

信用与债务管理

AFP
金融理财师 认证培训

引言

个人的信用记录影响到我们生活、工作的方方面面，如何建立与维护个人的信用记录，成为我们必须关注的事情。

消费或置产具有时间上的迫切性，缺乏信用会使如购房和子女高等教育等理财目标无法及时实现。运用信贷先借款再分期还款，是平衡一生收支达到理财目标的主要方式之一。信贷是整个金融理财体系中不可或缺的一环。

理财师在日常工作中，常需要协助客户安排购房购车贷款，解说信用卡的功能与计息方式，回答有关贷款方式、种类或利率选择等信用决策的咨询。因此理财师必须掌握家庭消费负债和投资负债管理的方法，才能应对客户的信贷咨询需求。这是“信用与债务管理”这门课期望达到的学习目标。

2

授课大纲

- 信用的概念与信用记录
- 信用决策
- 家庭负债管理

3

1.信用的概念和信用记录

- 1.1 信用的意义与构成要素
- 1.2 信用记录和个人信用信息基础数据库
- 1.3 信用额度

4

1.1.1 信用的意义

- 信用本质上是一种承诺，是指在获得商品、服务或资金时，承诺在未来一段时间内偿还。偿还的方式包括商品、服务或资金。
- 信用记录是一种无形资产。

5

1.1.2 信用的构成要素

- 信任** 双方当事人按照契约规定，必须履行享有的权利和承诺的义务。如果不信任对方当事人，就不会有交易，也没有信用产生。享有权利者为授信人，肩负义务者为受信人。
- 跨时交易** 契约规定的双方的权利和义务不是当时交割的，存在时间滞后，就存在信用；当场以物易物或银货两讫的情况下，没有信用产生。

6

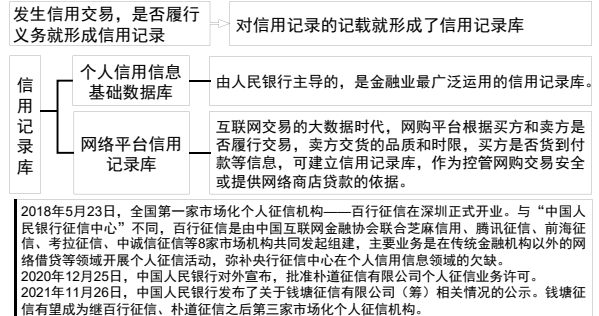
信用交易的类型

以下情形都发生了信用交易

情形	举例
先收取订金或货款，承诺一段时间后交付商品或提供服务。	网购商品先付款后快递收货，消费者为授信人。
先取得商品或服务，承诺一段时间后支付资金。	使用信用卡消费，发卡银行为授信人。
先借入资金，承诺一段期间后偿还资金本息，或在约定的期限内定期摊还本息。	办理房屋贷款、汽车贷款、个人信用贷款等。

7

1.2.1 信用记录与信用记录库



8

1.2.2 个人信用信息基础数据库收集的信息

项目	包括
身份识别信息	姓名、身份证号码、家庭住址、工作单位等
贷款信息	贷款发放银行、贷款额、贷款期限、还款方式、实际还款记录等
信用卡信息	发卡银行、授信额度、还款记录等

