

国人必知的

2300个

{ 认知金钱及其规律·量身定制  
理财方案·智慧驾驭自身财富 }

下

# 家庭理财常识

精华集萃的引导页 / 500 多个条目 / 2300 个家庭财富知识点 / 400 多幅精美插图

G U O R E N B I Z H I



李克○总策划  
编著

北方联合出版传媒(集团)股份有限公司  
万卷出版公司

© 沈智 2012

图书在版编目(CIP)数据

国人必知的 2300 个家庭理财常识:全 3 册 / 沈智编著  
-- 沈阳:万卷出版公司, 2012.10  
(国人必知系列; 34)  
ISBN 978-7-5470-2128-6

I. ①国… II. ①沈… III. ①家庭管理 - 财务管理 - 普及  
读物 IV. ①TS976.15-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 235917 号

国人必知之三十四

## 国人必知的 2300 个家庭理财常识

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 出 版 者 | 万卷出版公司                              |
| 地 址   | 沈阳市和平区十一纬路 29 号                     |
| 邮 编   | 110003                              |
| 联系电话  | 024-23284090                        |
| 邮购电话  | 010-57262357                        |
| 电子信箱  | vpc_tougao@163.com                  |
| 印 刷   | 北京联华宏凯印刷有限公司                        |
| 经 销   | 各地新华书店发行                            |
| 幅面尺寸  | 170mm×240mm 1/16                    |
| 印 张   | 28                                  |
| 字 数   | 585 千字                              |
| 版 次   | 2012 年 10 月第 1 版 2012 年 10 月第 1 次印刷 |
| 责任编辑  | 李春杰 姜艳波                             |
| 书 号   | 978-7-5470-2128-6                   |
| 定 价   | 55.50 元                             |

## ◆坦普顿15条投资法则

法则1：祷告有助投资。投资之前进行祷告，你的思维将更加清晰而敏锐，犯错的机率会因此而减低。宗教信仰有助于做到冷静和意志坚定，不为市场环境所影响。

法则2：谦虚好学是成功的法宝。那些似乎什么问题都知道的人，实际上并不知道真正要回答的问题。投资中，狂妄和傲慢所带来的灾难和失望，明智的投资者应该知道，成功是不断探索的过程。

法则3：要从错误中学习。避免投资错误的唯一方法就是不投资，但这恰恰是你所能犯的最大错误。犯了投资错误不要因此而耿耿于怀，也不要为了弥补上次的损失而孤注一掷，而应该找到原因，避免重蹈覆辙。

法则4：投资不是赌博。假如你在股市中不断进出，只求几个价位的利润，或是不断抛空，进行期权或期货交易，那么股市对你来说就只是赌场，而你就是个赌徒，最终将血本无归。



全球投资之父John-Templeton

法则5：投资要做功课。买股票之前，至少要知道这家公司与众不同之处，如自己没有能力做到，可请专家帮忙。

法则6：跑赢专业机构性投资者。要胜过市场，除了要战胜一般投资者，更要战胜专业的基金经理，要比大户更聪明，这才是最大的挑战。

法则7：价值投资法。要购买物有所值的东西，而不是市场趋向或经济前景。因为不管什么市场都是由独立的股票构成，是股票造就了市场，而不是市场造就股票。

法则8：买优质股份。优质公司就是比同类好一点的公司，例如，在市场中销售额领先的公司，在技术创新的行业中，技术领先的公司以及拥有优良营运记录、有效控制成本、率先进入新市场、生产高利润消费性产品而信誉卓越的公司。

法则9：趁低吸纳。“低买高卖”是说易行难的法则，因为当所有都买入的时候，你也跟着买，造成“货不抵价”的投资；相反，当股价低，所有投资者退却的时候，你也跟着出货，最终变成“高买低卖”。

法则10：不要惊慌。就算周围的人都在抛售，你也不用跟随，因为沽货的最好时机就在股市崩溃之前，而非并非之后。反之，你应该审视自己的投资组合，沽出拥有股票的唯一理由，是否有更具吸引力的股票；如没有，便应该继续持有手上的股票。

法则11：注意实际回报。计算投资回报时，不要忘记将税款和通胀算进去。这对长期投资者尤为重要。

法则12：不要将所有的鸡蛋放在同一个篮子里。要将投资分散于不同的公司、行业及国家中，也要分散在股票及债券中，因为不管你多聪明，也不能预计或控制未来。

法则13：对不同的投资类型抱开放态度。要接受不同类型和不同地区的投资项目，现金在组合里的比重也不是一成不变的，因为没有一种投资组合永远是最好的。

法则14：监控自己的投资。没有哪个投资是永远的，要对预期的改变做出适当的反应，不能买了一支股票就永远放在那里，美其名曰“长线投资”。

法则15：对投资抱正面态度。虽然股市会回落，甚至会出现股灾，但不要对股市丧失信心，因为从长远角度看，股市最终会回升的。只有乐观的投资者才会胜出。

### ◆ 吉姆·罗杰斯的投资理念

吉姆·罗杰斯和金融大鳄索罗斯是量子基金的共同创始人，罗杰斯下面这些言简意赅的投资哲理可能会对您有所启发。

关于勤奋。罗杰斯说：“我并不觉得自己聪明，但我确实非常、非常、非常勤奋地工作。如果你能非常努力地工作，也很热爱自己的工作，就有成功

的可能。”其实，勤奋是指一种精神状态：每次行动之前，都进行缜密地思考和研究。

关于独立思考。罗杰斯说：“每个人都必须找到自己成功的方式，这种方式不是政府所引导的，也不是任何咨询机构所能提供的，必须自己去寻找。”他还曾说：“我总是发现自己埋头苦读很有用处。我发现，如果我只按照自己所理解的行事，既容易又有利可图，而不是要别人告诉我该怎么做。”

