



邵阳职业技术学院 毕业设计

产品设计	工艺设计	方案设计
		√

设计题目： 关先生个人未来三年理财规划

学生姓名： 龙思思

学 号： 201810301197

系 部： 财会工商系

专 业： 金融管理

班 级： 金融 1181 班

指导老师： 李伟珍

二〇二一 年 六 月 一 日

目 录

一、客户情况分析.....	1
二、财务状况分析.....	1
（一）资产负债表.....	1
（二）现金流量表.....	1
（三）财务状况.....	2
三、理财规划.....	2
（一）理财目标与宏观经济假设.....	2
（二）现金规划.....	2
（三）住房方案分析与设计.....	2
（四）住房方案对比分析.....	6
四、总结.....	7
参考文献.....	8

关先生个人未来三年理财规划

金融 1181 班 龙思思

[摘要] 随着资金有限与高消费之间的矛盾，人们的对于理财的需求逐渐提升。将有限的开支合理分配，有利于财富的积累，提高生活水平。本文以关先生为例，通过对关先生个人财务情况的分析，帮助关先生确认理财目标，并设计未来三年的理财规划，实现财务自由理想。

[关键词] 个人 理财 规划

一、客户基本情况

关先生，今年 26 岁单身，本科学历，湖南衡阳人，现在衡阳某公司担任软件工程师，已工作四年，个人比较随性，对居住环境要求较高，希望拥有属于自己的单独的空间。月薪税后约 9300 元，有年终奖税后 15000 元。目前租房，房型为一室一厅，房租每月 1500 元，以两月房租作为押金。银行活期存款为 104400 元，每月定存 4350 元，家庭父母尚未退休，暂无太多赡养责任。每月日常生活支出 2500 元，其他生活娱乐支出 1200 元，每年旅游支出 12000 元。

二、财务状况分析

（一）资产负债表

表 1-1 资产负债表

（单位：元）

日期：2020 年 12 月 31 日

资产	金额	负债	金额
流动资产	104400	0	0
活期存款	104400		
资产合计	104400	负债总计	0
净资产合计	104400		

（二）现金流量表

表 2-2 现金流量表

（单位：元）

日期：2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日

现金流入	金额	现金支出	金额
------	----	------	----

工资	111600	日常开支	30000
年终奖	15000	其他生活开支	14400
		房租	18000
		旅游支出	12000
流入总计	126600	流出总计	74400
净现金流量	52200		

（三）财务状况

通过上述情况可知，关先生个人无负债，每月都有固定收入，还债能力较强，无太大的房租贷款压力，财务状况安全。个人有一定积蓄，可以预期，关先生正在人生的奋斗期，工作收入将稳步提高。结合他的财务状况、生活目标，我们需要设定合理的有保障的理财计划，其理财规划可以偏激进。

二、理财规划

（一）理财目标与宏观经济假设

根据关先生的意愿，可以将理财计划分为以下两个方面：

（1）个人日常支出费用安排，开源节流，积累资金；

（2）准备在三年后付个首付在衡阳市购买一套住房，距离公司较近，方便上下班，对于房屋的房型期望是南北通透，房屋实际面积在 65 m²至 70 m²左右。具体位置无要求，可以稍微偏僻一些，但小区环境要舒适。由于工作需要，关先生要求住宅距离街道稍远一些，以安静为最佳。

宏观经济假设：投资回报率 4%，工资上涨幅度 3%，房贷利率 6%，每年储蓄比率 15%。

（二）现金规划

1. 建议预留三到六个月的生活费作为家庭应急金，主要应对突然失业，家人突然生病等情况。对于这些钱的打理，不求受益，但求安全和流动性，保证随时可以拿出来花。根据关先生的每年支出情况，可以充分预留 1.6 万元作为家庭备用金，可以存放银行里面做活期存款或短期定期存款。

2. 节约开支，合理的消费支出，从日常生活娱乐支出和旅游支出中节省 8000-10000 元，做零存整取。

（三）住房方案分析与设计

关先生个人打算三年可以买一套房。目前关先生个人预计今年年底收入 126600 元，以后每年增加 3%，每年的储蓄比率为 15%，投资回报率是 4%，目前关先生个人存款为 104400 元，其中 70000 元用于住房首付准备金，房贷率为 6%，准备贷款 20 年，计划采用等额本息还款。

第 0 年：

年收入=0（元）

年储蓄=70000（元）

储蓄在购房时的终值 $70000 \times (F/P, 4\%, 3) = 70000 \times 1.1249 = 78743$ (元)

