times \text{利息率} \times \text{存期}$$

【例 3-3】 某人存入 1 000 元,存期 3 年,存入日 3 年定期存款的利率为 3.33%,那么利息应为:

$$1\,000 \times 3 \times 3.33\% = 99.9 \text{ 元}$$

(2) 过期支取情况下,到期日支付规定利息,到期日以后部分按活期利率付息。

【例 3-4】 某人存入 1 000 元,存期为 3 年期,存入日 3 年定期存款的利率为 3.33%,过期后 60 天支取,活期利率月利率 1.8‰。那么支取日计息为:

$$1\,000 \times 3 \times 3.33\% + 1\,000 \times 60 \times 1.8\text{‰} \div 30 = 99.9 + 3.6 = 103.5 \text{ 元}$$

(3) 提前支取按活期储蓄利率计算。

【例 3-5】 某人存入 1 000 元,存期是 3 年整,存入日 3 年定期存款的利率是 3.33%,而该人在存入两年后想提取,提取当时银行挂牌公告的活期利率为 0.36%,那么支取日计息应为:

$$1\,000 \times 2 \times 0.36\% = 7.2 \text{ 元}$$

(四) 零存整取储蓄的利息计算

零存整取是普通居民较普遍采用的方法。零存整取的余额是逐日递增的,因而不能简单地采用整存整取的计算利息的方式,只能用单利年金方式计算,公式如下:

$$\begin{aligned} SN &= A(1+R) + A(1+2R) + \cdots + A(1+NR) \\ &= NA + N(N+1)AR/2 \end{aligned}$$

式中, A 为每期存入的本金; SN 为 N 期后的本利和(单利年金终值); NA 为储蓄的本金的总额; R 为一期的利率水平; $N(N+1)AR/2$ 为所获得的利息的总数额。

零存整取通常是每月存入一次,且存入金额每次都相同,因此,为了方便起见,我们将存期可化为常数如下:如果存期是 1 年,那么 $D = N(N+1)/2 = 12 \times (12+1)/2 = 78$;同样,如果存期为两年,则常数由上式可算出 $D = 300$;如果存期为 3 年,则常数为 $D = 666$ 。这样算来,就有: $N(N+1)AR/2 = D \cdot AR$,即零存整取利息。

【例 3-6】 某位储户每月存入 100 元,存期为 1 年,月利率为 8‰,则期满月利息为:

$$100 \times 78 \times 0.008 = 62.4 \text{ 元}$$

如果储户逾期支取,那么,到期时的余额过期天数的利息按活期的利率来计算利息。零存整取还有另外一种计算利息的方法,就是定额计息法。所谓定额计息法,就是用积数法计算出每元本金的利息化为定额息,再以每元的定额息乘以到期结存余额,就得到利息额。

$$\text{每元定额息} = N(N+1)AR/2 \div NA = (N+1)R/2$$

如果 1 年期的零存整取的月息为 8‰,那么,我们可以计算出每元定额息为: $(12+1)/2 \times 8\text{‰} = 0.052$ 元。如果储户每月存入 100 元,那么到期余额为 $100 \times 12 = 1\,200$ 元,利息为 $1\,200 \times 0.052 = 62.4$ 元。

(五) 整存零取储蓄的利息计算

整存零取的储蓄余额由大到小反方向排列,利息的计算公式为:

$$\text{每次支取本金} = \text{本金} \div \text{约定支取次数}$$

到期应付利息 = (全部本金 + 每次支取金额) / 2 × 支取本金次数 × 每次支取间隔期 × 月利率

【例 3-7】 从 2007 年 10 月 1 日起,一次性存入 36 000 元,以后每月取出 1 000 元本金,本金取完为止。当时 3 年期整存零取净利率为 3.42%,那么到期后,应得的利息是:

$$[(36\,000 + 1\,000) / 2] \times 36 \times 1 \times (3.42\% / 12) = 1\,898.1 \text{ 元}$$

(六) 存本取息储蓄的利息计算

存本取息的利息计算公式与整存整取的计算公式相同,只是为了弥补提前分期取息给银行造成的贴息损失,该种储蓄所定的利率要低于整存整取的储蓄利率。

$$\text{每期支取利息} = \text{本金} \times \text{取息期} \times \text{利息率}$$

【例 3-8】 某储户存入 10 000 元整,存期为 3 年,存入当日的月利率为 9.45‰,每 3 个月支取一次利息,则此储户每次支取利息的金额为:

$$10\,000 \times 3 \times 9.45\text{‰} = 283.5 \text{ 元}$$

如存本取息的储蓄要提前支取,那么银行将对已经分期支付的利息采用如数扣回,再按活期利率的标准计算利息来交付本利。如例 3-8 中,如果已经付了 4 次利息时,储户欲提前支取,而活期利率为月息 1.8‰。实际的存期为 12 月,则储户可支取:

$$10\,000 + 10\,000 \times 12 \times 1.8\text{‰} - 283.5 \times 4 = 9\,082 \text{ 元}$$

储户如果逾期支取,那么逾期的时间内应按活期利率计算利息一并支付给储户。

三、储蓄利息税的计算

“利息税”实际是指个人所得税的“利息、股息、红利所得”税目,主要指对个人在中国境内储蓄人民币、外币而取得的利息所得征收的个人所得税。对储蓄存款利息所得征收、停征或减免个人所得税(利息税)对经济具有一定的调节功能。世界上许多国家普遍征收利息税。中国征收利息税始于 1950 年,当年颁布的《利息所得税条例》规定,对存款利息征收 10%(后降为 5%)的所得税,1959 年利息税停征,1999 年根据第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》再次恢复征收,税率为 20%,2007 年 8 月税率由 20%降至 5%,2008 年 10 月 9 日起暂免征收利息税。

利息税的具体计算办法为:在 1999 年 10 月 31 日前取得的利息所得,不征收个人所得税;在 1999 年 11 月 1 日至 2007 年 8 月 14 日取得的利息所得,按照 20%的比例征收个人所得税;在 2007 年 8 月 15 日至 2008 年 10 月 8 日取得的利息所得,按照 5%的比例征收个人所得税;在 2008 年 10 月 9 日后(含 10 月 9 日)取得的利息所得,暂免征收个人所得税。

例如,某储户在 2005 年 1 月 1 日存入 4 年期存款,2008 年 12 月 31 日到期。该项存款的利息中属于 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 8 月 14 日期间的利息所得,按照 20%的税率征收利息税;属于 2007 年 8 月 15 日至 2008 年 10 月 8 日期间的利息所得,按照 5%的税率征收利息税;属于 2008 年 10 月 9 日至 2008 年 12 月 31 日期间的利息所得,免征利息税。

第三节 个人储蓄的运用策略

一、储蓄规划程序

(一) 确定储蓄额度

一个投资者到底该储蓄多少?个人投资者的实际情况千差万别,没有一个统一的标准。一般情况下,在确定储蓄额度时,要考虑个人投资者的收入、支出水平,投资的收益和风险偏好等因素。有的人是根据预算确定,即一个月收入多少,扣除各种必需的和可以预见的消费外,将剩余的收入在各种金融资产中进行分配,确定适当的储蓄额度。还有人则是根据需要进行储蓄,例如,某人刚参加工作,在两年内需要买一台钢琴,那么从现在开始必须每月储蓄一定金额,两年以后才能攒够这笔购买钢琴的钱。

(二) 选择储蓄网点

目前,我国的储蓄网点众多,各网点的储蓄种类、利率差别不明显,似乎到哪儿储蓄差别不大,储户选择余地很小。其实不尽如此,随着我国金融改革步伐的加快,银行的竞争意识越来越强,不同银行的营业时间、规模、地理位置远近及采用设备、工作效率和服务态度差别比较大。另外,银行卡的普及程度、卡上服务功能和效率也有很大差别。一般人都愿意选择离家较近、存取方便、服务态度好、科技手段先进的银行储蓄网点。

(三) 选择储蓄理财方式

储蓄理财产品的种类很多。除了前面介绍的传统储蓄产品和新型储蓄产品外,还会不断有新的产品出现。各种储蓄产品有不同的特色,可互为补充,并能满足不同投资者的理财要求。选择哪种方式储蓄理财,应根据投资者的具体情况而定。例如,投资者为个体经营者,随时需要使用大量现金,可选择活期储蓄中的7天通知存款产品,既可满足投资者的高流动性需求,又可以取得比一般活期存款较高的利息;为子女未来接受教育积累资金,可选择零存整取教育储蓄,可以获得零存整取利息收入,等等。

(四) 选择储蓄存期

一般而言,存期越长,利率越高。但存期过长,当需要变现时,未到期提取会损失定期存款利息,继续持有又难以满足必要的流动性需求;此外,在利率上升时,会错失利率上升的投资机会。所以,要结合个人实际情况,兼顾流动性、效益性需求,选择合理的储蓄存期。

二、储蓄规划技巧

虽然储蓄是一种最普通和最常用的投资工具,几乎每个家庭都在使用。但如何利用储蓄以获得较好的收益,还是有许多策略和技巧可以借鉴的。

(一) 储蓄起到了投资的“蓄水池”的作用

首先,家庭除去日常开支的现金外(实际上现在家庭的许多开支都可以通过活期存折或其他银行卡支付),应尽可能及时存入银行,因为手上的现金是没有任何收益的。当“池水”

中的资金积累到一定的程度,应将它们转移到收益更高的投资项目上。在其他投资收益兑现后,又可转回来,等待下一个机会。由此可见,储蓄是一个资金的中转站,它既是投资理财的先导,又是投资理财的后盾,往往是通向致富之路的第一站。