关于商学院。罗杰斯说：“学习历史和哲学吧，干什么都比进商学院好，当服务员，去远东旅行。”罗杰斯的意思

### 彼得·林奇的黄金规则

1. 投资是令人激动和愉快的事，但假如不做准备，投资同时也是一件危险的事情。

2. 投资法宝并非得自华尔街投资专家，它是你已经拥有的。你可以利用自己的经验，投资于你已经熟悉的行业或企业，你能够超过专家。

3. 过去30年中，股票市场由职业炒家主宰，和公众的观点相反，这个现象使得业余投资者更容易获胜，你可以不理睬职业炒家而战胜市场。

4. 每支股票背后都是一家公司，去了解这家公司在做些什么。

5. 通常，在几个月甚至几年之中公司的业绩和股票的价格无关。但长期来看，两者之间100%相关。这个差别是赚钱的关键，需要耐心并持有好股票。

6. 你必须知道你买的是什么以及买它的原因，“这孩子肯定能长大成人”之类的话不可靠。

7. 远射的时候几乎总是脱靶。

8. 持有股票就像养育孩子，不要超出自己的能力范围。业余人士大概有时间追踪8~12家公司。不要同时拥有5种以上的股票。



投资骑士吉姆·罗杰斯

思是说，成功并非完全取决于专业知识，而在于思维方法和行为能力。学哲学和历史对于这些更有益。

关于赔钱。罗杰斯说：“除非你真的了解自己在干什么，否则什么也别做。假如你在两年内靠投资赚了50%的利润，然而在第三年却亏了50%，那么，你还不如把资金投入国债市场。你应该耐心等待好时机，赚了钱获利了结，然后等待下一次的机会。如此，你才可以战胜别人。”“所以，我的忠告就是绝不赔钱，做自己熟悉的事，等到发现大好机会才投钱下去。”

关于机会。罗杰斯说：“平常时间，最好静坐，愈少买卖愈好，永远耐心地等候投资机会的来临。”“我不认

为我是一个炒家，我只是一位机会主义者，等候机会出现，在十足信心的情形下才出击。”他还说：“投资的法则之一是袖手不管，除非真有重大事情发生。大部分的投资人总喜欢进进出出，找些事情做。他们可能会说‘看看我有多高明，又赚了3倍’。然后他们又去做别的事情，他们就是没有办法坐下来等待大势的自然发展。”对“试试手气”的说法，罗杰斯很不以为然：

“这实际上是导致投资者倾家荡产的绝路。若干在股市遭到亏损的人会说：‘赔了一笔，我一定要设法把它赚回来’。越是遭遇这种情况，就越应该平心静气，等到市场有新状况发生时才采取行动。”

## 节流

如果说“开源”是财富增加的显性方式，那么“节流”就是增加财富的隐性方式。“节流”实际意味着增加了实际收入。节约家庭的必要支出是家庭理财的一个重要环节。所以要做好家庭的居住规划以及减税规划。

### 省钱巧理财

理财投资，开始的投入虽然不多，但只要树立了以财生财的理念，最终仍是会获得收益。否则，就会像俗语所说的那样，“吃不穷，穿不穷，算计不到才叫穷”。

理财首先需要有钱，不然也是“巧妇难为无米之炊”。所以理财关键在于“省钱”。

看了以下建议，可能对你省钱有些帮助：

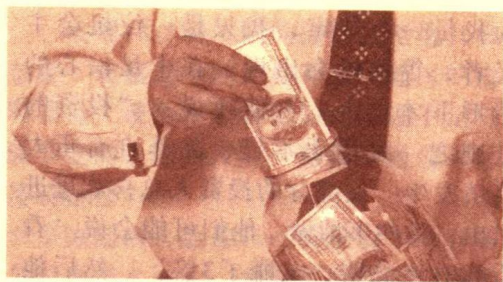
1. 早饭不要在外面吃，早起半个小时亲自动手做吧。如果前一天晚上有剩饭可以做成泡饭，佐以咸菜之类的小菜，夫妻二人每天在外吃早点的钱每个月就有150元左右。

2. 每天上班不要打的，早出来10分钟等公交车。如果离单位距离适中，就骑车上下班吧，不仅省了钱还锻炼了，夫妻二人一个月可以节省240元。

3. 单位如果没有中午的工作餐，就在每天晚上多做一点饭菜，用饭盒装起来，第二天带到单位去，这样以你平时中午饭10元计算每月可省下300元，夫妻二人可以省下600元。

4. 妻子戒掉零食。以后把用来买话梅和牛肉干的钱省下来，替换为喝开水，既美容又减肥。丈夫戒烟。这样夫妻二人每月至少还能节省350元。

5. 晚饭不要都是鸡鸭鱼肉，太浪费了。在菜场收市的时候买些便宜的大白菜、萝卜、青菜。如此一来每天至少节省30元，那么一个月就是1000元。



### 理财关键在于“省钱”

6. 不要每天都洗澡，每周洗一次就够了，洗完澡的水还可以用来洗衣服，少用洗衣机，太费水，手洗就可以了。洗衣粉也少放，因为漂洗不容易。如此一来每月可节省100元的水费电费。

7. 晚上看电视时把灯关掉，每月可省电费30元。

8. 美容美发花费大吗？开始想办法省吧。化妆品用1元1袋的儿童霜就行了。剃须膏或水就不要用了，头发一个月理一次就可以了，这样每月省下的就已经十分可观了。

9. 平时是否经常周末到外边吃饭？浪费了，今后不要再去外边吃了。

10. 每个月是不是都买新衣服？太浪费。有衣服穿就行了。

## ◆家庭风险规划

我国社会最典型的家庭是“3+2”模式，即一对夫妇、一个孩子、两位老人。这种家庭中男女主人年龄在30岁到45岁，在自己的事业上都有了明确的发展方向，正在事业成长的阶段和财富的积累阶段；孩子正值幼年或在读书；老人退休不久，生活尚可自理，对第三代的教育可以提供支援。这是个十分美满的家庭，可是，一旦发生意外，整个家庭生活都会发生巨大变化。

