

玩转“债务”，让“负翁”变成“富翁”

□记者 刘黄周

如今，传统的“无债一身轻”的理念正在逐渐逝去，越来越多的人开始与“债务”打起交道，大到房贷、车贷，小到装修贷款、家电贷款等。其中，有人是单纯的“花明天的钱，办今天的事”，还有很多人则即便有钱也要“负债”，他们更愿意用自己的钱去投资，用银行的钱去消费。

有人说，“不到万不得已，不会使用贷款”；也有人说，“想要比别人更有钱，那就必须贷款”。其实，关键在于一个度。比较健康的家庭财务应该有合理的负债，只要打理好家庭资产中的“债务”，不仅可以提高自身的生活质量，而且可以使家庭财富稳步提升。



富

负

1

理念篇 借鸡生蛋，消费、投资两不误

王先生是我市某私营企业的部门负责人，前段时间刚刚买了一辆近20万元的新车，虽然“兜”里的钱能全额支付，但他还是选择了“负债”——用一些银行近期主推的信用卡分期付款购车。他告诉记者，贷款15万，一年支付给银行的利息总共才4500元，而他用这笔钱进行投资的话，一年能赚近2万元。

这就是借鸡生蛋。显然，王先生的“负债”正是“用自己的钱去投资，用银行的钱去消费”一种写照。招商银行洛阳分行零售银行部总经理任延鑫在接受记者采访时说，国家禁止储户从银行直接贷款去投资，但是并没有限制贷款消费，而家庭资产中如何调配消费资金和投资资金则是自己的事。对于不同的家庭，在合理的负债范围内进行资金运作，也是提高生活质量和增加财富的一种途径。

除了像王先生那样去投资之外，还有很多人是通过银行的钱进行提前消费。通过合理“负债”，可以提高个人的生活质量，这是多位理财人士在接受记者采访时的观点。以购房为例，按照洛阳的工资水平，一般的工薪阶层若想在参加工作5年左右

就全额购房都很难，而且房价一直都处在上升的趋势中。但有了银行房贷则不一样，只需付了首付之后按月还款即可提前住进属于自己的房子，而当财富增长到一定程度时，也可以提前还款。

“年轻的时候，家庭资产往往比较有限，但消费需求比较大；等到了中年的时候，家庭资产往往比较雄厚，但需求会减少。而提前‘负债’消费，恰恰将两者进行了合理地搭配。”国际金融理财师、建行财富中心理财顾问王韶华说。因此，从很大程度上讲，合理“负债”也是家庭理财的一个重要方面。

王韶华说，即便对于家庭资产较为丰厚、有能力不通过负债也可以完成大额消费的家庭而言，如果有较广的投资渠道，且投资收益水平不错，也可以在合理的水平之内积极地利用贷款，如买房时使用房贷、购车时使用车贷、短期小额消费使用信用卡等，以提高资金利用率和家庭资产的积累速度。但对于家庭投资渠道较为狭窄也较为保守的家庭，可以考虑负债水平低一些，因为其投资理财收益水平可能会低于贷款的利率水平，这样就不划算了。

2

操作篇 债务也要打理，省钱即是赚钱

“每天一睁眼，身上就背负着几十万元的债！”参加工作近5年的小杨说这话时眼里透露出来的却是喜悦，因为已经住上了自己的房子，每个月的收入除了还贷之外，还有一部分钱作基金定投。而这也是一个典型的“负翁”；装修用的是装修贷款，购买家电用的是信用卡分期付款，过两年他还准备贷款买辆车……

记者在采访中了解到，目前像小杨这样与“债务”有不解之缘的人越来越多，而很多人并不知道“债务”也是需要打理的，也可以省出一部分钱，或者增加资产流动性。通常，家庭资产中最大的“债

主”都是房贷，而其中的妙招也不少。

单以房贷本身而言，刚刚办理房贷的或者准备办理房贷的人，往往可以通过选择不同的银行贷款产品和不同的还款形式而省去一部分利息。目前，各银行房贷一般有两种偿还形式：等额本息和等额本金。等额本息是把贷款期限内贷款本金和所生利息计算之后再除以贷款期限，每月的本息数额都是一样的，但最初每月所还贷款中很多都是利息；而等额本金则是将本金除以贷款期限，即每月所还本金是一样的，但利息由余额产生，因此最初的利息很多，本息也就多，而越往后利息越

少。

“相比较而言，等额本金贷款能节省很多利息，但对贷款者的偿付能力要求比较高。”任延鑫说，如果贷款者的月收入较高，而且提前还款的预期较强，可以选择等额本金；而对一般家庭而言，还是选择等额本息，不会因为还款压力而影响到生活质量。另外，一些银行也推出了可以为贷款者升息的房贷产品，比如招商银行的自主月供，既可以省利息，也可以减轻每月的还款压力。以20万元贷款为例，若正常的贷30年，按5.94%的基准利率计算，每月的还款额为1191.4元。而选择自主月供，

银行仍可按5年的基准利率水平5.76%、30年的贷款时间计算，这样算下来每月的还款额仅为1168.42元，比前者少了近23元。

另外，有一些银行推出的人住贷款、双周供等，都可以为房贷者减轻一些利息支出。当然，除了打理房贷之外，还有一些“债务”也可以省出一些钱。比如对于“负债”购车，现在银行既有传统的车贷，也有信用卡分期付款，而选择信用卡分期付款购车省下的钱绝非“小费”（详见本报7月19日C08版）；再比如“负债”装修，一些银行的消费类贷款往往还有50天的免息期。