(二) 储蓄存款组合

储蓄存款组合的原则是兼顾收益和日常开支的需要。根据家庭预算表可以估算出以后每个月需要的现金支出和收支结余,这样,就可以选择适合的储蓄种类来处理结余资金。如采用零存整取的方式处理每月的结余,到一定时期就转化为整存整取(假设其他投资项目还没有启动),这样,可获得更多的利息收入。

(三) 根据利率走势调整储蓄组合

如果国家的经济形势开始好转,利率有进一步提升的可能,则存期不宜过长;如果经济发展到一个较高的水平,利率水平也较高,则可存入长期的定期;如果利率下降到低谷时,则选择短期存款或转向其他投资品种。

(四) 提前支取有技巧

由于特殊原因需要提前支取,则支取部分按活期计息。有什么好办法可以减少损失?一是只支取需用部分的金额,例如,如果急需 5 000 元,现手头有 1 万元的定期存单,则从其中只取 5 000 元即可,不要全部取完,因为剩余的 5 000 元还是按原利率计息;二是办理存单抵押贷款,对已存时间较长的存单,采用以此存单抵押申请贷款来解决急用资金问题,可相应减少损失。



资料卡

理财支招：“三妙方”让您活息收入翻 6 倍^①

刘先生咨询:月收入 5 000 元左右,除去日常的消费,每月都能剩下数千元,目前已累计有 5 万多元的活期存款。按照目前 0.36% 的活期利率,一年到头只有 100 多元的利息收入。有什么方法能获得更高的收益呢? 上周,记者采访中国建设银行辽宁省分行理财专家,发现目前有多种理财方式可以很好地打理活期存款,年利息收入最多差 6 倍。

方法一:理财卡约定转存

据了解,目前沈阳各家银行都有自动转存服务,用户可以凭工资卡和有效身份证件,到银行柜台开通这项服务,并可设定一个转存点,让资金在定期账户和活期账户间自动划转。通过这项业务,工薪族可完全实现为自己量身订制理财方案的目的,如设定零用钱金额、选择定期储蓄比例和期限等,实现资金在活期、定期、通知存款、约定转存等账户间自主流动,提高理财效率和资金收益率。年综合收益率为 1.75% 左右。

算账:刘先生如果按照这种方式打理他的工资卡,一年后会得到 900 元左右的利息,是活期存款所得利息的 4 倍多。

^① 参见:《三妙方让您活息收入翻 6 倍》,2009-05-20[2010-03-01],[http://www. people. com. cn/GB/154630/154703/154900/9335834. html](http://www.people.com.cn/GB/154630/154703/154900/9335834.html)。

方法二：通知存款一户通

通知存款一户通只有7天通知存款这一种形式，利息为1.35%。凡是存入7天(含)以上的存款，均进行自动转存，按7天通知存款利率结计利息，并将扣除利息所得税后的实际所得利息转入本金。通知存款一户通必须在账户内有5万元(含)以上时才能办理。续存金额沈阳地区为1000元起。当客户存款满足1000元时，会在7天后自动转存到通知存款一户通的账户内。

算账：刘先生如果选择的是通知存款一户通，存1年会得到700元左右的利息，是活期存款所得利息的3倍多。

方法三：整存+零存整取

零存整取是每月固定存额，一般5元起存，存期分1年、3年、5年，存款金额由储户自定，每月存入一次，到期支取本息，其利息计算方法与整存整取定期储蓄存款计息方法一致。中途如有漏存，应在次月补齐，未补存者，到期支取时按实存金额和实际存期，以支取日人民银行公告的活期利率计算利息。目前，银行零存整取1年期利息是1.71%，3年期是1.98%，5年期是2.25%，坚持下来，比活期收益高多了。

算账：如果刘先生选择整存+零存整取这种方式存1年定期，每月存入2000元，他1年后所得的利息为1325元左右，比活期利息多出1100元左右，是活期收益的6倍左右。

三、储蓄卡与信用卡使用注意事项

(一) 借记卡

借记卡是市民最常用，也是钱包里张数最多的卡。尤其在借记卡不收年费的年代，每开一个账户就办一张卡，取款、消费都很方便。据调查，借记卡的市场占有率已经达到了90%。

与信用卡相比，借记卡必须先存款后消费，没有透支功能，它最大的优势是具有“电子管家”功能，几乎每家银行都赋予借记卡“管家”的重任，代缴水、电、煤、学费、书报杂志费用，甚至代缴保险费等都可以成为借记卡的主要功能。而且还可以利用借记卡办理银证转账和炒股，同时也可以利用“银基通”购买基金。

例如，招商银行的“一卡通”，目前已经具备一卡多户、通存通兑、约定转存、自动转存、电话银行、手机银行、查询服务、商户消费、ATM取款、CDM存款、自动转账、代理业务、自动缴费、证券转账、证券买卖、质押贷款、酒店预订、网上支付、长话服务、外汇买卖20项功能。

但从2004年开始，借记卡也开始步入收费时代。从农业银行开始，几家商业银行相继开始对借记卡收取每年10元的年费。其实与信用卡每年80元乃至数百元的年费相比较，借记卡的性价比还是比较高的。如果日常收支比较平衡甚至略有盈余，如果没有额外的透支需要，还是应该为自己准备一到两张比较有用的借记卡。当然，如果实在在乎每年10元的年费，选择中小银行的借记卡也是不错的。

(二) 信用卡

信用卡是商业银行向个人和单位发行的，凭以向特约单位购物、消费和向银行存取现金，具有消费信用的特制载体卡片，是一张正面印有发卡银行名称、有效期、号码、持卡人姓

名等内容,背面有磁条、签名条的卡片。我们现在所说的信用卡,一般单指贷记卡。

作为一种支付工具的银行卡,按性质可以分为借记卡、准贷记卡和贷记卡三种。其中,借记卡不能透支,所对应的账户内有多少钱只能用多少钱;准贷记卡是具有中国特色的信用卡,在社会征信体制不完善的情况下,往往需要凭担保或存保证金才可以有条件有限度地透支消费,目前正逐渐退出金融领域;而贷记卡是真正意义上的信用卡,和准贷记卡最大的区别在于,申办无须担保、无须保证金,透支消费具有免息期。

信用卡按使用对象可分为单位卡和个人卡,按信誉等级可分为白金卡、金卡和普通卡,按币种可分为人民币卡、国际卡或兼有两种功能的双币种卡。

信用卡的主要特点和功能包括:

(1) 延迟付款。信用卡最大的功能就是可以“先消费、后付款”,而且在还款时还有免息期。当持卡人携带的现金不够时,信用卡立刻可以发挥它的巨大功效,解决因资金周转不畅带来的不便。

(2) 分期付款。如果持卡人不想一次付清账单上的金额,可以延迟付款,每月只需缴纳最低还款额即可。信用卡的循环信用模式,就是一种分期付款的消费模式,每月的循环信用利息,就好比分期付款的利息。

(3) 临时应急。有些信用卡还具有“预借现金”应急的功能,只要预借现金金额在信用额度的一定百分比以内,就可以在银行指定的自动取款机或银行柜台提取现金,以解燃眉之急,但同时需要缴纳较高的手续费。

(4) 理财功能。持卡人每个月都会收到发卡银行寄来的对账单,该单据不仅记下消费的金額,而且能够告诉你在什么时候、什么地点、花在什么上,让你对本月的支出一目了然,从而有利于养成理性的消费习惯。而且信用卡如果运用得当,可以节省下一大笔利息,甚至免去银行贷款的麻烦。信用卡有3 000~50 000元的信用额度,可以让你在薪水青黄不接的时候从容应对,而且你可以轻松获得一笔额度不等的银行贷款。要知道,普通消费贷款不仅手续复杂,而且需要提供相关发票,但信用卡透支,你可以在第一时间从ATM机上轻松取现。

当然,也有许多反对使用信用卡的观点。很简单,使用信用卡最容易诱使你乱花钱,因为它看上去好像没有真正花钱。尤其是你记不清你到底花了多少钱,因为信用卡中花掉的钱只有月对账单出来后才知。一旦知道超支了,你唯一能做的就是赶紧去偿还过期的购物款,而且你将被迫交纳沉重的利息。

不管你怎样使用信用卡,都要对未来的收入负责。也就是说,你将来只有较少的预算灵活性,因为一部分税后收入不得不用来偿还信用卡开支以及未付资金余额的利息。因此,如果你不能控制花钱,就会带来严重的预算困难。



资料卡

工商银行信用卡计息及费用规定^①

(1) 持卡人在到期还款日(含)前偿还全部应付款项,则无须支付除取现及转账透支交易外的透支利息。持卡人使用信用额度取现及转账的,不享受免息还款期待遇,并

^① 参见:《中国工商银行牡丹信用卡章程》,2009-02-22[2010-03-13], <http://www.icbc.com.cn/icbc/>。

应支付所用款项从银行记账日起至还款日止的透支利息。

(2) 持卡人可按照对账单标明的最低还款额还款。按照最低还款额规定还款的,发卡机构只对未清偿部分计收从银行记账日起至还款日止的透支利息。未能在到期还款日(含)前偿还最低还款额的,除按照上述计息方法支付透支利息外,还应按照一定比例支付最低还款额未还部分的滞纳金。

(3) 持卡人超额使用发卡机构批准的账户信用额度,如在账户超限当日(即发卡机构对该笔交易金额的记账日)未偿还超额部分,应对超额部分按照一定比例支付超限费。因持卡人在临时调高额度期限届满前未归还欠款导致超过信用额度,或因利息、费用等其他原因导致超过信用额度的,属于超额使用信用额度。

(4) 发卡机构对持卡人不符合免息条件的交易款项、费用等从银行记账日开始计算透支利息,有权按月计收复利并从持卡人账户中扣收(含透支扣收,下同),透支利率按照中国人民银行的有关规定执行。