首先保障每个家庭里面都有一个支柱，他是家庭主要的经济来源，也是家人的精神支柱。这个人一般是男主人。

他就是家庭风险保障中最为薄弱的环节。万一身故或者全残等，全家的生活将发生天翻地覆的变化。所以对男主人的保障应放在第一位。

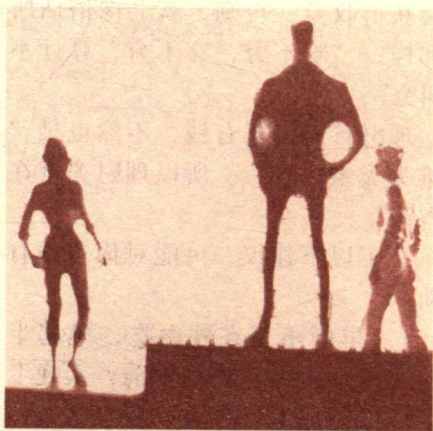
**大病基金健康保障** 人人都会生病，在高强度、快节奏的现代生活中，人们患病的风险就更大了。如果生了病又没钱治病，或者治完病就没钱了，这是最令人担忧的。因此，家庭的大病基金应放在第二位。

**年轻人意外保障** 天有不测风云，虽然发生的可能性很小，可是一旦发生意外事故，结果就是灾难性的。所以，对于家中的年轻人的意外保障应当放在第三位，买一些意外保险对他们来说也很重要。

**储备养老金** 在事业的黄金阶段，收入水平一般比较稳定。可是当前的社保养老金只是最基础的保障，远远不够维持现在的生活水准，所以一定要提前储备养老金，而且越早准备越好。

**老人与孩子的意外保障** 老人和孩子是最容易受伤害的群体，特别是好动又不懂事的孩子，磕磕碰碰总是难免，花少些钱做些意外保障是非常必要的。

**家庭投资储蓄** 在安排了较为全面的保障之后，就应当考虑将家庭的闲钱



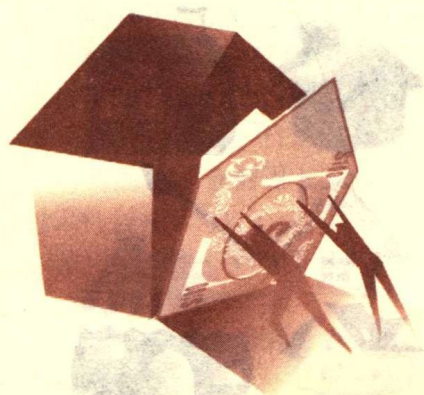
保障每个家庭里面的支柱

做些投资规划了。可以根据家庭的经济条件和风险承受能力来选择投资品种,实现预期的理财目标。当前常见的投资型保险主要有投资连接险、分红险、万能险。这三种保险的投资风险依次降低,但对应最大收益水平也依次下降。

## ◆ 家庭居住规划

很多在外地工作的人都需要花钱租房或买房。因为租房或买屋子两者所需要的资金与收益是不同的。因此,在决定租房还是买屋子之前,一定要考量自己的经济能力和收入状况。如果是买房子,也要考虑购买房子的类型、地点和投资计划等。

房地产的优点在于抗通货膨胀、风险适中,除了可以供人居住,还是一笔长期投资。投资者可以通过出租住宅和房地产获得租金,也可以通过转售获得收益。居住规划中包含了租房、购房和投资房产方面的规划,都会对个人的资产负债以及现金流带来影响。因为房地产的买卖需要大笔资金,也不像其他投资工具那样容易出售,因此消费者在进



家庭居住规划

行这种高风险投资的时候,还要关注相关法律和各种影响房地产价格的因素。

购房规划应按照以下步骤进行。第一步,明确居住需求分为空间需求(家庭、人口)和环境需求(生活质量)。在做居住规划的时候,一定要明确居住需求。第二步,列出需要居住的面积和期望居住地区的价格。第三步,决定购房目标当前的总价。第四步,估算房价成长率。第五步,估算购房时的房屋总价。第六步,计算该投资的终值是否足够支付届时自备款。第七步,计算每月储蓄是否足以负担房贷本利摊还额。第八步,计算资产应如何配置才能达到所需的投资报酬率。

## ◆ 生活方式和住房选择

生活方式和住房的选择应当根据生命周期来调整。

婚前“单身族”(24~30岁):只买对的不买贵的。

这个年龄阶段的人正处于事业起步阶段,经济收入不多,最适合选择市区边缘总价低的小户型房子,当然要注意交通便利、配套设施完善。

婚前“单身族”工作时间不长,经济实力单薄,大多会寻求父母的帮助。这个阶段住房规划的重点在于控制“现

## 房地产相关法律

我国的房地产法律的体系由三部分立法组成:一、综合的法,如《宪法》、《民法通则》等法律中的有关规定;二、专门的法,如《城市规划法》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》、《住宅法》及他们的实施条例、细则、办法之类;三、相关的法,如《森林法》、《草原法》、《渔业法》、《环境保护法》、《担保法》、《商业银行法》、《婚姻法》、《继承法》等法律中的有关规定。其中最基本的有两部法,1998年修改过的《土地管理法》和1994年的《城市房地产管理法》。



生活方式和住房选择有紧密关系

金流” 要充分考虑付款方式与所能支付的首付款，以及购房后的收支情况，据此确定购买的房子的总价

新婚“宝宝族”（30~35岁）：方便最重要

这个年龄阶段的人已经组建了家庭，购买力有限，购房行为要充分考虑家庭和工作环境的影响。可以选择那些周边有医院、幼儿园，社区比较成熟的二居或三居的房子。总之要以方便为原则，降低时间、生活等无形成本