3

策略篇 让“债务”资产“动”起来

如何让固定资产“动”起来？光大银行洛阳分行个贷中心主任王新功在接受采访时说，当一套或多套“负债”购买的房子压手里时，也有一些诀窍可以增加资产的流动性。比如光大银行推出的经营性物业抵押贷款，不仅可以拥有更长的贷款期限、更高的额度，而且可以将房租收入作为还款来源，让“房东”有更多的资金扩大规模。

对于拥有自住性住房的房贷者而言，也可以通

过一些银行的产品让房子“动”起来，即获得更多的资金。比如，招商银行的转按揭，如果贷款20万已经还了10万，转按揭之后仍可获得20万元的贷款，省出来的10万元可以用来提高生活质量，也可以用来进行稳健投资。另据任延鑫介绍，如果房子在购买时已经升值的话，银行还可进行再度评估，重新授信，多出来的资金对房贷者而言也是一个额外的使用机会。

当然，“盘活”债务资产绝不仅仅局限于房贷方面，用好银行的经营性贷款、消费贷款，都可以很好地为自己留足“头寸”，增强资产的流动性。比如一些银行推出的周转易、消费易等，使用者可以自己的支付方开“空头支票”，而银行为其垫付，在50天内是免息的。这一点与信用卡有类似之处，因此信用卡也是个人“负债”消费的一个重要角色。另外，中国银行等金融机构针对一些优质企业职工、教

师、医生、公务员等推出的信用贷款，可以让贷款人腾出自己的资金消费或投资。

这样一来，借助银行的钱进行经营或者消费，而自己的钱则可以用来扩大经营或者投资。以投资为例，收益最起码有活期存款0.36%的年化收益率，再往上讲有7天通知存款1.35%、30天短期理财产品1.65%的年化收益率以及货币型基金等。

4

规划篇 家庭负债，也要适度

多位理财人士在接受采访时都表示，合适的负债水平不仅不会影响家庭财务的健康，反倒能够提高资金的利用率，有利于家庭生活质量的提高。那么，什么是合理的负债水平呢？

“一般情况下，负债总额控制在家庭总资产的50%以内，每月还款额控制在家庭每月税后总收入的1/3以内，不超过这两个指标的负债水平对整个家庭而言基本是合理。”王韶华说，这样既不会因为还款压力过大影响日常消费，又可以提前安排对生

活质量有较大提升的支出项目。

举个例子：以收入较为稳定的陈先生，他和妻子每月税后约有10000元收入，每月生活支出在4000元左右，家庭自住房产外的金融资产约有20万元。近期他打算买一辆15万元左右的车，贷款金额不超过9万元，该怎么考虑呢？首先，考虑贷款之后的家庭负债水平，从稳健的角度出发，该家庭的房产和车子属于消费资产，家庭可动用的资产是20万元，若贷款9万元，家庭

金融资产便减至14万元以下，负债率为64%（9/14×100%=64%），超过了50%，偏高；可以将贷款额度调到5万元，首付10万元，负债率降为50%（5/10×100%=50%），这样较为合理。其次，考虑每月的还款额度，月还款额应控制在3500元以内，并以此来参考选择贷款期限，建议2至3年为宜。

需要注意的是，不同年龄段的人“负债”程度也应有所区别。任延鑫在接受采访时说，一

般而言，刚上班到35岁这个年龄段负债率不宜过高，因为收入较低但消费支出较大，至少要留50%的金融资产，其中包括20%的现金资产；35至50岁这个年龄段负债率可以大一点，因为收入较高但消费支出较低，需要应急用的现金可以少一点；而到了50岁以后，要尽量地控制负债率，因为这一阶段后最主要的就是资产的安全性，支出主要是用于子女立业和自己养老。

零售经营性物业抵押贷款

商用物业随心贷 助您商铺变金铺

零售经营性物业抵押贷款 商铺租租 易贷益租

- ◆对象广：借款人可为自然人或企业法人
- ◆利率优：借款人可享受优惠利率
- ◆期限长：贷款期限最长可达12年
- ◆用途多：可满足您的多种融资需求
- ◆成数高：贷款额度最高可达六成
- ◆手续简：提供资料简洁，放款快速

零售经营性物业抵押贷款是指中国光大银行向持有经营性物业的借款人发放的，以经营性物业抵押并以该物业租赁收入作为主要还款来源的人民币担保贷款。

注：具体详情请咨询中国光大银行洛阳分行

Bank 中国光大银行 CHINA EVERBRIGHT BANK

咨询电话：62222015 62222013 客服电话：95595 www.cebbank.com

招商银行 个人贷款

房贷，还能更省吗？

利息

消费易 只有利 没有息

*房贷也增值，有利没有息，“负”翁变富翁
现在起，在我行办理房产抵押类贷款（含一手楼住房贷款、二手楼住房贷款、个人消费贷款、个人商业用房贷款）的客户，无需抵押、不用担保，即可按照房产评估值获得“房贷消费易”专用授信额度，让您随时随地、随心所欲地畅享更多消费乐趣。

*额度高，最高100万 *免息期长，长达50天
无论是刷卡消费还是网上支付，能刷卡的地方都可使用，相当于把房产升值变成可用贷款额度装进您的钱包里，让您随时随地、随心所欲地畅享更多消费乐趣。

*无最低还款额、免滞纳金、到期不影响信用记录
免息期到期后如不能及时还款可直接全额转化为贷款，省去最低还款额、滞纳金等烦恼，对信用记录无影响。

*利率优惠
免息期到期后转化成正常贷款利率，远低于信用卡18%的年利率（日息万分之五）。

财富热线：64158627 网址：www.cmbchina.com 全国统一客户服务热线：95555