(5) 贷记卡账户内存款不计付利息。

(三) 信用卡使用技巧和注意事项

1. 巧用自动还款,避免利息损失

小周办了张信用卡,平时也经常刷卡消费。但由于平时工作较忙,小周时常在收到银行的对账单后忘记及时还款,甚至有时忘记去取邮箱里的对账单,从而支出了很多额外的利息。因此,小周急切地了解,有什么好的、自动的还款方法。

提醒:目前,信用卡的还款方式主要有以下三种:

(1) 自动转账还款。也就是事先选择一个存款账户,将号码告知银行,并授权银行在到期付息日前一个工作日,根据你月结单上载明的结欠金额直接从你的活期存款账户扣除。

(2) 半自动还款。即同样约定一个活期存款账户,但不授权银行定期扣款,而是由持卡人通过电话等形式通知银行扣款。

(3) 主动还款。若选择主动还款方式,则须在收到月对账单后前往银行办理还款手续,可用现金、支票或从个人储蓄账户转账还款。

由于在信用卡内存款是没有利息的,因此,不要将资金存入信用卡内。在这种情况下,为避免忘记还款而导致利息支出,建议消费者采取第一种还款方式。这种还款方式一般为全额还款,持卡人需要在存款账户中存入足够量的资金,以备银行扣款之用。如果存款账户中的资金不足以全额还款,银行将按部分还款处理。如果存款账户余额低于月对账单上的最低还款金额,银行则不予扣款,并按未还款处理。

2. 获取较高的授信额度

小赵刚参加工作不久,目前还处于公司的试用期间。由于试用期的工资很少,他是个典型的“月光族”。有时想购买一些金额较大的消费品时,小赵常常感到捉襟见肘。听说了信用卡的诸多便利后,小赵兴冲冲地去办了一张。那么,如何能够获得较高的授信额度呢?

提醒:信用卡的透支功能相当于信用消费贷款。一般情况下,授信额度相当于消费者5个月的工资收入。如果消费者想申请更高的授信额度,则可提供有关的资产证明或担保证明,如房产证明、证券持有证明以及银行存款证明等。值得注意的是,银行对于工作稳定、学

历较高的客户似乎比较“偏爱”，授信额度也相对较高。

3. 注意信用卡循环利息

信用卡可以提供循环信贷，也就是到了信用卡的月结账日，如果你无法偿还全部贷款，可以动用循环信用。由发卡行计算出持卡人的最低还款金额，并通过对账单通知持卡人，可按最低还款额还款。这样，虽然不能享受本期额度内消费的免息待遇，但无须缴纳滞纳金。

然而一旦动用循环信用，你所付出的循环利息将十分沉重。值得提醒的是，循环利息的计算是从账目发生日起开始的，而不是你通常认为的免息期结束日，循环额度的计息方式为日息 $5/10\ 000$ ，年利率高达 18.25% ，是普通商业贷款利率的 3 倍多。一般来说，上期对账单的每笔消费金额为计息本金，自该笔账款记账日起至该笔账款还清日止为计息天数，日息 $5/10\ 000$ 。循环信用的利息将在下期的对账单中列示。

例如，张先生的账单日为每月 5 日，到期还款日为每月 23 日。1 月 30 日购买笔记本电脑花 1 万元，2 月 5 日账单上“本期应还金额”为 1 万元，“最低还款额”为 1 000 元。若 2 月 23 日前全额还款 1 万元，则 3 月 5 日的对账单中循环利息为零；若 2 月 23 日前只偿还最低还款额 1 000 元，则 3 月 5 日对账单中的循环利息为： $10\ 000\ 元 \times 5/10\ 000 \times 24\ 天(1\ 月\ 30\ 日至\ 2\ 月\ 23\ 日) + 9\ 000\ 元 \times 5/10\ 000 \times 10\ 天(2\ 月\ 23\ 日至\ 3\ 月\ 5\ 日) = 165\ 元$ 。

但工行打破了这一惯例：持卡人若按照最低还款额规定还款，发卡机构只对未清偿部分计收从银行记账日起至还款日止的透支利息。如 2 月 23 日已还的 1 000 元可以享受免息还款待遇，只有未归还的 9 000 元需支付从记账日至还款日的利息。

4. 算清免息还款期

信用卡涉及的日期主要包括以下几种：

交易日：持卡人实际用卡消费、取现、还款等交易日期。

银行记账日：发卡银行将交易款项或费用记入持卡人账户的日期。因通过他行商户或银联数据传递等原因，可能会出现交易日与记账日不一致、记账日滞后的情况。

账单日：银行每月对持卡人在账单周期内的交易本金、费用等进行汇总并结计利息的日期，每个客户只有一个账单日。龙卡信用卡的账单日为每月的 7、10、12、15、17、22、25 和 27 日，但对每位持卡人来说，他只有一个固定的账单日，银行在随新卡附上的信函以及每份对账单上均有注明。

到期还款日：发卡银行规定的持卡人应该偿还其全部应还款额或最低还款额的最后日期，为账单日后的第 20 天。

免息还款期：针对消费交易，对按期全额还款的持卡人提供的免息待遇，免息时间为刷卡消费交易日至还款日期间，最长 50 天、最短 20 天。

假设 7 日为账单日，8 月 7 日消费 2 000 元，当天出账单，8 月 27 日为到期还款日，那就享受 20 天的免息期；8 月 8 日消费 2 000 元，9 月 7 日出账单，9 月 27 日为到期还款日，那就享受 50 天的免息期，如图 3-1 所示。

5. 留意年费相关事项

信用卡一旦激活，即使从来没有使用过，也要收取年费，这是国际惯例，所有银行都是这样操作的。因为信用卡一旦激活就必须占用空间，银行对其在系统运作、管理等方面与使用中的信用卡是相同对待的。另外，不激活信用卡，银行是不收取任何费用的，但必须强调的是，每个银行的具体操作是不同的，所以持卡人在办理信用卡时应向发卡行询问清楚，以免

遭受不必要的损失。

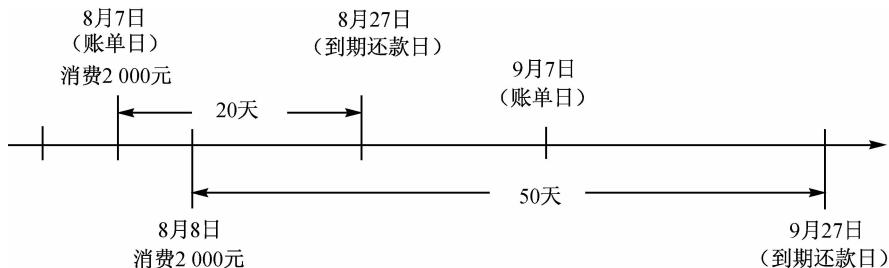


图 3-1 信用卡免息还款期示意图

还有一点也要注意,银行为了开发更多的客户,往往使用各种方式来吸引持卡人,免年费就是其中之一。可是免年费一般也只是免第一年或两年内的费用,且往往捆绑着用户至少使用一个较长的固定期限的条件。所以持卡人在使用时应该注意,如果到期没有缴纳年费,银行将会在持卡人账户中自动扣款,而且银行所扣的款项将算做持卡人的透支提现,因此就要计算贷款利息,而且还会计算复利。所以不是经常使用的信用卡,最好将其注销。

还需注意的是,如果只申请了某家银行的一种卡,而该银行却寄来了两种以上的卡,就需要向该发卡银行的信用卡中心详细咨询。因为在这种情况下,通常几张信用卡会共用一个额度,却需要分别都满足免年费的条件才可真正免年费。比如说,您申请办理一张信用额度为 5 000 元的卡,年费为 100 元,该银行免年费的规则是每年刷满 6 次,银行寄来了 3 张不同的信用卡,那么这 3 张卡一共可透支的额度仍为 5 000 元,但是,每张卡都必须每年刷满 6 次,即每年要刷满 18 次才可以免年费,任何一张没有刷满都会被收取 100 元的年费。所以建议拥有信用卡的朋友,一定记得激活自己的信用卡,然后采用信用卡分期刷卡的形式,免去年费。

6. 莫把贷记当存折

王小姐大惑不解地跟朋友诉苦,去银行查询自己的信用卡记录,发现里面存了 1 年多的 3 000 多元钱,竟然连 1 分钱的利息也没有。她认为起码也应该按照活期利息计息。

很多持卡人和王小姐一样都认为信用卡中的存款是跟储蓄一样有利息的,其实不然。信用卡中的存款(备用金)不计利息,这在各银行的客户协议或章程中都有明确规定。信用卡内的存款(备用金)不计利息是国际惯例,各银行都是这样操作的,且不鼓励存款而鼓励消费是银行发行信用卡的初衷。因此,持卡人切记不要将信用卡当做存折使用。

7. 提现也要收取利息

刘小姐在银行取款机上提取现金 1 500 元,10 天后就偿还了,没想到在收到银行对账单时,却发现还有透支利息,这让她十分不解。仔细阅读信用卡使用章程,发现使用注意事项中有“信用卡取现或转账透支不享受免息还款待遇,从透支记账日起按日息 5/10 000 计息”的规定。后来又询问了发卡行,得知还是按复利计息。刘小姐很后悔没有认真阅读章程,没有对信用卡的特殊性引起重视。

信用卡提现是信用卡本身固有的功能之一,持卡人可以使用信用卡向银行预借现金,使用信用卡提取现金的过程称为信用卡提现。

信用卡提现是银行为满足持卡人紧急需要现金的需求而设立的。目前信用卡提现的收费标准非常高。信用卡提现的时候会即时扣除 1%~3% 的手续费,提现的金额按照日息 5/10 000 计算利息,并按月计算复利。所以在非紧急情况下请勿使用信用卡提现功能。