中年“投资族”（35~45岁）：追求卓越品质

这个年龄阶段的人事业上小有所成，社会上有一定地位，家庭结构也趋于稳定，孩子基本上都上了中学，具有一定经济实力，生活状态比较平稳，经济自由度更高，可以选择户型设计合理，周边居民素质、社会地位较高的高档商品房

老年“养老族”（45~60岁）：以健康因素为主

这个年龄阶段的人事业有成，子女大多独立，心态豁达随意。养老族尤其要重视健康，因此应当悠闲考虑周边地

区的医疗设施、安静程度等。可以选择环境优美、空气新鲜、医疗便利的住房

## ◆租房和购房的比较

到底是租房还是购房，在决定之前应当先作一番比较

租房的优点有：1. 同样的钱可以使用更大的居住空间；2. 比较能够适应家庭收入的变化；3. 资金比较灵活，可投资于更有利的渠道中；4. 可以自由地迁徙；5. 如果有瑕疵或毁损风险不需要自己负担；6. 税捐负担较轻；7. 不必考虑房价下跌风险

租房的缺点有：1. 有不得不搬离的风险；2. 不能完全按照自己的意愿装修房屋；3. 房租可能增加；4. 不能运用财务杠杆追求房价差价利益；5. 不能通过购房强迫自己储蓄

购房的优点有：1. 可以抵御通货膨胀；2. 强制储蓄累积实质财富；3. 居住质量高；4. 信用增强效果；5. 拥有自己住宅的心理得到满足；6. 同时享受居住效用和资本增值的好处

购房的缺点有：1. 缺乏流动性。一旦要换房或者变现，就有可能被迫降价出售；2. 维持成本高。装修意味着提高居住品质，也意味着较高的维持成本；3. 赔本损失的风险。即房屋毁损或房价下跌带来的风险

## ◆租房或购房的决策方法

购房还是租房可以通过一年资金成本分析来决策

如果是租房，那么计算一年的成本公式为：租房年成本=押金×存款利息+年租金

假设，押金3个月，利率为2%，年租金为4万，则租房成本=1×2%+4=4.02万。假如租金每年向上调整，那么租房

年成本随之上升

如果是购房，那么计算一年的成本公式为：购房年成本=首付款×存款利率+贷款余额×贷款利息+年维修税捐费用

假设，总价100万，贷款7成，贷款利率6%，年税费1万。购房年成本=30×2%+70×6%+1=5.8万。购房之后总价是固定的，随着每年还款，本金机会成本从贷款利率6%下降为存款利率2%，购房年成本每年都在降低。

所以在一个地方住得越久，购房年成本比租房年成本就越有优势，也就是说购房会比租房划算。

举个例子来说，王兴华看上了北京

海淀一间100平方米的房子，房主可租可售。如果租，房租每月5500元，押金1个月。如果购，总价120万元可承接60万元，利率6%的房贷，自备60万元。王兴华租与购的成本分析如下（假设押金与首付款机会成本为3%）：

租房年成本：5500元×12+5500元×1×3%=66165元

购房年成本：60万×3%+60万元×6%=54000元

1. 房屋维护成本：租房者不需要负担，购房者需要负担。这部分金额不定，越旧的房屋维护成本越高。在这里，新房预期维护成本为5000元。

2. 房屋折旧成本：个人住房不需要像企业购入房产那样计提折旧，但是同一地段的新旧房存在一定的价差，这就是房屋折旧成本的体现。在这里，新房和一年房的价差是每平方米240元，折旧率为2%。那么折旧成本就是24000元。

再把上述两项因素考虑进去，购房的平均年成本就是83000元，比租房年成本66165元高了25%。

房价有升值的潜力。如果房价在未来看涨，那么就算当前算起来购房年居住成本高一点，未来出售房屋的资本利得也能够弥补居住期间的成本差价。在这里，租房年居住成本率=66165元÷1200000元=5.5%，购房成本率=83000元÷1200000元=6.9%，相差只有1.4%。如果计划住5年，(1+1.4%)<sup>5</sup>-1=7.2%，即房价只要在5年内涨7.2%以上，购房就是划算的。

## 租房细节

刚开始工作不久的上班族一般都是租房住。在租房的时候应当注意细节。对于上班族来说，租房的地点应当根据自己的工作地点来选择，这是众人皆知的。可是在实际租房的过程中，我们一

## 租房合同注意事项

订立租房合同的时候应注意：

1. 出租房的主体资格，就是说签约对方是否为房产权人，如不是房产权人那么至少应拥有房产权人的相应授权，实践中曾有人与不是产权人签约，造成了很多不必要的麻烦。

2. 租房时房屋的状况及房屋的装潢及随房物品，如随房提供的电话之类用品应当填写仔细，以防退租时发生纠纷。

3. 应对租房者是否有权转租明确约定。

4. 应明确约定房屋修缮责任（一般均是由出租方负责）。

5. 应约定出租方在收取每月房租的时候须出具相应的收款凭证（也可以转账到约定的账号）。

6. 应当看清转租给你的人和房东的租赁期，他和你签订的合同租赁期不可以超过他自己和房东的租赁期。

7. 要看房屋是否设定了抵押权等用益物权，如有的话，抵押权人是否可以出租，万一抵押权实现，如何承担责任等。

定要注意以下细节：

1. 为了避免跑冤枉路，白白浪费上班族视之为“金钱”的时间，租房时应当选择有良好口碑的房屋中介，正规的中介公司在看房之前是不需要交纳任何费用的

2. 要注意房子周边是否有齐全的服务配套设施，上班族最需关注的是附近交通是否便利，有没有超市、银行、医院等场所

3. 要注意房子周围有没有餐馆、海鲜城、练歌房以及将要施工的区域等嘈杂地方，要尽量远离这些地方，以免影响休息

4. 假如是高层的塔楼，要尽量选低不选高，以免加班夜归的时候无法使用电梯

5. 明确责任。租房的时候要对房内的设施进行仔细的检查，比如门窗是不是正常，下水管道是不是畅通，有没有经常漏水的情况等。在交纳租金之前，不要忘了试用各种开关、水、电、煤气等，免得入住后出现不必要的麻烦