截至2020年12月底，征信系统收录自然人11亿人，收录企业及其他组织约6092.3万户。

征信系统全面收集企业和个人的信息。其中，以银行信贷信息为核心，还包括社保、公积金、环保、欠税、民事裁决与执行等公共信息，堪称世界上最大的个人征信数据库。

9

查询个人在数据库中的信用信息

个人对数据库中收集的关于其本人的信息具有知情权

个人可通过互联网、征信机构营业场所查询等方式查询本人的信用报告。
个人信息主体有权每年两次免费获取本人的信用报告。

征信中心 个人信用信息服务平台

个人信用记录，尽在掌握！

- 个人信用信息提示
- 个人信用报告概要
- 个人信用报告

重要提示：征信中心信息仅用于征信业务及中国人民银行APP客户端提供个人信用报告查询服务，请勿擅自泄露！

多种信用产品：征信中心提供多种信用产品，满足不同用户需求。

多种验证方式：采用多种验证方式，确保信息准确、安全可靠。

以保护信息安全为首要原则：严格保护信息安全，确保个人信息不被泄露。

征信系统会自动记载何人查看了信用报告。

2022年1月1日起施行的《征信业务管理办法》第二十条规定：征信机构采集的个人不良信息的保存期限，自不良行为或者事件终止之日起为5年。个人不良信息保存期限届满，征信机构应当将个人不良信息在对外服务和应用中删除；作为样本数据的，应当进行匿名化处理。

10

1.2.3 不良信用记录的补救方式

本人原因造成的不良信用记录

- 在逾期记录发生后，在银行催缴期间内，写一份详细说明和申请，详细说明信用卡或贷款没有按时还款的原因，并且立刻全额偿还全部欠款，但不结清帐户并继续使用，能够提供抵押或担保更好。
- 找办理信用卡或贷款银行的贷款管理部门，说明情况，只要银行还没有把不良记录登记到人民银行的信用数据库，可请求银行消除不良记录。

非本人原因造成的不良信用记录

- 可以提起信用报告异议申请。申请人持本人有效身份证件原件及复印件，到人民银行征信管理部门提交《个人信用报告异议申请表》，相关机构会对异议申请进行调查审议，确认有误就会给予更正并具函回复。

11

1.3 信用额度

定义 信用额度又称信用限额，是指银行授予其基本客户一定金额的信用限度，就是在规定的时间内，客户最多可以循环使用的金额，是实际借款额的上限。

在个人客户方面的运用	信用卡	根据客户个别的信用条件，给予普卡、金卡或白金卡，分别设定各类卡的刷卡额度上限。
	房贷	根据抵押房产的价值、条件（第几套房产）、当地政府政策与银行本身的标准，设定房贷额度上限。
	个人信用贷款	根据个人收入水平、职业稳定性、家庭负担等条件，设定信用贷款的额度上限。

12

2. 信用决策

2.1 融资渠道选择

2.2 贷款方式决策 —— 一次付现或分期付款

2.3 利率决策

2.4 转贷决策

13

2.1 融资渠道的选择

融资渠道	优点	缺点	主要考虑因素
亲戚朋友	一般说来，利率最低	欠亲友人情	额度是否足够所需
商业银行	利率较低	核贷时间长	贷款资质、抵押品价值、额度等
寿险公司	利率较低，快速拨款	不接受非保户贷款，额度受限于保单现金价值	费用、利率、期限等
典当行	快速拨款，临时应急	利率较高，期限最长半年	质押品的价值
信用卡借款	额度内可随时支用	利率较高，养成透支习惯	费用、免息期、优惠、信用额度等
小额贷款公司	快速拨款，临时应急	利率较高，有最低额度要求	
消费信贷公司	短期、小额、无担保	利率较高	平台资质、自身的还款能力
互联网借贷	快速拨款、无抵押、无担保、随借随还	利率较高	

14

参考资料：“高利贷”的界定

《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条规定：

出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的除外。

前款所称“一年期贷款市场报价利率”，是指中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心自2019年8月20日起每月发布的一年期贷款市场报价利率。

以人民银行2021年12月20日发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.8%来计算，民间借贷年利率的司法保护上限为15.2%。

15

参考资料：“高利贷”的界定

根据2021年1月1日开始施行的《最高人民法院关于新民间借贷司法解释适用范围问题的批复》【法释〔2020〕27号】规定：

以下由地方金融监管部门监管的七类地方金融组织从事相关金融业务引发的纠纷，不适用新民间借贷司法解释：

- （一）小额贷款公司；
- （二）融资担保公司；
- （三）区域性股权市场；
- （四）典当行；
- （五）融资租赁公司；
- （六）商业保理公司；
- （七）地方资产管理公司。