8. 留意信用卡的滞纳金

常见的滞纳金计算方法是：未能在到期还款日(含)前偿还最低还款额，应支付所用款项从记账日起至还款日止的透支利息外，还按照最低还款额未还部分的一定比例支付滞纳金，比例由中国人民银行规定，为最低还款额未还部分的5%。

例如：张先生本期账单最低还款额为1 000元，而在最后到期还款日仅还款500元，少还500元，那就要支付滞纳金25元。计算公式： $25 = (1\,000 - 500) \times 5\%$ （注：部分银行对人民币账户最低收取人民币10元，美元账户最低收取1美元。）

本章小结

由于各类储蓄工具千差万别，储蓄利息率也大不相同，所以储蓄规划需要考虑的内容及分析角度有很多。本章结合各类储蓄的特点进行了规划分析，主要阐述了如下几方面内容：

(1) 储蓄规划的工具主要包含一般储蓄工具和特色储蓄工具。一般储蓄工具包括活期储蓄、定活两便储蓄、整存整取、零存整取、整存零取、存本取息、个人通知存款等，特色储蓄工具包括定额定期双定存单、定活通、绿色存款、礼仪存单、喜庆存单等。

(2) 计算储蓄利息需要注意的是本金、利息率及存期，且活期储蓄、定活两便储蓄、整存整取、零存整取、整存零取、存本取息的利息计算方法不尽相同。对于利息税的计算主要是：储蓄存款在1999年10月31日前的利息所得，不征收个人所得税；在1999年11月1日至2007年8月14日的利息所得，按照20%的比例征收个人所得税；在2007年8月15日至2008年10月8日的利息所得，按照5%的比例征收个人所得税；储蓄存款在2008年10月9日后(含10月9日)的利息所得，暂免征收个人所得税。

(3) 储蓄规划程序主要包括：确定储蓄额度、选择储蓄网点、选择储蓄理财方式、选择储蓄存期。储蓄规划技巧主要是进行储蓄存款组合、根据利率走势调整储蓄组合、提前支取技巧等。另外，目前日常生活中多使用的是借记卡和信用卡，两者各有特点，在使用的过程中也有一些需要注意的问题。

复习思考题

1. 什么是储蓄？储蓄规划的工具主要有哪些？
2. 你认为日常生活中最常用到的储蓄规划工具有哪些？
3. 各类储蓄规划工具的利息率如何计算？
4. 各时期利息税如何计算？
5. 储蓄规划的程序有哪几步？
6. 储蓄规划的技巧有哪些？

案例分析

“月光族”夫妻如何进行强制储蓄

小张今年27岁，是一名数学教师，月收入3 000元，另有年终奖金和其他工作外收入1

年1.8万元。丈夫29岁,事业单位科员,月收入2600元。他们结婚两年,目前没有小孩。财务方面有存款8万多元,基金2万元,贷款购房一套,每月月供2000元。扣除房贷、生活费和人情来往,每月几乎存不下什么钱,属于“月光族”夫妻。他们希望通过合理的理财方式保证每月攒下钱,1年内想买辆车,打算几年内要个孩子。

问题

针对小张家庭的财务状况作一份储蓄规划。

实训设计

如果把钱存成一张多年期存单,一旦利率上调就会丧失获得高利息的机会;如果把存单存成1年期,利息又太少。现在试分析下列不同储蓄方法的差异。

1. 阶梯储蓄法

如你手中有5万元可分别用1万开1年期,1万开两年期,1万开3年期,1万开4年期,1万开5年期,1年后,就可以用到期的1万元再去开设一个5年期存单,以后年年如此。

2. 存单四分储蓄法

如果你现在有1万元但在1年内有急用,并且每次用钱的具体金额、时间不确定,那就最好选择存单四分法,即把存单分为四张,即1000元一张、2000元一张、3000元一张、4000元一张。

3. 交替储蓄法

如果你有5万元,把它分为两份,每份2.5万元,分别按半年期、1年期存入银行。

4. 利滚利储蓄法

所谓利滚利储蓄法又称驴打滚储蓄法,即存本取息储蓄和零存整取储蓄有机结合的一种储蓄法。具体步骤:假如你有3万元,你可以把它存成存本取息储蓄,1个月后取出存本取息储蓄的第一个月利息,再用这一个月利息开设一个零存整取储蓄户,以后每个月把利息取出后存入零存整取储蓄账户。

5. 选择合理的存款期限

在利率很低的情况下,由于1年期存款利率和3年期、5年期存款利率相差很小,因此,个人储蓄时应选择3年期以下的存期。

6. 采用自动续存法

根据相关规定,自动续存的存款以转存日利率为计息依据,当遇升息或降息时,银行下一次转存时自动按照新的利率执行。

7. 多选零存整取

该储种是以积数即每日存款的累加数为计息总额,其采用的利率为开户日的银行利率。

8. 少存活期,到期支取

同样存钱,存期越长,利率越高,所得利息就越多。

第四章 消费支出规划

学习目标

(一) 知识目标

- 掌握住房贷款的还款方式；
- 熟悉住房贷款的影响因素、原则及住房贷款的流程。

(二) 技能目标

- 能够熟练掌握等额本息和等额本金两种还款方式下每月还款额的计算方法；
- 根据自己的实际情况确定购车计划方案。

案例导入

住房消费规划需要注意的问题

无论是福利分房的计划经济时代,还是房价高涨的市场经济时代,房子无疑都是人们生活中最重要的消费品之一。那么人们在进行住房规划时需要注意什么呢?

(1) 量力而行,有多少钱就买多大的房子。很多人都喜欢大房子,认为只有大房子才能住得舒服,够体面。其实,买房是为了提高自己的生活质量,如果不顾自己的经济情况一味求“大”,那么势必将影响生活水平,为了还高额的房贷不得不“节衣缩食”,甚至加入房奴队伍,那就真是得不偿失了。同时,大房子还意味着入住后的高成本,无论是物业管理费、维修费用还是取暖费,都要比小房子高得多。事实上,房屋的面积带来的舒适度是有限的,如果布置得当,面积小的房子一样可以带来家的感觉。

(2) 不需要进行过于长远的规划。很多人买房子喜欢计划得很长远,会将未来十几年或是几十年后出现的问题考虑到购房规划中来。以薛小姐为例,薛小姐刚刚结婚,打算买房,尽管她与丈夫工作的地点都在北京的大兴区,但是考虑到未来孩子上学的问题,他们还是将房子买在了教育师资比较好的海淀区。从理财规划的角度来看,这一选择是不合适的。首先,同样的房子海淀区的要比大兴区的每平方米贵7 000元,仅此一项,薛小姐就多花了80万元;同时,薛小姐夫妻的交通费用与交通时间也大大增加了,他们每天花在路上的时间就达两个多小时。而他们为之考虑的孩子至少也要在8年后才能够上小学,而8年后海淀区的师资是不是还比较好,海淀区的房价会不会下降等问题谁也无法预知。

就像广告中说的那样,“一切皆有可能”,时间是能够改变一切的。与其为了如今还无法控制的因素而买房,不如让可以控制的今天变得更好。

家庭消费支出包括住房支出、汽车消费支出、个人消费信贷支出等内容。家庭消费支出规划的目的是要合理安排消费资金,树立正确的消费观念,节省成本,保持稳健的财务状况。家庭消费支出规划是理财业务中不可或缺的内容,如果消费支出缺乏计划或者消费计划不得当,家庭很可能支付过高的消费成本,甚至会出现财务危机。

第一节 住房消费

一、住房支出分类

近年来,在多种因素的影响下,我国房地产价格一直居高不下,个人(家庭)购房往往对家庭生活影响较大,甚至成为家庭一定时期内最沉重的负担,有人还因此沦为债务负担沉重的“房奴”。巨大的还贷压力一方面严重影响了家庭目前的生活质量,另一方面也会影响个人(家庭)其他财务目标的实现。目前,各大银行不断进行个人金融业务创新,相继推出多种多样的偿还贷款的方式,使普通大众不知如何选择。为了避免这一问题,在个人(家庭)购房之前,可以提前进行行之有效的财务规划。具体内容包括:根据负担能力、个人所处的生命周期阶段选择合适的住房;设定购房目标,提前准备;根据客户的财务状况在各种还款方式中选择最佳的还款方式等,综合考量,确定最佳的理财方案等。

根据人们的不同需求,住房支出可分为住房消费和住房投资两种类型(见图 4-1)。所谓住房消费,是指居民为取得住房提供的庇护、休息、娱乐和生活空间的服务而进行的消费,这种消费的实现形式可以是租房也可以是买房。按照国际惯例,住房消费价格常常是用租金价格来衡量的(对于自有住房的则用隐含租金来衡量)。住房投资,是指将住房看成投资工具,通过住房价格上升来应对通货膨胀、获得投资收益以希望资产保值或增值。在国外住房投资有时还被用来避税,不过按照我国目前的税收制度,住房投资避税的作用不大。大多数家庭都是投资于住房的同时也消费着所投资的住房,在购买住房时消费目的和投资目的并存。

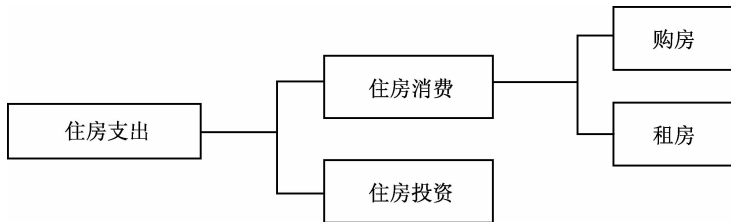


图 4-1 住房支出构成图

我们应该根据自己的实际情况,确定购房目标,即购房时间、希望的住房面积、届时房价这三大要素。由于房价起伏变化较大,因此,在考虑未来某一时间的房价时,可以通过参考房地产专业报告或其他资料并结合房价的历史走势估算得出。