第 1 年：

年收入=126600（元）

年储蓄=126600×15%=18990（元）

储蓄在购房时的终值=18990×(F/P, 4%, 2) =18990×1.0816=20539.58(元)

第 2 年：

年收入=126600×(1+3%) =130398（元）

年储蓄=130398×15%=19559.7（元）

储蓄在购房时的终值=19559.7×(F/P, 4%, 1) =19559.7×1.0400=20342.09(元)

第 3 年：

年收入=130398×(1+3%) =134309.94（元）

年储蓄=134309.94×15%=20146.49（元）

储蓄在购房时的终值=20146.49(元)

综上所述，做出如下表格：

表 3-3 购房首付金财务表

（单位：元）

年份	年收入	年储蓄	储蓄在购房时的终值
0	0	70000	78743
1	126600	18990	20539.58
2	130398	19559.7	20342.09
3	134309.9	20146.49	20146.4

4			
5			
合计			139771.07

由上表可知，关先生可负担购房首付款为：139771.07（元）

第4年偿还贷款资金： $134309.94 \times (1+3\%) \times 0.15 = 20750.89$ （元）

可负担贷款总额：

$20750.89 \times (P/A, 6\%, 20) = 20750.89 \times 11.4699 = 238010.63$ （元）

可负担的房屋总价：

$139771.07 + 238010.63 = 377781.7$ （元）

房屋贷款占房屋总价比率：

$238010.63 / 377781.7 = 63\%$

可负担房屋单价： $377781.7 / 70 = 5396.88$ （元）

房屋贷款占总房屋价格的比率为 $63\% < 70\%$ ，所以关先生适合贷款买房。

综上所述所知，购房的时需考虑周边的环境，交通设施，有效的节约佳通费用，可以根据以上条件来为关先生来选择房屋。由上述可知关先生可负担的购房首付款为139771.07元，可负担的贷款总额为238010.63元，可负担的房屋总价377781.7元，可负担的房屋单价为5396.88元/m²。关先生自己看中了三套房，现根据其财务状况对房子进行分析：

（1）第一套住房

所属楼盘在荣冠乐城，位于蒸湘区蔡伦大道66号，价格为6100元/平方米。户型为两室两厅一厨一卫，建筑面积为72平方米，普通住宅毛坯房，沿河风光带，自建品牌幼儿园，吃喝玩乐一应俱全，周围商圈分布完善，参考总价为439200元，最低首付为131760元，贷款总额为307440元，贷款年限为20年，房贷利率为6%，还款方式为等额本息。

由于每月贷款额不应超过家庭是收入的30%（ $9300 \times 30\% = 2790$ ），为了减少每月房屋贷款还款额，所以首付款按房屋的30%计算。

还款期数：贷款年限 $\times 12 = 20 \times 12 = 240$ （期）

月利率 = $6\% / 12 = 0.5\%$

每月还款项 = $[\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})] / [(1 + \text{月利率}) - 1] = [238010.63 \times 0.5\% \times (1 + 0.5\%)] / [(1 + 0.5\%) - 1] = 2202.6$ （元）

总利息=2202.2×240-307440=221088（元）

还款总额=221088+307440=528528（元）

房屋总价=131760+528528=660288（元）

关先生可负担购房首付 139771.07>131760,可负担的贷款总额 308324.68>307440 元,可负担的房屋总价 377781.7<660288 元,不在关先生的经济承受范围内。

（2）第二套住房

该套住房楼盘在金钟美墅湾,位于蒸湘区船山西路蒸水西岸,价格为 5550 元/平方米。户型为两室一厅一厨一卫,建筑面积为 67 平方米,普通住宅简装房,拥有优质的生态环境,交通便利,项目周边一站式便捷的交通配套。参考总价为 371850 元,最低首付 111555 元,贷款总额 260295 元,贷款年限为 20 年,房贷利率 6%,还款方式采用等额本息。

由于每月房屋贷款额不应超过家庭收入的 30% (9300×30%=2790),为了减少每月房屋贷款还款额,所以首付款按房屋总价的 30%来算。

还款期数=贷款年限×12=20×12=240 期

月利率=6%/12=0.5%

每月还款项=[贷款本金×月利率×(1+月利率)]/[(1+月利率)⁻¹]=[260295 ×0.5%×(1+0.5%)]/[(1+0.5%)⁻¹]= 1864.83 (元)

总利息=1864.83×240-260295=187265.21 (元)

还款总额= 260295+187265.21=447560.21 (元)