借款人从以上七类公司借款，需要注意审核合同约定利率，由于以上七类公司借贷不受民间借贷年利率的司法保护上限约束，借款人可能承担较高的借款利率

16

2.2 贷款方式决策——一次付现或分期付款

例题 某家电现金价10,000元，家电商可提供分期付款：12个月付款，费率5.5%，6个月费率4%，3个月费率2.5%，有效年利率各为多少？何种分期比较划算？

解析

每月分期付款额=现金价×(1+费率)/期数

	n	i	PV	PMT	FV
以12个月付款为例	12	?	10,000	$-[10,000 \times (1+5.5\%)/12] = -879.17$	0

得出月利率为 $i=0.8335\%$ ，有效年利率 $= (1+0.8335\%)^{12} - 1 = 10.47\%$

同理，3个月分期的有效年利率为16%，6个月分期的有效年利率为14.47%，因此，12个月分期更划算。

结论 现金流充足时，应一次付现；
现金流不足时，分期付款比动用20%的信用卡循环信用利率低一些。

17

2.3 利率决策

利率决策

固定利率与浮动利率的选择

期初费用对实际利率的影响

计息期间对实际利率的影响

18

2.3.1 固定利率与浮动利率的选择

- 一般长期贷款的利率以一年调整一次为原则。
- 有些银行提供一段时间内（例如前五年）固定利率的房贷产品。
- 选择固定利率或浮动利率，需按照对利率走势的判断而定。

例题	期限20年的房贷，5年后指标利率相同，后面15年可以不用比较
	前五年固定利率为6.5% VS 一年浮动一次，首年利率为6%
	均衡条件为： $(1+6.5\%)^5 = (1+6\%)(1+X_2\%)(1+X_3\%)(1+X_4\%)(1+X_5\%)$
	因此，依据前五年利率判断可有不同的选择
例	若预期利率第二年为6.5%，以后每年上升0.5%，则浮动利率贷款五年平均利率：
	$[(1+6\%)(1+6.5\%)(1+7\%)(1+7.5\%)(1+8\%)]^{1/5} = 7\% > 6.5\%$
	因此，办理固定利率房贷较为有利。

19

2.3.2 期初费用对利率的影响

期初费用包括保险费、评估费、抵押登记费、担保费及其它费用，对于实际借款利率有一定影响。

例题	A机构提供5年期个人贷款12万元，名义上提供免息贷款，5年内每月还2,000元，5年还清，但收取20,000元的期初费用。
	实际上等同于借10万元、每月还2,000元。
	实际本利平均摊还月利率： $N=5 \times 12, PV=100,000, PMT=-2,000, FV=0, \text{期末年金}, i=0.62\%$ 有效年利率= $(1+0.62\%)^{12}-1=7.7\%$ 。
	B机构不收任何期初费用，本利月摊还，年利率7%。
例	有效年利率为 $(1+7\%/12)^{12}-1=7.23\% < 7.7\%$ ，则应选择B机构较为有利。
	C机构提供5年期个人贷款12万元，名义上提供免息贷款，5年后一次支付12万元还清，但收取35,000元的期初费用。
	有效年利率为： $N=5, PV=85,000, PMT=0, FV=-120,000, \text{期末年金}$ $i=7.14\% < 7.23\%$ 则选择C机构更为有利。

20


2.3.3 计息期间与利率

例题	借款10万元，一年内仅付息，一年后还本。		
	银行	计息方式	利息
	A	以日计息	每日利息30元
	B	以月计息	每月利息900元
	C	以年计息	每年利息11,000元

解析	计算有效年利率进行比较：		
	银行	有效年利率	
	A	$(1+30/100,000)^{365}-1=11.57\%$	
	B	$(1+900/100,000)^{12}-1=11.35\%$	
	C	11,000/100,000=11.00%	
	★ C银行的贷款利率最低		