在考虑上述问题时,需要注意:

(1) 对于购房面积,不要盲目求大。房屋的主要功能是满足人们居住的需要,如果房子买得太大,势必会有一部分面积闲置,现在房价普遍较高,为不经常使用的面积“买单”,是不

明智的。并且,购房以后的物业支出、冬天的供暖等都要增加一笔不小的费用。还有一些人尤其是年轻人往往喜欢一步到位,认为买的房屋面积大,可以一劳永逸。实际上这是非常错误的想法,因为人们在一套房子里住一辈子的可能性越来越小,每隔一二十年更换一套住房的情况比较普遍。且从户型设计角度看,即使现在最好的户型,10年或20年后也会跟不上时代前进的步伐。

(2) 要量力而行。有的人为了面子,会倾向于买大面积的房子。面积大的房子,势必总价高,首付多,贷款也多,贷款利息也多,月供负担沉重,用于生活的日常开支就不得不缩紧,影响生活质量的提高。有一幅非常形象的漫画就是新婚的小两口住在非常宽敞的大房中,在空荡荡的房子里,每天吃的是方便面。这与进行理财规划的目的是相违背的。购房面积的大小,取决于该家庭的资金及还贷能力。况且由于总价低,需求人群多,小户型房屋比大面积套型更容易转手,因此购买第一套住房的人,需要慎重考虑。

(3) 要考虑住房环境。因为房价取决于两个因素:一是区位,二是面积。区位的单价相差很大,同样一笔钱,买较好地段的房子房价较高,面积也相应较小;而买地段差的房子房价较低,面积会相应较大。地段差的房子,往往离客户的工作地点较远,生活较为不便利,虽然住房面积增大,但是交通成本却大大增加,消耗在路上的时间成本也增加,不能达到最优的理财效果。因此,居住社区的生活质量、上班的距离、子女上学、配套设施等,都是购房时必须考虑的问题。

二、购房目标的制定

在确定了购房目标后,就需要计算购房所需的总价款。

1. 根据自己储蓄及缴息能力估算负担得起的房屋总价,以及每月能承担的费用

目前,购房开支除房款本身之外,还需要缴纳契税、印花税、房屋买卖手续费、公证费、律师费等各种费用,加上上述费用,就可以得到客户家庭在预期的购房时间上总的资金需求,即购房规划要实现的财务目标。估算负担得起的房屋总价的方法如下:

(1) 可负担首付款 = 目前净资产在未来购房时的终值 + 以目前到未来购房这段时间内年收入在未来购房时的终值 \times 年收入中可负担首付比例的上限

(2) 可负担房贷 = 以未来购房时年收入为年金的年金现值 \times 年收入中可负担贷款的比率上限

(3) 可负担房屋总价 = 可负担首付款 + 可负担房贷

(4) 可负担房屋单价 = 可负担房屋总价 \div 需求平方米数

注意:(1)中的终值和(2)中的现值都是以购房的时间为标准。



小案例

可负担住房价格的计算

王先生预计今年的年收入为10万元,以后每年有望增加3%,每年的储蓄比率为40%。目前,有存款2万元,打算5年后买房。假设王先生的投资报酬率为10%,王先生买房时准备贷款20年,计划采用等额本息还款方式,假设房贷利率为6%。

求解王先生可负担首付款为多少?可负担房贷为多少?可负担房屋总价为多少?

王先生可负担的首付款如表 4-1 所示。

表 4-1 王先生可负担的首付款明细表

单位:元

| 年 数 | 年 收 入 | 年 储 蓄 | 储蓄部分在购房时的终值 |
|------|---------|--------|-------------|
| 0 | | 20 000 | 32 210 |
| 1 | 100 000 | 40 000 | 58 564 |
| 2 | 103 000 | 41 200 | 54 837 |
| 3 | 106 090 | 42 436 | 51 348 |
| 4 | 109 273 | 43 709 | 48 080 |
| 5 | 112 551 | 45 020 | 45 020 |
| 终值合计 | | | 290 059 |

因此,王先生可负担的首付款约为 29 万元。

可负担的贷款部分:

未来购房时(第六年)年收入中可负担贷款的部分为: $112\,551 \times (1+10\%) \times 0.4 = 49\,522$ 元,贷款利率为 6%,若每年还贷款 49 522 元,20 年贷款期内所有的贷款折为第六年末的总额为 568 013 元(具体计算过程可使用任何银行网站的住房贷款计算器)。因此,可负担的贷款部分为 56.8 万元。

可负担的房屋总价=可负担的首付款+可负担的房贷=29+56.8=85.8 万元
房屋贷款额占房屋总价的比率= $56.8 \div 85.8 \times 100\% = 66.2\%$

一般来说,房屋贷款占房价比例应小于 70%,因此上述贷款计划较为合理。

买多大的房子,取决于家庭人口数及对空间舒适度的需求。在刚成家时,由于储蓄有限,且家庭人口比较少,一般都是夫妇两人,这时并不需要大面积的住房,一室一厅即可,若两室一厅应该足够了。如果 5 年以后才买房子,应以到时的家庭人口数计算所需面积的大小,如是否有下一代出生,是否要把父母接过来住,等等。

假设王先生计划购买 100 平方米的房子,则可负担的房屋单价为:

可负担房屋单价= $858\,000 \div 100 = 8\,580$ (元/平方米)

2. 按想购买的房屋价格来计算每月需要负担的费用

欲购买的房屋总价=房屋单价×需求面积

需要支付的首期部分=欲购买房屋总价×(1-按揭贷款成数比例)

需要支付的贷款部分=欲购买房屋总价×按揭贷款成数比例

每月摊还的贷款本息费用=需要支付的贷款部分的以月为单位的准年金值



小 案 例

根据住房价格计算每月偿还的本息

张先生欲购买 100 平方米的房子,目前市面上价格是 3 000~6 000 元/平方米,则购买 100 平方米的房子所需要的费用为 30 万~60 万元,假设按 7 成按揭,贷款期限 20 年。

(1) 30 万元的房屋首付及贷款情况如下:

需要支付的首期款 $=30 \times (1-70\%)=9$ 万元

需要支付的贷款数额 $=30 \times 70\%=21$ 万元

每月需要摊还的贷款本息费用 $=1\ 505$ 元

(2) 60 万元的房屋首付及贷款情况如下:

需要支付的首期款 $=60 \times (1-70\%)=18$ 万元

需要支付的贷款数额 $=60 \times 70\%=42$ 万元

每月需要摊还的贷款本息费用 $=3\ 009$ 元

所以,如果每月除了应付日常生活外还能结余 3 009 元,就可以买 6 000 元/平方米的房子;而当每月除了应付日常生活外只能结余 1 505 元,就能买 3 000 元/平方米的房子。

另外,经验数据显示,贷款购房房价最好控制在年收入的 6 倍以下,贷款期限在 8~15 年。因为在这个范围内,月均还款额下降较快,每月还款压力较小,而且承担的压力也比较合理。

在购房时,除了房屋的价格,还有一些相关的税费也是我们必须要考虑的内容,因为它们同样构成了重要的支出。

(1) 契税。普通住宅按照房屋成交价格的 1.5% 缴纳契税,非普通住宅按房屋成交价的 3% 缴纳契税。普通住宅是指:住宅小区容积率在 1.0(含)以上;单套建筑面积在 140(含)平方米以下;实际成交价低于同级别土地上普通住房平均交易价格 1.2 倍以下。不符合上述三个条件的为非普通住宅。

(2) 评估费。对于评估费用的缴纳金额各银行都有不同的规定,在购房时,需要参照不同的标准计算。

(3) 律师费。各银行对于律师费的缴纳也有不同的规定,如果办理公积金贷款则不需要支付律师费。

(4) 保险费。保险费是贷款费用中额度最大的一笔费用,贷款银行一般都要求进行抵押担保的买房贷款人到其认可的保险公司办理抵押物财产保险及贷款信用保险。

(5) 印花税。按照目前的规定,单位或个人与房地产开发商签订“商品房买卖合同”时,按照购销金额 0.5% 贴花。购房者与商业银行签订“个人购房贷款合同”时,按借款额的 0.05% 贴花。个人从国家有关部门领取“房屋产权证”时,每件贴花 5 元。另外,个人出租房屋,签订房屋租赁合同,按租赁金额 1% 贴花,不足 1 元,按 1 元贴花。个人出售住房,签订“产权转移书据”,要按所载金额的 0.5% 贴花。

(6) 抵押登记费。需办理抵押登记的贷款,抵押登记部门将收取按每平方米 0.30 元(建筑面积)计算的登记费。二手房贷款需公证的,公证费每间 200 元左右。

通过上述计算方法计算出相关费用后,想知道购房方案是否可行,可以参考两个非常重要的指标:

(1) 房屋月供款与税前月总收入的比率。房屋月供款占借款人税前月总收入的比率,一般不应超过 25%~30%。

(2) 所有贷款月供款与税前月总收入的比率。房屋月供款加上其他 10 个月以上贷款的月供款得到的总额占借款人税前月总收入的比率,一般应控制在 33%~38%。

三、住房消费信贷

(一) 住房消费信贷的种类

个人住房消费信贷的方式主要包括个人住房公积金贷款、个人住房商业性贷款、个人住房组合贷款等。

1. 个人住房公积金贷款

个人住房公积金贷款是以住房公积金为资金来源,向缴存住房公积金的职工发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自有住房的专项住房消费贷款。职工购买的自有住房包括商品住房、经济适用房、私产住房、集资建造住房、危改回迁住房和公有现住房。与个人商业贷款相比,住房公积金贷款有以下几个特点:

(1) 各地区住房公积金管理中心制定的贷款期限不同,一般最长不超过 30 年。根据相关规定,借款人不能超过 65 岁。

(2) 住房公积金贷款利率比商业银行住房贷款利率低。公积金贷款按个人住房公积金贷款利率执行。如果银行利率调整,借款人要按照新的贷款利率还款。贷款期限在 1 年(含 1 年)以内的住房公积金贷款,利率调整后仍执行原利率,不分段计息;贷款期限在 1 年以上的住房公积金贷款,从利率调整的第二年 1 月 1 日开始,执行调整后的住房公积金贷款期限档次利率,对于不同还款方式的住房公积金贷款,分别依据相应的还款公式确定新的月还款额。

(3) 个人住房公积金贷款的借款人须提供一种担保方式作为贷款的担保,没有担保的,不予贷款。担保方式一般有抵押加一般保证、抵押加购房综合险、质押担保、连带责任保证四种。

(4) 对贷款对象有特殊要求,即要求借款人是在当地购买自住住房、同时在管理中心交存住房公积金的住房公积金交存人和汇缴单位的离退休职工。但是对贷款人年龄的限制不如商业银行个人住房贷款那么严格,没有年龄上的限制。

(5) 住房公积金贷款的额度由于各地住房公积金管理中心规定的贷款最高限额不同而有差异。

(6) 还款灵活度高。贷款偿还方式根据银行的不同有储蓄卡或储蓄存折等方式,逾期还款按照国家有关规定计收罚息。住房公积金管理中心根据客户的借款金额和期限,给出一个最低还款额,在每月还款数额不少于这一最低还款额的前提下,贷款人可以根据自身的经济状况,自由安排每月还款额。客户可以提前还款,应当在预定还款日前一个月书面通知银行;利息按照借款合同规定的利率和实际贷款期限计算。

(7) 办理住房公积金贷款的申请人需提供的资料包括:合法的身份证件(居民身份证、户口簿、护照或其他有效居留证件);住房公积金储蓄卡及借款人名章;合法有效的购买、建造、翻建或大修自有住房的合同或协议及其相关资料;购买住房首期付款证明或者建造、翻建、大修住房自筹资金证明;使用夫妻双方贷款额度的,须有配偶住房公积金储蓄卡、身份证及复印件,结婚证或其他证明夫妻关系的证明;当地住房公积金管理中心和贷款银行要求提供的其他资料;借款人夫妻双方稳定的经济收入证明;办理房产抵押的借款人还须提供房产证复印件等证明材料。



小案例

贷款限额的计算

王先生是某市居民,按期缴纳住房公积金。近期计划购买一套市场价格为 90 000 元的自住普通住房,并准备在中国建设银行申请个人住房公积金贷款。假定王先生目前本人名下的住房公积金本息余额为 20 000 元,上个月公积金汇储额为 300 元(包括单位及个人),本人目前离法定退休年龄还剩 10 年,那么该客户在退休年龄内预计可缴存住房公积金总额以下列方式计算:

本人在退休年龄内可缴存住房公积金总额=目前本人名下公积金本息余额+上月公积金汇储额×剩余退休年限×12=20 000+300×10×12=56 000 元

另外,借款人在退休年龄内可缴存的公积金总额 56 000 元,假设家庭有其他成员,按上述相同方法计算后有公积金 20 000 元,则该客户及其家庭成员在退休年龄内可缴存住房公积金总额为 56 000+20 000=76 000 元。

若该客户的家庭成员同意参与本次住房公积金借款额度计算,放弃今后住房公积金借款权利,则按照该市住房公积金管理中心有关贷款额度的规定,该客户可申请个人住房公积金贷款最高额度以下面三个额度中最低者为准:

- (1) 借款人及其家庭成员在退休年龄内可缴存住房公积金的总额,即 76 000 元。
- (2) 所购住房评估价的 70%,即 $90\,000 \times 70\% = 63\,000$ 元。
- (3) 该市住房公积金管理中心每年公布的最高贷款额为 30 000 元。

因此,根据上述规定,该客户可申请的个人住房公积金贷款最高额只有 30 000 元。

2. 个人住房商业性贷款

个人住房商业性贷款是银行以信贷资金向购房者发放的贷款,也叫个人住房商业性贷款或者住房按揭贷款,俗称“按揭”。具体指具有完全行为能力的自然人,购买本市城镇自住住房时,以其购买的产权住房为抵押,作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房商业性贷款。各大银行均提供个人住房商业性贷款,但具体规则略有不同。

申请贷款应该提交的资料:借款人合法的身份证件(居民身份证、户口簿、军官证或其他身份证件);贷款行认可的经济收入或偿债能力证明(如借款人收入证明、纳税证明或职业证明等);有配偶借款人需提供夫妻关系证明;有共同借款人的,需提供借款人各方签订的明确共同还款责任的书面承诺;抵押物或质押物的清单、权属证明,以及有处分权人同意抵押、质押证明和抵押物估价证明;保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明;借款人与开发商签订的“购买商品住房合同意向书”或“商品住房(预)售合同”;开发商开具的首期付款的发票或收据复印件;以储蓄存款作为自筹资金的,需提供银行存款凭证;以住房公积金作为自筹资金的,需提供住房公积金管理部门批准动用住房公积金存款的证明;银行要求提供的其他文件或资料等。

申请条件:① 自然人须有城镇常住户口或有效居留证件;② 信用良好,具有按期偿还贷款本息的能力;③ 有银行认可的资产作为抵押或质押,或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人;④ 有购买商业用房或办公用房的合同或协议;⑤ 所购商业用房或办公用房价格基本符合银行或其委托的房地产估价机构评估的价格;

⑥ 自筹资金不低于总购房款的 40% ; ⑦ 银行规定的其他条件。

目前,还有个人住房转按揭贷款。它是指已在银行办理个人住房贷款的借款人在还款期间,由于所购房屋出售、赠与、继承等原因,房屋产权和按揭贷款需同时转让给他人,并由银行为其做贷款转移手续的业务。

3. 个人住房组合贷款

个人住房组合贷款是指住房公积金中心和银行对同一借款人所购的同一住房发放的组合贷款。借款人申请住房公积金贷款不足以支付购房所需资金时,其不足部分向银行申请住房商业性贷款。申请个人住房组合贷款,只要同时符合个人住房按揭贷款和个人住房公积金贷款的贷款条件即可。需要特别注意的是,组合贷款的贷款人(主贷人)必须是同一人。组合贷款额度是指根据个人住房公积金月交额核定出住房公积金贷款的可申请额度,其剩余款项再申请个人商业贷款。组合贷款中公积金贷款部分及住房商业性贷款部分的贷款期限必须一致。

在住房公积金贷款中,如果该客户向银行申请个人住房公积金贷款仍不足以支付剩余的房款,那么,该客户还可向银行申请个人住房组合贷款,即可另外申请一笔期限相同的个人住房商业性贷款。但这两笔贷款的总金额以房价的 70% 为限。在上例中,对于该两笔贷款,可申请的最高金额为 63 000 元。

(二) 还款方式和金额

一般来讲,住房支出对一般百姓来说是一笔巨大的开支。如果将还款期限选择得太短,势必会造成每月的还款金额比较多,甚至会影响居民的日常生活质量,造成沉重的负担。所以,应该根据购房人的实际情况,选择适合自己的还款期限以及还款方式。

在购房时首先要解决的问题是首付款的支付。申请住房消费信贷时,银行不会给予全额贷款,一般会要求借款人自己支付房屋总价款的 20%~30%,这笔资金称为首付款。目前,各类住房消费贷款的最高贷款额度一般为 80%,即借款人在申请贷款前首先必须有 20% 的房款储蓄。例如,要购买一套总价 100 万元的房子,借款人手上至少要有 20 万元的自有资金。

但对于平民百姓来说,20% 的支出仍然是一笔不小的支出,所以也要提前规划,每年都要进行购房资金的积累,将部分收入进行储蓄,以备购房之需。

在解决了首付款的问题后,其余的房款则可以通过贷款解决。借款人在获得住房贷款后,须定期向银行归还本息,贷款期限在 1 年以内(含 1 年)的,实行到期本息一次性清偿的还款方式。贷款期限在 1 年以上的,可采用等额本息还款法、等额递增还款法、等额递减还款法和等额本金还款法每月偿还。采取分期还款方式时,一般采取按期计息方式。在放款当期一般并不要求借款人归还借款,而采取于下个结息期归还应还款项的方式。一般将个人住房贷款放款日当期实际天数加计下个结息期为贷款首期。

1. 等额本息还款法

等额本息还款法是指在贷款期限内每月以相等的金额平均偿还贷款本金和利息的还款方法。每月等额偿还贷款本息是个人住房抵押贷款中最常见的一种还款方式。等额本息还款可以直接通过财务计算器进行计算,也可通过下列公式来进行计算:

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}} - 1}$$

由于每个月的还款金额相同,所以这种还款方式适用于收入处于稳定状态的家庭,如公务员、教师家庭等,这也是目前绝大多数人采用的还款方式。这种方式的优点在于,借款人还款操作相对简单,等额支付月供也方便贷款人合理安排每月收支。

【例 4-1】 赵先生制定的住房商业性贷款还款方案,向银行申请 20 年期 30 万元贷款,年利率 6.39%。如果采用等额本息还款法,每个月的还款额是多少?(注意:将年利率、期限均换算为月利率、月份)

$$\begin{aligned} \text{解 每月还款额} &= \frac{300\,000 \times 6.39\% / 12 \times (1 + 6.39\% / 12)^{20 \times 12}}{(1 + 6.39\% / 12)^{20 \times 12} - 1} \\ &= 2\,217 \text{ 元} \end{aligned}$$