6. 在签订房屋租赁合同之前，检查水、气、电、电话费、物业费等是否都已经结清，免得将来哑巴吃黄连有苦说不出

7. 签订租赁合同的时候，要仔细



在租房的时候应当注意细节

阅读合同条款，对于不清楚的内容要详细询问，并且落实到纸面上。在双方签订《房屋租赁合同》时，最好把屋里所有的物品详细地列出一份清单，作为合同的附件收好，而且必须注明如果发生破损，维修费用由谁来负责。这些看似不起眼的细节，其实非常重要

## ◆购房细节

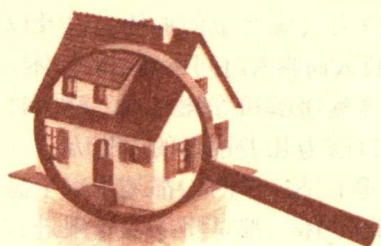
买房的时候应当注意下面这些细节：

1. 检查商品房的合法性，有没有“五证”、“两书”

房地产商在销售商品房的时候应当具有“五证”，即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》；《两书》，即《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》

2. 进行实地考察

购房者整理所收集的购房信息，如果看上了某一处房子，一定要对想要购买的房子进行实地调查。耳听为虚，眼见为实。购房者在观看、考察房屋的时候，一定要全面仔细。在检查房屋内部的时候，特别要自己察看房屋的建设面积、使用面积的大小，房屋的建筑质量、装修标准、装修质量，房屋的附属设备是否完备，房间的隔音效果如何，天花板、墙壁、地面、门窗是否有损坏，内部设计是否合理等方面。察看房屋外部的时候，重点看的是房屋的位置、朝向、外观造型、楼梯、走廊等情况。另外，对于户外、景观、周边环境及各种配套设施的设置等情况也要进行了解。在实地查看过程中，购房者无法察看的地方或者某些方面存在疑问，购房者可以直接询问在场的售楼人员，真



## 买房的时候应当注意细节

正做到心中有数

### 3. 签订房屋买卖合同

购房者在签订房屋买卖合同的时候，一定要坚持使用国家认定的商品房购销合同的规范文本，对于房地产商单方签订的合同文件，一定要拒绝，以防在合同中存在欺诈条款。购房者对于签订的合同中每一项条款都要准确、清晰，尤其是有关房屋面积与购房者付款金额、付款方式等关键条款。

### 4. 办理房屋产权过户登记

购房手续的最后一个程序就是办理房屋产权过户登记，领取房屋及土地的产权证明，到这里购房过程才算结束。

最后，提醒购房者增强自我保护意识，在选购商品房时应了解开发商，对于他们的有关情况进行调查，选择那些信誉高的开发商，不要为了一时小利，被一些表面现象而蒙骗。签订合同要委托律师签订公平合理的合同，以免自己在合同中处于不利的地位，促使开发商履行义务，以有效地保障购房的合法权益。

## ◆ 细算房贷账

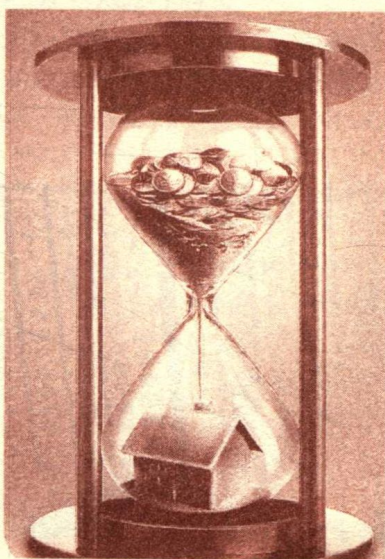
房贷还款方式越来越复杂，到底哪种方式最节约，哪种方式最符合自身的需要，下面对市场上的7种基本房贷还款

方式进行一下比较

**等额本息还款** 这种方式是最为普遍的，大多数银行也长期推荐这种方式。就是将按揭贷款的本金总额和利息总额相加，然后再平均分配到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行的金额是固定的。这种方式操作简单，还款压力平均，比较适合收入相对稳定的群体。但是，这种方式，资金占用时间长，还款利息比等额本金还款法高。

**等额本金还款** 这种还款方式的特点是利随本清、等本不等息。具体操作是把本金分摊到还款期间的每个月中，同时缴清上次还款到此次之间产生的利息。这种还款方式和等额本息还款法相比利息的支出相对较低，可是前期支付的本金和利息较多，但是还款负担是逐月递减的。这种方式适合具有一定经济基础的人群。

**一次还本付息** 银行对这种还款方式的规定为，贷款期限在一年（含一年）以下的，实行到期一次还本付息，利随本清。随着还款方式的改变，一年



房贷

的期限有可能最高延长到5年。银行对这种方式的审批十分严格，一般只对小额短期贷款开放。而且这种方式容易使贷款人缺少还款强迫外力，造成信用损害。

**按期付息还本** 贷款人与银行共同协商决定为贷款本金和利息归还制订不同的还款时间单位。即可以按月、季度或年等时间间隔还款。这种方式是等额本息还款的变体，对于现金流呈现周期性变动的群体比较适用，比如每季第一个月收房租的房屋出租者购买第二套房子时就可以按季还款，因为这时刚收上来的房租正好可以还贷。