21

2.3.3 计息期间与利率

例题	五年期本利均摊贷款10万元			
	银行	还款额		
	X	每日70元		
	Y	每月2,150元		
	Z	每年26,500元		
解析	计算有效年利率			
	银行	已知条件	求解	计算有效年利率
	X	$N=365 \times 5, PV=100,000, PMT=-70, FV=0, \text{期末年金}$	$I=0.028\%$	$(1+0.028\%)^{365}-1=10.76\%$
	Y	$N=5 \times 12, PV=100,000, PMT=-2,150, FV=0, \text{期末年金}$	$I=0.876\%$	$(1+0.876\%)^{12}-1=11.03\%$
	Z	$N=5, PV=100,000, PMT=-26,500, FV=0, \text{期末年金}$	$I=10.18\%$	
	 Z银行的利率最低			

22

2.4 转贷决策

注意

首先	计算转贷的期初成本，包括评估费、保险费、公证费、抵押登记费和新贷款的其它费用
然后	看转贷后的额度是否相同

23

2.4 转贷决策

例题

原银行贷款按优惠利率4.90%上浮10%，以5.39%放贷30万元，期限20年，按月等额本息还款；现有一家银行愿意下浮10%，以4.41%放贷，但额度只有25万元，期限20年，转贷费用为6,000元，差额5.6万元用5年期信用借款解决，利率12%，还款方式均按月等额本息还款。

解析

20年期25万银行贷款每期还款额 $n=240, i=4.41\%/12, PV=250,000, FV=0$	信用贷款5年本利平均摊还 $n=60, i=12\%/12, PV=56,000, FV=0$
$PMT=-1,570$ 元	$PMT=-1,246$ 元
前5年月供1,246元+1,570元=2,816元，后15年月供1,570元。	
转贷后 内部报酬率 如右所示	IRR=0.4320% 有效年利率 $(1+0.4320\%)^{12}-1=5.31\%$ 低于原贷款的 $(1+5.39\%/12)^{12}-1=5.53\%$ 所以仍然可以转贷。

24

参考资料：提前还贷的选择

考虑因素

首先	看贷款机构对于提前还款的规定，正常还款几年后才能提前还款；是否支持部分提前还款，还是只支持一次性提前还清等。
其次	看是否收取违约金。很多贷款机构都把提前还贷看作一种“违约”行为。
最后	综合评估提前还贷的必要性。若再贷款的难度较大、利率较高，或是手头有更好的投资项目，预期收益率高于贷款利率，提前还贷意义有限。

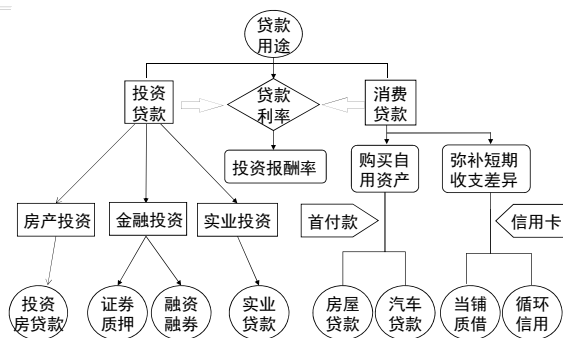
25

3. 家庭负债管理

- 3.1 家庭负债的类型
- 3.2 家庭消费性负债管理
- 3.3 家庭投资性负债管理

26

3.1 家庭负债的类型



27

3.2 家庭消费性负债管理

- 3.2.1 短期消费性负债——信用卡
- 3.2.2 中长期消费性负债-房贷与车贷
- 3.2.3 消费性负债管理的原则
- 3.2.4 信用控制指标
- 3.2.5 偿债现金流量规划
- 3.2.6 偿债期限规划
- 3.2.7 高负债家庭债务整合

28

3.2.1 短期消费性负债——信用卡

信用卡的优点

方便安全	大额购物时不用携带大量现金，国外购物不用换太多外币。
延迟付款节省利息	先消费后付款，最长有60天免息期。
彰显身份	拥有一张额度比较高的白金卡是身份象征。
临时应急	在急需资金时，信用卡提供循环信用额度内的预借现金功能，可临时应急。
可利用信用卡月结单记账	月结单上载明每一笔消费的日期、地点、金额等，对持卡人来说类似记账的服务。
分期付款	可用分期付款网购商品，降低一次性负担。