在还款期限的 20 年中,赵先生每个月还款 2 217 元。

2. 等额本金还款法

等额本金还款法是指在贷款期限内按月偿还贷款利息和本金,其中每月所还本金相等。其计算公式如下:

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款期数}} + (\text{贷款本金} - \text{累计已还本金}) \times \text{月利率}$$

由于这种还款方式每个月的还款金额逐渐减少,所以适合于目前收入较高但预计将来收入会减少的人群,如面临退休的人,或还款初期还款能力较强,并希望在还款初期归还较大款项来减少利息支出的借款人。

等额本金还款法的特点是本金在整个还款期内平均分摊,利息则按贷款本金余额逐日计算,每月还款额在逐渐减少,但偿还本金的速度是保持不变的。使用本方法,开始时每月还款额比等额本息还款要高,在贷款总额较大的情况下,相差甚至可达千元,但随着时间推移,还款负担会逐渐减轻。

【例 4-2】 在例 4-1 中,假设赵先生制定住房商业性贷款还款方案,采用的是等额本金还款,向银行申请 20 年期 30 万元贷款,利率 6.39%,第一个月还款额为多少?

$$\text{解 每个月偿还的本金} = 300\,000 \div 20 \div 12 = 1\,250 \text{ 元}$$

$$\text{第一个月还款额} = 300\,000 / (20 \times 12) + (300\,000 - 0) \times 6.39\% / 12 = 1\,250 + 1\,597.5 = 2\,847.5 \text{ 元}$$

$$\text{其中,已经偿还本金} = 300\,000 / (20 \times 12) = 1\,250 \text{ 元,已经偿还的利息} = 2\,847.5 - 1\,250 = 1\,597.5 \text{ 元}$$

$$\text{第二个月的还款额} = 300\,000 / (20 \times 12) + (300\,000 - 1\,250) \times 6.39\% / 12 = 2\,840.8 \text{ 元}$$

以此类推,可以计算第三个月、第四个月等的还款额。

3. 等额递增还款法

等额递增还款法即把还款期限划分为若干时间段,每个时间段内月还款额相同,下一个时间段的还款额按一个固定金额递增。

此方法适用于目前收入一般、还款能力较弱,但未来收入预期会逐渐增加的人群,如大学毕业不久的学生。目前收入不高的年轻人可优先考虑此种还款方式。

4. 等额递减还款法

等额递减还款法即把还款期限划分为若干时间段,在每个时间段内月还款额相同,下一

个时间段的还款额按一个固定金额递减。

此方法适用于目前还款能力较强,但预期收入将减少,或者目前经济很宽裕的人,如中年人 or 未婚的白领人士。

在等额递减还款法下,借款人在不同的时期内还款虽然不同,但是有规律地减少,而在同一时期,还款额是相同的。

(三) 提前还贷和延长贷款

1. 提前还贷

借款人在从银行借款后,可能会由于某种原因手头会比较宽松。例如,购买彩票获得意外的大奖、收入明显提高、意外继承一笔遗产、单位发放巨额奖金以及对自己的还款能力估计不足等,为了减少以后在还款期间的额外利息支出,减少以后期间的负担,可以申请提前还贷。

提前还贷的方法通常有以下几种:

(1) 将剩余的全部贷款一次性还清,这种方式以后不用再偿还利息,但已付的利息不退。

(2) 剩余的贷款保持每月还款额不变,将还款期限缩短,这种方式节省的利息最多。

(3) 剩余的贷款将每月还款额减少,保持还款期限不变,即减小月供负担,但节省利息的程度低于第二种偿还方式。

(4) 剩余的贷款将每月还款额减少,同时将还款期限缩短,这种方式节省的利息较多。

如果在进行贷款时,采取的是组合贷款方式,应首先偿还商业性贷款,再偿还住房公积金贷款,因为商业性贷款的利息比较高。这样可以减少以后期间的利息支出。

2. 延长贷款

在办理了购房贷款后,也可能出现某些情况造成还款压力加大。例如,家人突然病重、意外事故造成巨额赔款等,使借款人出现财务紧张,甚至不能按时如数还贷,此时可以向银行提出延长贷款的申请。

延长还贷期限的条件:第一是贷款期限尚未到期;第二是延长期限前借款人必须先清偿其应付的贷款利息、本金及违约金;第三是借款人申请延期只限一次。

四、租房

购房支出对家庭来说是一笔不小的开支,并不是所有人都适合购买住房,只有具有一定经济基础的家庭才适合购买住房;否则,应该采取租房的策略。

(一) 适宜租房的人群

1. 刚刚踏入社会的年轻人

一般来说,刚刚工作的年轻人收入较低,没有积蓄,但由于生活水平并不低,造成生活开销并不少。为了避免购房造成沉重的负担,刚毕业的大学生还是租房,尤其是合租更为经济。

2. 工作地点与生活范围不固定者

如果因为工作关系没有确定下来,或者由于其他原因尚没有固定工作地点,则不太适宜在一个地方买房固定下来。因为房屋是不动产,不会随着购房者的工作地点变动而发生变

化。如果发生工作地点的变更时,即便是可以将已经购入的房子再卖出,也会带来一些不便。因此,这种人群不要冲动买房,可以先租房,等到能够真正安定下来的时候,再实施买房计划。

3. 储蓄不多的家庭

当家庭储蓄不多时,首付款就可能消耗了多年的储蓄,此时购买房屋可能会使得家庭财务缺乏弹性,无法应付生活中的危机事件或紧急开支。对于收入不稳定,财力不够雄厚的消费者来说,在没有经济实力买房的情况下,租房也不失为一种理想的选择。需要注意的是,有时开发商为了尽快卖出手头的房子或为了尽快拿到现金,往往采取各种促销手段,甚至银行有时也会为了某种目的降低贷款利率。作为购房者,我们必须清楚,不管他们采取什么促销手段,都会使购房者支付大笔金额,所谓的“让利”、“成本价”、“降息”等措施是否真正让购房人得到了实惠,需要作出具体的分析,不要被“忽悠”。

4. 不急需买房且辨不清房价走势者

随着国家楼市新政的推出,房价走势如何,各方说法不一,消费者无法把握也看不清房地产市场的未来发展方向和房价走势。对于不急于马上买房的购房者来说,不如“以静制动”,暂且租房,静观其变。

(二) 租房与购房的比较

对于租房人来讲,负担较轻,只是每月付出租金,相对于每月偿还的购房贷款来讲,金额要小得多。而且从长期来看,以后期间的压力比较小,生活上灵活方便,自由性强。由于租房可以距离工作单位比较近,所以也节省了交通费用。可以将平时积累的资金存入银行,获得时间价值。但租房人没有保障,地点较不稳定。有时会由于房东的原因而临时搬迁。

对于购房者来讲,因为房子有增值能力,所以可以将购房作为一种投资。由于住房的所有权是自己的,所以有归属感、安全感。一旦需要意外的巨额支出,可以将房子卖出。但偿还贷款的负担较重,购房的压力使生活质量降低。定期支付的物业管理费等也会是一笔不小的支出。同时,由于没有了积蓄,所以减少了投资金额,没有了投资收益。

第二节 汽车消费

汽车不同于房产,汽车不但没有增值能力,而且是一个高档的消费品。首先,汽车对环境造成的污染比较严重;其次,汽车本身的价格比较高;再次,汽车的后续支出非常巨大。除非买车人特别善于投资,将自己的资金都用于投资项目以获取高额的投资回报,用投资回报偿还银行贷款的利息后还有剩余,才可以考虑贷款买车。个人汽车消费信贷实行“部分自筹、有效担保、专款专用、按期偿还”的原则。

一、汽车贷款的途径和贷款方式

如果贷款购车,需要在商业性银行贷款和汽车金融公司贷款之间慎重选择,每一种贷款都各有利弊。

（一）商业性银行贷款

商业性银行贷款对贷款对象、贷款条件以及贷款期限等都有严格限制。

1. 贷款对象和条件

申请贷款的个人必须提供有效身份证明且具有完全民事行为能力；有正当的职业和稳定合法的收入来源或足够偿还贷款本息的个人合法资产；个人信用良好；在贷款行开立个人账户，能够支付规定的首期付款；能提供贷款行认可的有效担保。

2. 贷款期限、利率和金额

贷款期限一般为3年，最长不超过5年（含5年）。有的银行还规定，二手车贷款的贷款期限不得超过3年。汽车消费贷款利率按照中国人民银行规定的同期贷款利率执行。在贷款期间如遇利率调整时，贷款期限在1年（含）以下的，按合同利率计算；贷款期限在1年以上的，实行分段计算，于下一年年初开始，按相应利率档次执行新的利率。各家银行对于贷款金额要求略有差异，例如，中国工商银行规定，以质押方式担保的，或由银行、保险公司提供连带责任保证的，贷款最高额可达到购车款的80%。

（二）汽车金融公司贷款

个人汽车信贷除了从商业性银行贷款外，也可以从汽车金融公司贷款。相对来讲，从汽车金融公司贷款的条件要比银行贷款宽松。

汽车金融公司贷款与银行贷款比较，主要有以下几点区别：

（1）贷款比例及年限。目前，多数银行规定最低首付款为全车售价的40%，贷款年限一般有3年和5年两种选择，最长不超过5年。而汽车金融公司在贷款比例的要求上显得较为宽松，例如，丰田金融承诺对于信誉度非常好的客户首付款可以只为全车售价的20%，这缓解了购车者的资金压力。汽车金融公司的贷款年限也多分为3年和5年这两种。

（2）申请汽车贷款资格。目前，银行批贷时要考虑申贷人的户口因素，持外省户口的消费者想申请车贷比较困难，而通过汽车金融公司，持外省户口的消费者在一定条件下也可以申请汽车贷款。