**本金归还计划** 本金由贷款人和银行协商归还，每次归还的本金至少为1万元，两次还款的间隔在12个月以内，利息按月或按季度来归还。这种方式是等额本金还款方式的变体。这种还款方式是银行专门为非月收入群体制订的，例

如年终有大额奖金的群体、以及以次数获得收入而收入时间不确定的群体。

**等额递增和等额递减** 这两种还款方式目前为几大银行的主推方式。他们在本质上是一样的，都是等额本息还款方式的变体。都是将还款年限进行了细化分割，在各个分割单位里面，每月的还款额是递增或递减的。等额递增方式适合目前还款能力弱而预期未来会逐步增强的群体，而等额递减方式则适应相反的人群。

## ◆ 税务规划的基本方法

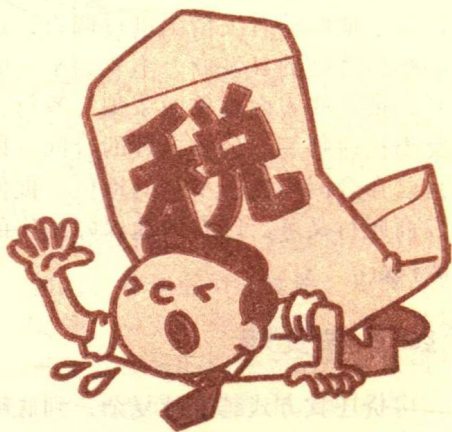
对于每个人来说，需要进行税收筹划的方面和环节很多。每个人都应该根据自己的实际情况做一些有针对性的筹划，这里只简单介绍一下日常经济活动中常见事项的税务筹划思路和方法。

**投资环节的涉税筹划** 人们如果有多余的资金往往会进行证券类的投资，这里面需要进行税收筹划的地方就很多。比如说你想投资上市公司，那么是选择投资境内的上市公司还是选择投资于境外的上市公司呢？在投资回报率相等的情况下，就看哪个税收成本低了。按照财政部、国家税务总局《关于股息红利个人所得税有关政策的通知》，个

### 央行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》

2003年6月13日，中国人民银行发布了一关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知。其中，对于个人住房贷款方面，一通知规定：商业银行的贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目，对大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目应适当限制。

二通知还规定：对购买第一套自住住房的，个人住房贷款仍执行现行的优惠住房贷款利率和首付款比例不低于20%的规定，而对购买高档商品房、别墅或第二套以上（含第二套）商品房的借款人，商业银行可以适当提高个人住房贷款首付款比例，并按照中国人民银行公布的同期同档次贷款利率执行，不再执行优惠住房利率规定。另外，一通知还规定：商业银行只能对购买主体结构已封顶的居民发放个人住房贷款。



每人都应根据自己情况做税务筹划

人投资者从上市公司获得的股息红利按照50%计入个人应纳税所得额，股息中有50%是不纳税的。按照《关于股息红利有关个人所得税政策的补充通知》，前者所说的上市公司专指在上海证券交易所、深圳证券交易所挂牌交易的上市公司，即投资境外的上市公司不享受这个优惠。

**收入环节的涉税筹划** 在我国，个人所得税是根据收入的项目征收的，比如说工资薪金收入收5%到45%的税，劳务报酬收入收20%的税，股息红利收入收20%的税。因为不同的收入项目适用不同的税率，这为筹划收入项目提供了可能。比如说增加税率低的项目的收入，减少税率高项目的收入，那么总纳税额就会比原来总纳税额减少。当然，这要在符合法律规定的前提下进行，否则会带来涉税风险。

**财产处置环节的涉税筹划** 目前，财产处置有买卖和赠与两种方式。假设房主有一套价值100万的房改房，在税费上，是卖给子女合算还是赠与子女合算呢？国税函〔2008〕第718号文件规定：“居民个人根据国家房改政策购买的公有住房，并取得房改房产权证后，将名下的房屋产权转移给其子女，属于契税法规规定的赠与行为，应依照《中华人民共和国契税暂行条例》及其有关规定征收契税”。房产赠与只能在直系亲属间进行。这种赠与行为，承受人需要缴纳房屋市场总价3%的契税和房屋市场总价2%的公证费，也就是说赠与形式需要花5万元。

按照财税〔2008〕第137号文件规定“从2008年11月1日开始，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%。对个人销售或购买住房暂免征收印花税。对个人销售住房暂免征收土地增值税”。财税〔2008〕

第174号文件明确，自2009年1月1日至12月31日，个人将购买超过2年（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。也就是说买卖形式需要花费1万元。可见采取买卖形式比赠与形式少缴税4万元。

## ◆ 应税所得项目

个人所得税是以个人收入为征税对象的税种，缴纳个人所得税是公民应尽的义务。每个公民的收入来源是不一样的，税法上针对不同的收入来源制订了不同的税率。

**工资、薪金所得** 个人由于任职或者受雇而获得的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴，以及和任职或者受雇有关的其他所得就是工资、薪金所得。

**个体工商户的生产、经营所得** 主要包括：个体工商户从事工业、手工业、建筑业、交通运输业、商业、饮食业、服务业、修理业及其他行业取得的所得；个人经政府有关部门批准，取得执照，从事办学、医疗、咨询以及其他有偿服务活动取得的所得；上述个体工商户和个人取得的与生产、经营有关的各项应税所得；个人因从事彩票代销业务而取得所得，应按照“个体工商户的生产、经营所得”项目计征个人所得税。



企业所得税法释义

个人所得税 2300

税；其他个人从事个体工商业生产、经营取得的所得

对企事业单位的承包经营、承租经营的所得 指的是个人承包经营或承租经营以及转包、转租获得的收入。承包项目可分多种，有生产经营、采购、销售、建筑安装等各种承包。转包包括全部转包与部分转包

劳务报酬所得 个人独立从事各种非雇佣的各种劳务所取得的所得就是劳务报酬所得，其内包括：设计、装潢、安装、制图、化验、测试、医疗、法律、会计、咨询、讲学、新闻、广播、翻译、审稿、书画、雕刻、影视、录音、录像、演出、表演、广告、展览、技术服务、介绍服务、经纪服务、代办服务、其他劳务