29

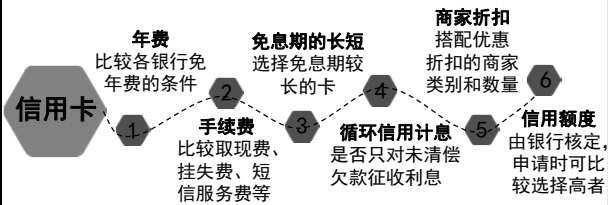
信用卡的缺点

信用卡的缺点

使用循环信用的利率高	使用循环信用的利率高：以日息万分之五、月复利计算，有效年利率 $= (1+0.05\% \times 30)^{12} - 1 = 19.56\%$ ，远高于房贷利率。
缴款越轻松，还款时间越长	使用最低还款额还款，表面上看起来现金流的压力小，但未还的部分循环信用计息，缴款越轻松，贷款还清的时间越长。可以负担最低缴款额不代表有能力偿债。
引发信用破产	一旦信用卡还不上，会造成信用破产，不良的信用记录会对以后的贷款买车或购房等造成十分不利的影响。
需要支付相关费用	使用信用卡会产生一些费用，比如年费、取现费、未清偿欠款利息等。

30

选择信用卡考虑的因素



31

合理的信用卡信用额度

$$\text{理性信用额度} = \frac{\text{月收入} \times \text{收入还款比例上限}}{\text{最低还款比例} + \text{月利率}}$$

贷款额度与收入能力紧密相关, 通常以月收入的30%为合理的还款上限。

过于宽松的额度, 会使人超额贷款, 超过自己的还款能力, 无法在短期还清贷款。

如月收入5,000元, 按规定每月最少需还本金余额10%, 月利率1.5%, 则:
合理的信用卡额度应为5,000元 × 30% / 11.5% = 13,043元。

32

3.2.2 中长期消费性负债

汽车贷款

汽车贷款的利率通常比房贷高, 贷款额度可达车价的七到八成, 通常需在3~5年内还清。

购房贷款

目前的购房贷款, 提缴住房公积金者可以申请住房公积金贷款, 利率较商业贷款低1%以上。目前的贷款利率基于贷款市场报价利率(LPR) 计算, 原存量贷款可选择固定利率或者选择LPR利率加点的转换。

33

3.2.3 消费性负债管理的原则

消费性负债管理的原则

真正需要原则	控制欲望和冲动型消费, 避免养成透支消费的习惯, 量入为出才能产生还债的现金流。
使用期原则	借款期间不能超过购买物或抵押品使用年限。
最近还款原则	先还期限近的贷款, 因为一项贷款出现违约记录可能会使得其他未到期贷款要求提前偿还。
降低负担原则	以转换贷款或债务整合降低利息负担。如以利率12%的小额信用贷款替换20%的信用卡债。
最长还款期原则	要在退休前还有收入时还清所有的贷款。
额度控制原则	贷款额度不是越高越好, 用如下的信用控制指标确定贷款额度在家庭收入或资产可负担范围之内。

34

3.2.4 信用控制指标

贷款安全比率

- 贷款安全比率 = $\frac{\text{每月偿债现金流量}}{\text{每月净现金收入}}$
当月应付利息+计划偿付的本金 / 当月税前收入-三险一金扣缴额-所得税扣缴额
- 消费性贷款安全比率, 银行核贷的上限如包括房贷一般为50%, 如不包括房贷为20%, 由个人控制债务的角度来看, 含房贷控制在40%, 不含控制在15%较合理。

资产负债率=总负债/总资产, 控制在60%以内。

信用负债比率=不含房贷的负债/不含房产的资产, 应比资产负债率更低。

35

参考资料: 信用贷款与房贷的额度上限

月可支配收入	信用贷款额度上限	房屋贷款额度上限
¥3,000	(¥28,239)	(¥245,394)
¥5,000	(¥47,065)	(¥408,989)
¥8,000	(¥75,305)	(¥654,383)
¥10,000	(¥94,131)	(¥817,979)
¥15,000	(¥141,196)	(¥1,226,968)
¥20,000	(¥188,261)	(¥1,635,958)
¥25,000	(¥235,327)	(¥2,044,947)
¥30,000	(¥282,392)	(¥2,453,937)

