

理財生活系列

創造財富・享受生活

人生



三大資金

作戰計畫

朱蕙英 編著



■理財生活系列 13

人生三大資金作戰計畫

朱蕙英 編著

國立中央圖書館出版品預行編目資料

人生三大資金作戰計畫／朱蕙英編著．--一版
．--臺北市：金錢文化出版；〔臺北縣新店
市〕：啓現總經銷，民83
面；公分．--(理財生活系列叢書；13)
ISBN 957-792-024-1 (平裝)

1. 理財

563

83008942

■理財生活系列叢書 13

人生三大資金作戰計畫

發行人／孫懷德

社長／戴禮中

出版總監／陳照旗

編著／朱蕙英

插畫／貓頭鷹

主編／許春慧

企畫編輯／瞿中運・孫文琳

封面設計／維思設計有限公司

出版者／金錢文化企業股份有限公司

地址／台北市敦化北路102號12樓

電話／713 5388

郵政劃撥帳號／14697941 金錢文化企業股份有限公司

電腦排版／上統電腦排版有限公司

製版廠／松橋彩色印刷股份有限公司

印刷廠／松橋彩色印刷股份有限公司

裝訂廠／台興裝訂股份有限公司

新聞局出版事業登記證／局版台業字第6302號

總經銷／啓現發行股份有限公司 電話／917 3274

定價／200元

初版日期／83年9月25日

出版刷次／一版一刷

法律顧問／周廣文律師

著作權所有・不准翻印轉載

ISBN：957-792-024-1

*本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

理財計畫實現生活夢想——編者序

金錢，對有些人來說代表了地位和權勢，例如一部價值數百萬元的代步房車，一張僅供休閒娛樂的高爾夫球證；而我卻常常認為，對大多數居住在台灣的一般人來說，金錢其實僅僅代表著「自由」，它可以讓我們有足夠的能力和條件，去過自己想要過的生活。

擁有財富不一定有機會享受生命自由的氣息，但是沒有基本財力，卻一定在生活中產生處處掣肘的現象，例如當你沒有能力購買市中心房舍的時候，便要忍受交通往返的困苦；小孩想要更好的教育環境，上才藝班、私立中小學、甚至出國留學，沒有錢，

是一樣也辦不到的；而在高齡化社會來臨，如果沒有備妥一筆退休金的話，別說是提早退休去環遊世界，可能連安養終生都會發生問題。

在錢雜誌四年採訪生涯中，親眼目睹台灣股市從八千點一路上衝到一萬二千點，然後又自一萬二千點一瀉千里！而這「一上一下」的漲跌，不但粉碎許多家庭一夜致富的夢想，甚至也影響其正常的生活與運作。

自此之後，我便堅信所謂的「理財」不應該等同於「賺錢」，而是需要和責任、智慧有所結合的金錢行爲，尤其是家庭理財，更應該將家中每一份子的基本生活需求，一一妥善照顧，不虞匱乏，千萬不能讓財務風險進駐自己的家庭裡，使得自己所深愛的家人暴露在毫無保障的生存恐懼之中。

購買一間舒適的家庭住所，提供小孩完整的教育環境及籌措一

筆自己頤養天年的退休金，這三項資金可說是每個人一生中最重要的理財目標，換句話說，你可以不要成爲億萬富翁，但是卻一定要爲購屋、子女教育金及退休金努力準備，而且不允許其他理財行爲危害到這三項資金的籌措過程。

既然「家庭理財」是一項智慧和理性的過程，資金的籌措便會牽涉到許多基本原則和方法，一般消費者若針對箇中運作訣竅有所認識的話，可以讓自己在衆多理財目標和理財工具中，找到足以依循的軌跡，不致一生辛勞忙碌而終無所獲。舉例來說，子女教育金和退休金均可依賴「時間價值」(TIME VALUE)來助一臂之力，也就是越早開始籌措，越可以減輕壓力程度；購買屋產在中古屋、預售屋的條件下，均有不同的資金準備方式和家庭需求考量。在進行資金籌措之前，千萬不要一味的忙著賺錢、兼差，最好能做好預算編列、熟悉各項投資工具運作特性、及掌握利率

漲跌便利貸款等基本原則。

許多人對於未來生活資金有時候僅存著相當模糊的概念，渾然不知養育小孩至大學畢業需要準備多少錢？如果退休後子女無法奉養，自己需要多少的生活費和醫療費？總是非常「勇敢」地揮霍自己所擁有的資源，絲毫不覺背後所隱藏的風險。

每個人一生都會有不同的生活計畫和希望，但購置屋產、養兒育女及安養終年卻是人人必須去完成的目標，當你準備好這三項資金，或許才有資格去進行更為投機的賺錢計畫，抑或準備轉換生活形態。