稿酬所得 个人的作品以图书、报刊形式出版、发表而取得的收入就是稿酬所得

特许权使用费所得 个人提供专利权、商标权、著作权、非专利技术以及

其他特许权的使用权取得的收入就是特许权使用费所得。其中，稿酬所得不包括在提供著作权的使用权取得的所得之内

利息、股息、红利所得 个人拥有债权、股权而得到的利息、股息、红利就是利息、股息、红利所得

财产租赁所得 个人出租建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的收入就是财产租赁所得

财产转让所得 个人转让有价证券、股权、建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的收入就是财产转让所得

偶然所得 个人得奖、中奖、中彩以及其他偶然性质的所得就是偶然所得

经国务院财政部门确定征税的其他所得 除了上述各项个人应税所得外，其他确有必要征税的个人所得，由国务院财政部门确定。个人取得的所得，不易界定应纳税所得项目的，由主管税务机关确定

## 专利权、商标权和著作权

专利权，指的是国家专利主管机关依法授予专利申请人或其权利继承人在一定期间内实施其发明创造的专有权。对于专利权，很多国家只将提供他人使用取得的所得列入特许权使用费，而将转让专利权所得列为资本利得税的征税对象。我国没有开征资本利得税，所以将个人提供和转让专利权取得的所得，全部列入到特许权使用费所得征收个人所得税。

商标权，指的是商标注册人享有的商标专用权。著作权，就是版权，指的是作者依法对文学、艺术和科学作品享有的专有权。个人提供或者转让商标权、著作权、专有技术或技术秘密、技术诀窍取得的所得，应当依法缴纳个人所得税。

## 个人所得税的计算方法

### 1. 工资、薪金所得应纳税所得额的计算

自2006年1月1日起，工资、薪金的所得以纳税人每月取得的工资薪金收入扣除1600元（或4000元）后的余额为基础按照九级超额累进税率进行征税

举个例子来说：某外商投资企业的中方财务经理2006年12月月薪为3000元、2006年度一次性奖金为30000元。那么他12月份应缴纳的个人所得税计算如下：

12月份工资收入应纳的个人所得税为：  
 $(3000 - 1600) \times 10\% - 25 = 115$ （元）

12月份取得的年终奖应纳的个人所得税为：



### 缴纳个人所得税是公民应尽义务

$30000 \times 15\% - 125 = 4375$  (元)

12月份应缴个人所得税合计:

$115 + 4375 = 4490$  (元)

#### 2. 劳务报酬所得应纳税所得税的计算

劳务报酬所得个人所得税应纳税额的计算公式是:

(1) 每次收入不足4000元的:

应纳税额=应纳税所得额 $\times$ 适用税率  
 $=$  (每次收入额 $-800$ )  $\times 20\%$

(2) 每次收入在4000元以上的:

应纳税额=应纳税所得额 $\times$ 适用税率  
 $=$  每次收入额 $\times (1-20\%) \times 20\%$

(3) 每次收入超过20000元的:

应纳税额=应纳税所得额 $\times$ 适用税率 $-$ 速算扣除数  
 $=$  每次收入额 $\times (1-20\%) \times$ 适用税率 $-$ 速算扣除数

举个例子来说: 2006年8月歌星张某应邀参加C公司庆典活动的演出。根据协议刘某演出四场, 每场出场费为15000元。张某演出收入应纳个人所得税为:

应税所得额 $=15000 \times 4 \times (1-20\%)$   
 $=48000$  (元)

应纳税额 $=48000 \times 30\% - 2000=12400$  (元)

#### 3. 在中国境内没有住所的个人不满一个月工资薪金所得应纳税额的计算

举例来说, 加拿大某公司派某技术人员2007年到我国某通讯公司安装调试通讯设备, 这名外籍人员1~4月在华工作, 其中4月份在我国只居住了15天。其工资由加拿大通讯设备公司支付, 月薪折合人民币2000元, 4月份应纳的个人所得税是多少?

月薪 $=2000 \times 30$ 天 $=60000$  (元)

应纳税额 $= [(60000 - 4800) \times 30\% - 3375] \times 15 \div 30 = 6592.5$  (元)

#### 4. 境外所得的已纳税款的扣除

按照《个人所得税法》的规定, 纳税人从中国境外取得的收入, 准予其在应纳税额中扣除已在境外缴纳的个人所得税税款。但扣除额不得超过该纳税人境外所得根据我国税法规定计算的应纳税额。

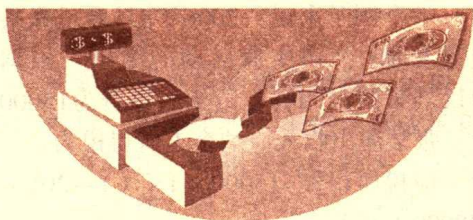
## 齐家

齐家, 就是管理家庭使家庭和睦。古人云: “正心、修身、齐家、治国、平天下。” 一个家庭是否和睦幸福, 关系到家庭成员人生价值的实现。实现一个家庭和睦幸福的“工具”有很多, 金钱就是其中一个重要的工具。如何打理钱财, 是每个家庭规划的重中之重, 那么“齐家”的理财妙招又有哪些呢? 下面将为您娓娓道来。

### 能赚钱不如会花钱

按照赚钱方法, 社会上的人可分为四种: 受薪者, 以脑力或劳力取得收

入; 自雇者, 自己创业, 凭自身本事获得报酬; 生意人, 做老板, 雇佣别人获得利润; 投资者, 利用各种投资工具盈利。



## 花钱是需要智慧的

现代社会，人们的欲望与日俱增，赚钱的速度总也赶不上花钱的速度。因此只重视赚钱而不重视花钱就会像竹篮子打水一样。

首先，把所有的开支进行一下规划，没有必要的就砍掉，并且对每月的开销进行记录。

其次，要学会存钱。很多人认为储蓄很容易，只要将钱存起来就可以了。问题在于如果没有剩余的钱或者根本入不敷出，不但不能存钱，储蓄的效果也将打折扣。可以采取强制储蓄法，即拿到一笔钱，就马上拿出一定比例存到银行里，这样坚持下去就可积少成多。投资理财，不需要等到自己有很多钱的时候才开始，重要的是应学会怎样让小钱变大。