假设条件: 信用贷款利率10%, 期限5年, 贷款安全比率20%, 房屋贷款利率4.1%, 期限20年, 贷款安全比率50%, 都用本利摊还法, 征信房贷上限不得高于抵押品价值 × 最高贷款成数

36

3.2.5 偿债现金流量规划

	等额本金	等额本息
月还本金额	=当前负债/拟将债务还清月数	=PMT
支出预算	=收入-应付利息-债务余额/偿还期限	=收入-PMT

例 收入3,000元，债务20,000元，月利率1%，该月应付利息200元，打算在20个月偿还债务。

等额本金
首月支出预算=3,000元-200元-20,000元/20=1,800元。次月支出预算=3,000元-190元-1,000元=1,810元，每月支出预算递增。

等额本息
支出预算=3,000元-PMT (I=1%，N=20，PV=20,000，FV=0，期末年金)=3,000元-1,108.3元=1,891.7元，每月支出预算相同。

37

3.2.6 偿还期限规划

规划原则

依照到期时间	优先偿还临近到期的借款
依照利率	优先偿还利率高的借款

如果是利率低的贷款先到期，还是以到期日为优先考虑。因为到期的贷款违约的话就会有信用不良记录，导致其他还未到期的贷款也可能要求借款人提前偿还或增加抵押品。

例题：求偿还期限

房贷负债200,000元，每月可还贷款的现金流量2,000元，月利率0.5%： I=0.5%，PV=200,000，PMT=-2,000，FV=0，求得n=139，139个月可还清。	卡债50,000元，每月可还贷款的现金流量1,000元，月利率1.5%： I=1.5%，PV=50,000，PMT=-1,000，FV=0，求得n=94，94个月可还清。
--	--

38

3.2.7 高负债家庭债务整合案例问题

例题		
背景	资产负债状况	活存2,000元，住宅80万元，房贷50万元，汽车10万元，车贷5万元，卡债5万元，小额贷款公司信用贷款8万元。“借呗”贷款2万元。
	条件	房贷利率7%，期限15年。车贷利率8%，期限3年。“借呗”利率18%，期限3个月，卡债利率20%，小额贷款公司利率22%，期限4个月。房贷、车贷、卡债分别贷自不同银行。卡债、小额贷款信用贷款和“借呗”都是单利计息，到期一次还款。
问题	如果一家银行愿意提供一个以房产抵押与信用贷款合计70万元的债务整合方案，帮其还清所有贷款，期限15年。债务整合划算的利率是多少？	

39

高负债家庭债务整合方案

例题（续）

解析	PMT(I=7%/12，n=15×12，PV=500,000，FV=0)=-4,494.14元 即房贷每月要还4494.14元，一共偿还180期 PMT(I=8%/12，n=3×12，PV=50,000，FV=0)=-1,566.82元 即车贷每月要还1566.82元，一共偿还36期 3个月后“借呗”还款额=20,000×(1+18%×3/12)=20,900元 4个月后卡债还款额=50,000×(1+20%×4/12)=53,333.33元 4个月后小额贷款还款额=80,000×(1+22%×4/12)=85,866.67元 前2个月每期偿还：-(4,494.14+1,566.82)=-6,060.96元 第3个月偿还：-(4,494.14+1,566.82+20,900)=-26,960.96元 第4个月偿还：-(4,494.14+1,566.82+53,333.33+85,866.67) =-145,260.96元 第5至36个月每期偿还：-(4,494.14+1,566.82)=-6,060.96元 第37至180个月每期偿还：-4,494.14元 计算IRR=0.6023%，则有效年利率=(1+0.6023%)^12-1=7.4719%

40

高负债家庭债务整合方案

例题（续）	
结论	
解析	旧贷款的有效年利率为7.4719%，因此债务整合后的有效年利率最好低于7.4719%。如果家庭通常有透支消费的习惯，可能短期内高额债务到期的还本压力大，即使整合后的有效年利率高于7.4719%，仍然可以考虑债务整合。