目錄

編者序 理財計畫實現生活夢想 / I

第一章 智慧理財循序漸進

一、事前規劃財務不失控 / 3

二、萬丈高樓儲蓄起 / 16

三、活用投資工具錢生錢 / 24

四、利率透露貸款時機 / 39

第二章 購屋資金籌措有方

一、好規劃才有好遠景 / 47

二、貸款高手購屋有望 / 56

三、中古屋自備款壓力大 / 64

四、預售屋付款花招多 / 74

第三章 如何和銀行打交道

一、掌握貸款流程不吃虧 / 85

二、洽談貸款有要訣／89

三、善用低利融資管道／94

四、借新還舊，爭取優惠利率／100

第四章 教育「錢」途從小看起

一、高學費考驗父母財務能力／107

二、成龍成鳳價幾何？／111

三、洞悉金錢價值減輕負擔／121

四、選擇穩定成長的理財標的／130

五、誰適合保教育年金險？／134

第五章 為明日老人未雨綢繆

一、未來銀髮族自求多福／141

二、及早規劃養老沒煩惱／148

三、存老本，以保值為先／161

第一章

智慧理財循序漸進

一、事前規劃財務不失控

在人生過程中，金錢是許多人完成生活目標的重要原動力，一般人努力工作賺錢、投資理財累積財富。而在衆多生活目標中又以購屋、子女教育及養老最爲重要。

雖然時代變遷，所牽涉的金錢更爲龐大，需要花費更多心思積極規劃。年輕一代認爲高房價下的購屋策略，便是不需一輩子背負沉重房貸壓力，而放棄購屋置產的念頭，但對中國人來說，有一間屬於自己的房產，仍然是家庭穩固安定的代表，所以許多人都會將購屋置產列爲三十至四

十歲間的生涯規劃重點。

成家之後，緊接著的人生責任便是養兒育女，在高學歷政策、望子成龍的主客觀環境下，教育經費遂成為一般家庭的重要財務負擔。培養一位大學生需要百萬元以上的經費，對眾多普通家庭而言，想要順利籌措確實不易。

當人生各個階段的責任次第完成後，一般人也多已屆中年，如何規劃無憂無慮的老年生活，或為人生的終極目標。台灣已進入高齡社會，但因目前社會福利政策未臻完善，及早籌足一筆頤養天年的退休養老金，便成為中年階段的理財重點，尤其奉養雙親的觀念逐漸淡薄，仰賴子女扶養已是不可能，於是籌措養老金便成為四十至五十歲的理財重點。

想要做好資金籌措的第一步，並非盲目去尋找投資管道或是拼命賺錢、存錢，對任何人都是一樣，只要想進一步妥善籌措人生所需的三大資金，首要重點工作應是從累積資產、控制預算著手，如此才能確實知

道自己財務狀況，所謂「知己知彼、百戰百勝」，若不能隨時掌握資金狀況並定期為財務作體檢，那麼，不必談人生三大資金的籌措，可能連財務風險都無法掌控。

預算表的重要性

相信許多人都有過共同的經驗：自己的錢花到哪裡去了？每個月薪水不算少，也沒有購置什麼重要資產，可是錢就是沒辦法存下來。如果這個念頭只是在腦中一閃即逝，沒有促成進一步的財務動作，那你想要輕鬆完成購屋換屋計畫、讓每個子女至少完成大學教育、在四十五歲前提早退休的夢想，可能需要費盡一番工夫才能達成。

為了避免金錢流向不明，阻礙資金籌措的速度和計畫，最重要的是應該先認真思考金錢的去處和來源增減的情形，理性依照資金運作目標編列預算。

現金流量預算表

項目 \ 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	合計
現金收入							
薪資							
股利							
投資收入							
房租							
得標會款							
收入總計(1)							
支出							
房屋費用							
房屋貸款							
稅金							
食物費用							
衣服費用							
交通費用							
壽險費用							
醫療費用							
稅金							
儲蓄及投資							
會款支出							
定存儲蓄							
教育費用							
娛樂費用							
支出總計(2)							
(1)-(2)= 當月淨收入							

「現金流量預算表」和「現金流量控制表」是掌握金錢動向的最佳利器，「現金流量預算表」可以清楚顯示出未來會花費什麼樣的錢？花在哪處？還能夠預知一年中現金盈餘的情形，什麼時候會有剩餘的錢可以進行投資計畫，什麼時候會有大筆的現金支出，如此便可很清楚的知道自己的理財空間，適時的在盈餘出現時控制消費，在財務可能出現赤字時也不必四處張羅借貸。

「現金流量控制表」則是將預算表落實在日常實際花費上，確實比照實際情形與預算編列有無過大差距，更加明確記錄口袋中每一分錢的花費動向，不僅能夠約束無節制的花錢陋習，更可以了解現在及將來的財務處境，一旦實際和預算出現過大負債差距，則應立即擲節開支，才能順利進行財富累積的目的，完成階段性的財務目標。

預算編列應兼顧實際執行情形，勿流於天馬行空、不切實際，才能真正達到預算編列的效果。一份詳盡的現金預算控制表包括收入和支出、

儲蓄和投資。

編列預算四步驟

在擬定過程中需要掌握四項步驟：

步驟一：先填入預期個人或家庭可能的收入狀況。

包含基本薪資、年終獎金、業務獎金、投資收入及應收帳款等，每一項目均應比照以往經驗，然後依今年情形作上下一定比例的調整。

最好能保留薪資單、上市公司年度報告、會單、保單及銀行利率走勢等書面資料，才能有效協助擬定年度的現金流入預算表。

步驟二：詳細列出生活中預期會支出的項目。

包含食、衣、住、行、娛樂、醫藥、保險、投資、儲蓄和稅金等，項目雖然多達數十項，但是若能掌握箇中要領的話，也不難達到目標。

(一)在資源有限的考慮下，每一項支出項目均需衡量機會成本，所以最