阻碍存钱的原因有：一是拖延。拖延是阻碍财富累积的最大障碍。只有储蓄的时间充分，金钱才会数倍地增长，而拖延则会阻碍它的增长。二是随意性的消费。随性消费的后果是，储蓄变成了可有可无的，没有理财目标就相当于没有储蓄目标。

花钱是需要智慧的。花钱可以节约，但不可以吝啬，该花的就花；可以谨慎，但不可以嫌东嫌西；可以精打细算，但不可以斤斤计较。

按照急迫原则和重要原则，用钱或花钱可以划分成四类。

一是急迫而重要的，比如生活必需品，衣食住行；二是急迫而不重要的，比如促销活动大减价而购买的不太需

要的东西，由于安排不当导致的不必要开支等；三是不急迫而重要的，比如储蓄、养老金、买保险、进修课程；四是不急迫也不重要的，比如习惯性地换手机，逛街时随意买下的潮流服饰等。对于这四类应当采取不同的准则。

## 关于节俭的格言

成由勤俭破由奢。

勤俭永不穷，坐食山也空。

由俭入奢易，由奢入俭难。

小钱不知省，大钱将滥花（英国）。

成家子，粪如宝；败家子，钱如草。

眼下胡花乱铺张，往后日月空荡荡。

一勺勺积累的东西，不要用桶倒出去（哈萨克族）。

辛苦得来的果实，不要一口气把它吃完（维吾尔族）。

家有万石粮，挥堆不长。

杀牛吃肉，不如留着挤奶（藏族）。

有钱时摆阔，没钱时挨饿。

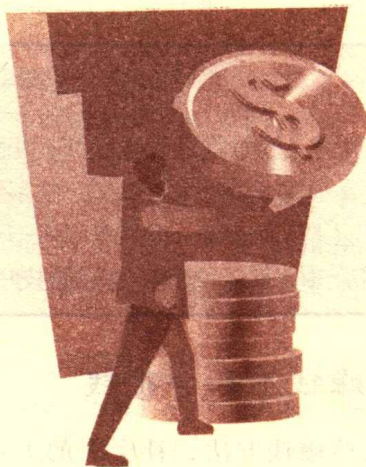
欲求温饱，勤俭为要。

紧紧手，年年有。

勤能补拙，省能补贫。

思前顾后，吃穿常有。

精打细算，油盐不断。



省能补贫

也可以按照生活和生命两分法，就是当我们赚到了钱之后，不妨把钱分配在生活和生命上。所谓生活就是提升自己的生活品质方面，所谓生命就是提升智慧方面。其中提升智慧方面是非常重要的，很多人认为投资就是将钱投资于股票、房产等，然而却忘了投资在自己的脑袋上。将收入的10%投资自己，比如参加课程来提升自己的知识，将是一笔最好的投资。



消费应做到量入为出

## 把钱花在“刀刃”上

在日常生活中，人们可能会有这样的感觉：其实也没买什么东西，可是打到工资卡里的钱很快就花没了。如何才能做到既省钱又把钱花到“刀刃”上呢？

确立正确的消费观念。只有确立了正确的消费观念，才能对消费质量做一个很好的把握。确定自己的消费标准需要和家庭的实际相结合，做到量入为出，使收入和支出相匹配。

制订花钱计划。居家过日子不能漫无目的地花钱，而应当有个计划。应当根据家庭的预期收入状况，制订一个近期和远期相结合的消费目标，令自己有限的收入能做到合理适度地消费。

该花的钱就要花。家庭的开支有轻重缓急的分别，对于必不可少的开支就要重点保证，优先安排，以免被其他的开支抢占。比方说赡养父母的费用、子女就学费用、水电费、煤气费等。

不该花的钱就不乱花。有的人为了满足某种虚荣心的需要，就不考虑自身的收入水平，追求名牌，讲究排场，和人家攀比消费，就算没有购买能力也要打肿脸充胖子，结果吃亏的是自己。

随时准备花钱。生活充满了偶然性，一旦遇到紧急支付的情况，只有现金是最保险的。所以，家里一定要准备

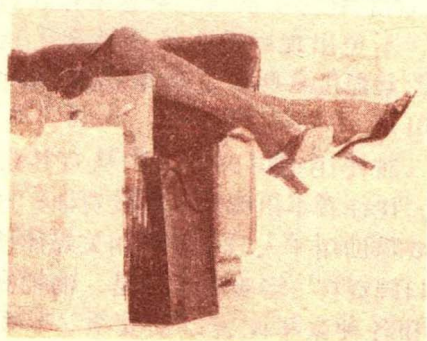
充足的机动现金，以应对突发事件。

## 通货膨胀时代的居家生活

开始学着记账。不要认为记账老土，要知道省钱的第一步就是记账。把每一笔支出全都记录下来，哪怕是很小的金额。当你知道自己的钱花在什么地方，你就能够正确地制订消费计划了。

尽量用现金，减少使用信用卡。信用卡虽然有很多好处，但是它更容易让你的消费欲望无限膨胀。因此，除非万不得已，尽量不要用信用卡消费，特别是在逛街购物的时候，一定要用现金来消费，否则就容易高估自己的经济实力，而去购买不必要的奢侈品。

认真检查、核对一切收据和发票。许多人结账时没有看账单的习惯，以为这是很丢脸的行为，然而，商家经常出



逛街购物