（3）车贷利率和其他费用。银行的车贷利率是依照银行利率确定，而汽车金融公司的利率通常要比银行现行利率高出一些。例如，大众汽车金融公司，5年期车贷利率为7.33%，3年期车贷利率为6.99%。

银行的汽车消费贷款利率按照中国人民银行规定的同期贷款利率计算，在贷款期间如遇利率调整时，贷款期限在1年（含）以下的，按合同利率计算；贷款期限在1年以上的，实行分段计算，于下一年年初开始，按相应利率档次执行新的利率。

虽然银行利率较低，但是汽车金融公司无杂费。

二、还款方式

个人汽车消费贷款的还款方式同个人住房贷款的大致相同，主要有以下几种方式：

1. “等额本息”和“等额本金”方式

“等额本息”和“等额本金”方式主要侧重于本金和利息的组合。首选等额本息还款方式。等额本息法每期还款额相等，但固定的还款额中本金逐期递增而利息则逐期递减；等额

本金法本金每期平均分摊,利息则随本金的减少而递减,每期还款额也逐渐递减。

2. “按月还款”和“按季还款”

“按月还款”和“按季还款”的侧重点在于还款期间隔的长短。按月还款法是以月为单位分割还款期;按季还款法则是以每个季度为一个还款期。由这两“大件”可分别组合成:按月等额本息、按月等额本金、按季等额本息和按季等额本金四种最基本的还款方式组合。在这四种“基本件”中,目前最常用的是“按月等额本息”还款方式。由于这款组合每月还款本息相等,便于记忆,又有利于统筹安排财务支出,故而是大部分购车借款人的首选。其次为“按月等额本金”还款法,这款组合其本金逐月减少的速度要比前一种快,相对应,初期的还款本息总额也比前一种多,所以适合期初还款能力较强或有提前还款意愿的借款人。

3. “递增法”和“递减法”

“递增法”和“递减法”侧重于每个还款年度的还款趋势,和住房贷款中的等额递增法、等额递减法相同。等额递增还款法是指将还款期限划分为若干时间段,每个时间段内月还款额相同,下一个时间段的还款额按一个固定金额递增。等额递减还款法是指将还款期限划分为若干时间段,在每个时间段内月还款额相同,下一个时间段的还款额按一个固定金额递减。



小案例

购车规划的制定

小王大学毕业5年来,一直在一家大型合资制药厂工作,目前已任市场营销部门经理助理,月收入为5500元。现准备贷款购买一辆车,贷款金额10万元,贷款期限5年。

如采用按月等额本息还款方式,月还款额将达到1926.31元,加上每月近1800元的养车费用,两项合计达3726.31元,已占到小王收入的67.75%,如果再考虑日常的生活开销和教育投资,以及将来的婚姻筹备费用等,对于小王来说还款的压力相当大。

根据小王的实际情况分析:虽然小王目前收入属中等水平,但其职业前景良好,预期未来的收入将会稳步上升。如果采用按月等额本息年度递增的还款组合方式,采用递增法,逐年递增的还款额,与小王的预计年收入较匹配。这样,第一年小王的车辆还贷成本每月可以降低,可减轻其还款压力。

第三节 个人消费信贷

一、个人综合消费信贷

个人综合消费信贷是指银行向借款人发放的用于指定消费用途的人民币担保贷款,主要有个人住房、汽车、一般助学贷款等消费性个人贷款,具有用途广泛、贷款额度比较高、贷款期限较长的特点。目前,中国工商银行、中国农业银行等多家银行开办了此项贷款业务。

以个人住房作为抵押贷款的,一般情况下贷款金额不超过抵押物价值的70%;以个人商

用房抵押贷款,贷款金额一般不超过抵押物价值的60%。贷款的期限一般最长不超过5年,如果贷款用于医疗和留学的,期限最长可以为8年,但不展期。贷款利率按照中国人民银行规定的同期同档次期限利率执行。

借款人向银行提出申请,书面填写申请表,同时需要提交以下材料:有效身份证件,常住户口证明以及固定住所证明,个人资产状况证明等。采用房屋抵押方式贷款的,需要提交抵押房屋的房屋所有权证,抵押房屋财产所有人的身份证件和同意抵押的书面证明等,并对房屋抵押物价值进行评估;抵押住房免于评估的,应提供符合免于评估条件的相关证明材料。

二、个人耐用品消费贷款

个人耐用品消费贷款是指银行对个人发放的用于购买大件耐用消费品的人民币贷款。耐用消费品是指单价在2000元以上,正常使用寿命在两年以上的家庭耐用商品。例如,冰箱、彩电等,但住房、汽车除外。

目前,各银行对家庭耐用消费品的贷款条件不尽相同。担保方式一般常见的有保证、抵押和质押三种。下面以中国建设银行开办的此类业务为例进行说明。需要提交的材料有:有效身份证原件和复印件;耐用消费品贷款申请书;借款人收入证明;贷款银行要求提供的其他资料等。

1. 贷款对象

年满18周岁至60周岁的具有完全民事行为能力的中国公民。

2. 贷款额度

贷款起点不低于人民币3000元(含3000元),最高贷款额度不超过人民币5万元(含5万元)。其中:采取抵押方式担保的,贷款额度不得超过抵押物评估价值的70%;采取质押方式担保的,贷款额度不得超过质押权利票面价值的90%;采取信用或第三方保证方式的,根据借款人或保证人的信用等级确定。

3. 贷款期限

最短期限为半年,最长期限不超过3年(含3年)。

4. 贷款利率

按中国人民银行规定的同期贷款利率执行,并可在人民银行规定的范围内上下浮动。

5. 担保方式及要求

提供的担保方式有保证、抵押和质押三种。

(1) 借款人以自有财产或第三人自有财产进行抵押的,抵押物必须评估,并办理抵押登记手续。

(2) 借款人以自己或者第三人的符合规定条件的权利凭证进行质押的,可以质押的权利凭证包括:政府债券、定期储蓄存单及建设银行认可的其他权利凭证。质押权利凭证必须合法有效。贷款期限不长于质押权利凭证的到期期限。

(3) 借款人以保证方式提供担保的,保证是连带责任的保证,保证人可以是自然人、法人或其他经济组织。保证人为自然人的,信用等级经建设银行评定须达A级以上(含A

级)。保证人是法人、其他经济组织的,必须符合法律规定条件并具有代为偿还全部贷款本息的能力,且须是建设银行认可的资信评级在 A 级以上的优质客户。

(4) 未经贷款银行同意,抵押期间借款人(抵押人)不得将抵押物转让、出租、出售、馈赠或再抵押。在抵押期间,借款人有维护、保养、保证抵押品完好无损的责任,并随时接受贷款人监督检查。

6. 需要提供的申请材料

- (1) 有效身份证件原件和复印件;
- (2) “中国建设银行个人耐用消费品贷款申请书”;
- (3) 中国建设银行认可部门出具的借款人收入证明;
- (4) 中国建设银行营业网点出具的自付款存款凭证;
- (5) 以抵押或质押方式申请贷款的借款人,应提供抵押物或质押财产权利凭证清单、权属证明及有权处分人(包括财产共有人)同意提供担保的书面文件和有关资信证明材料;
- (6) 贷款行要求提供的其他材料。

本章小结

本章是家庭支出中最重要的内容,因为购房支出、购车支出是家庭支出中较大金额的两笔支出。

(1) 对于购房规划,首先,应该根据自己的家庭成员情况以及家庭的收入情况,慎重考虑购房目标,包括面积、区域、价格等,并将各种税费的支出考虑在内,制定购房计划,确定购房时间。其次,购房目标制定以后,应考虑购房贷款方式,首选住房公积金贷款,因为住房公积金贷款的利率相对比较低。如果住房公积金贷款不足,再考虑商业性贷款。在贷款开始的第一个月,就涉及还款的问题,所以采用何种还款方式也需要我们慎重选择。一般情况下,为了简便核算,首选等额本息还款法,其次选择等额本金还款法。

(2) 对于购车计划,一般不建议贷款买车。如果确实需要购车,可以考虑是从汽车金融公司贷款,还是进行商业性贷款,两者各有利弊,要根据自己的实际情况进行选择。对于还款方式,和购房的还款方式一样,首选等额本息还款法和等额本金还款法。

(3) 对于个人消费信贷,需要了解银行的贷款对象以及需要提交的材料,对个人消费信贷的常识性的内容需要有基本的认识。

复习思考题

1. 如何制定购房目标?
2. 购房中需要考虑的支出内容有哪些?
3. 偿还住房贷款的方法有哪几种? 最常用的是哪一种?
4. 哪些人适合租房?
5. 租房和购房比较有哪些优缺点?
6. 刚毕业的大学生是否适合购房?

案例分析

案例一

王先生购房目标的制定

目前,王先生年收入为15万元,每年的储蓄比率为40%,即每年收入的40%用于储蓄。目前有存款2万元,打算5年后买房。假设王先生的投资报酬率为15%。王先生买房时准备从银行进行贷款,贷款期限为20年,假设房贷利率6%。请你为王先生制定一套方案:首先,计算王先生可以负担的首付款、可负担的贷款、可负担的房屋总价,然后考虑该方案是否可行,并作出评价。

案例二

张先生的购房月供

张先生购买了一套总价100万元的新房,首付款30万元,从银行取得贷款70万元,利率为6%,期限为20年。由于张先生的工作比较稳定,所以采取等额本息方式进行还款。请你为张先生计算每月还款额为多少,利息总额为多少。如果采用等额本金方式,第一月还款额为多少?请结合本案例对贷款购房谈谈自己的看法。

实训设计

请根据你自己或亲戚的家庭经济条件,制订一套可行的购房、购车计划,包括购房、购车的时间,贷款渠道,还款方式,贷款期限等,并根据你收集的信息判断你的方案是否可行。如果不可行,应如何进行调整。