房屋总价=371850+187265.21=559115.21 (元)

关先生可负担购房首付 139771.07>111555,可负担的贷款总额 308324.68>260295 元,可负担的房屋总价 377781.7<559115.21 元,不在关先生的经济承受范围内。

（3）第三套住房

该楼盘属于船山公馆,地址位于蒸湘区船山大道弘阳广场,周围商圈齐全,楼盘内绿化程度高,环境较好。日常生活逛街方便。均价在 5760 元/m²,户型为小复式,上下两层共两室两厅一卫一厨,单层建筑面积为 42 m²,无公摊面积。参考总价为 241920 元,首付为 72576 元,贷款总额为 169344 元。贷款年限为 20 年,房贷利率为 6%,还款方式为等额本息。

由于每月房屋贷款额不应超过家庭收入的 30% (9300×30%=2790),为了减少每月房屋贷款还款额,所以首付款按房屋总价的 30%来算。

还款期数：贷款年限×12=20×12=240（期）

月利率=6%/12=0.5%

每月还款项=[贷款本金×月利率×(1+月利率)]/[(1+月利率)⁻¹]=[69344×0.5%
× (1+0.5%)]/[(1+0.5%)⁻¹]= 1213.23（元）

总利息=1213.23×240-350000=121831.92（元）

还款总额=169344+121831.92=291175.92（元）

房屋总价=241920+121831.92=363751.92（元）

关先生可负担购房首付 139771.07>72576,可负担的贷款总额 308324.68>169344 元,可负担的房屋总价 377781.7>363751.9 元,所以该房部在许先生的经济承受范围内。

（四）住房方案对比分析

表 3-4 住房对比分析表

	第一套房	第二套房	第三套房
楼盘	荣冠乐城	金钟美墅湾	船山公馆
地址	蒸湘区蔡伦大道 66 号	蒸湘区船山西路蒸水西岸	蒸湘区船山大道弘阳广场
均价（元/m ² ）	6100	5550	5760
户型	两厅一厨一卫	两室一厅一厨一卫	复式，两室两厅一厨一卫
建筑面积（m ² ）	72	67	42
参考总价（元）	439200	371850	241920
首期付款（元）	131760	111555	72576
贷款总额（元）	307440	260295	169344
每月还款项（元）	2202.6	1864.83	1213.23
总利息	221088	187265.21	121831.92
还款总额（元）	528528	447560.21	291175.92
房屋总价（元）	660288	559115.21	363751.92

房屋总价对比：第一套房（660288 元）>第二套房（559115.21 元）>第三套房（363751.92 元）

通过上述对比分析来看，第三套房是比较经济实惠的，但以关先生目前的个人能力，第三套房更适合于他。虽然第三套房的房产面积为 42 m²，但是由于房型是复式，因此实

实际面积在 74 m²（第二层露天位置减 10 m²），因此，第三套房也满足于关先生的购房要求。

四、总结

通过对关先生的分析和了解，发现关先生的个人工作稳定，工资收入稳定增长，无任何负债，也暂无赡养压力。关先生的主要理财目标是能够在三年后购买一套属于自己的楼房，因此主要进行购房方面的理财规划。在住房规划中，给关先生的建议是用存款中的七万元作为购房首付的，这就决定关先生的购房面积可能不是很大，但是要在经济条件的允许下选择最舒适的环境，从住房方案分析对比的结果来看，第三套住房是最适合关先生目前这个阶段最适合的房屋了，无论是居住条件还是价格优势上来说，房屋的总价以及贷款额度都在关先生的承受范围内的，唯一的不足可能就是住房面积的问题，但是复式的优势可以满足目前处于单身期的关先生。

此方案是根据目前关先生的经济财务状况进行设计的，若其家庭财务状况发生改变，此方案是可以调整的。

参考文献

- [1] 王晓萌. 理性购买金融理财产品[N]. 中国银行保险报, 2021-04-06(007).
- [2] 李阳, 杨卓茹. 互联网金融背景下居民理财行为的研究[J]. 现代商业, 2021(09): 102-105.
- [3] 刘书含. 探讨个人应如何进行投资理财规划[J]. 现代商业, 2021(09): 112-114.
- [4] 廖春萍, 郑志林. 事业单位职工个人理财规划探究[J]. 经济研究导刊, 2019(06): 65-66+71.
- [5] 张宇. 工薪阶层个人理财规划与策略研究[J]. 江苏建筑职业技术学院学报, 2018, 18(04): 51-53.