41

3.3 家庭投资性负债管理

3.3.1 投资性负债的类型

3.3.2 银行个人投资性贷款产品示例

3.3.3 投资性负债管理的原则

3.3.4 杠杆投资的效果与状况模拟

3.3.5 投资性贷款的额度规划

3.3.6 投资性贷款的操作策略

42

3.3.1 投资性负债的类型

- 投资房产的房贷：通常属于第二套以上房产，贷款成数较低，房租收入也抵不上利息支出，主要靠售房后的差价收益。一旦房价止涨回跌，有可能变成负资产。
- 经营性贷款：个体工商户或企业的实际控制人因生产经营活动中自有资金不足，需获得相应信贷支持。
- 融资融券：投资者向具有融资融券业务资格的证券公司提供担保物，借入资金买入证券（融资交易）或借入证券并卖出（融券交易）。

43

3.3.2 银行个人投资性贷款产品示例

产品名称	贷款用途	贷款期限	贷款额度
个人商业用房贷款	购买商业用房	最长10年	最高为房价的50%
个人流动资金贷款	生产和经营活动中流动资金周转	短期1年 中长期1-5年	最高1,000万元
个人固定资产投资贷款	生产和经营活动中固定资产投资、项目改造以及经营场所装修	最长5年	最高1,000万元
POS贷	短期流动资金周转	单笔贷款期限不超过45天	最高50万元
下岗失业小额担保贷款	支持下岗职业人员、转业军人自谋职业、自主创业	一般不超过2年	一般不超过5万元，合伙经营适当扩大
个人小型设备贷款	购置生产和经营活动所需的小型设备（工程设备、经营用车）	最长5年	一般不超过小型设备净价70%

44

3.3.3 投资性负债管理的原则

原则名称	具体内容
利差原则	借钱投资的报酬率必须高于借款利率，才能经由财务杠杆加速资产成长，否则反而造成净值减损。
止损原则	自有资本投资可以忍受套牢，但借钱投资不管是否赚钱都要到期偿还，因此投资效益不如预期时应当设置止损点，以免亏损额超过自有资本时血本无归！
低利息成本原则	借钱投资，利息支出会影响投资回报。因此要控制利息成本。
风险控制原则	借款利息是确定的，投资收益是不确定的，用确定的利息博取不确定的收益，其中蕴含着较大的投资风险。因此要控制风险，避免选择高风险的投资项目。
额度控制原则	避免100%借贷投资，一项投资的自有资本应该在30%以上，风险越大的投资杠杆比率应越低。

45

3.3.4 投资性负债——杠杆投资的净值报酬率

例题	
背景	本金100万元，借款100万元，合计200万元投资股票，投资期一年，中途未分红。股票期末市值为240万元，借款利率10%，期限一年，到期还本付息。
解析	<ul style="list-style-type: none"> ● 投资期间的利息支出=100万元×10%=10万元。 ● 净值报酬率 = (当期收益+资本利得-利息支出)/自有资金 = (0+240-200-10)/100 = 30%
解答	只有在风险可接受，同时“当期收益+资本利得”大于利息支出的前提下，杠杆投资才是可取的。

46

借款投资状况模拟分析

假定某人有自用性房产价值30万元，其中贷款20万元，房贷利率9%。如果借款50万元投资，利率12%，借款投资状况模拟如下表：

单位：元							
收支储蓄	未借款	借款投资状况		资产负债	未借款	借款投资状况	
		赚20%	赔20%	投资收益		赚20%	赔20%
工作收入	60,000	60,000	60,000	生息资产	2,000	542,000	342,000
生活支出	40,000	40,000	40,000	自用资产	300,000	300,000	300,000
工作储蓄	20,000	20,000	20,000	负债	200,000	700,000	700,000
理财收入	0	100,000	-100,000	净值	102,000	142,000	-58,000
利息支出	18,000	78,000	78,000	投资收益	-	20%	-20%
理财储蓄	-18,000	22,000	-178,000				
净值变动	2,000	42,000	-158,000				

47

借款投资状况模拟分析



从上表的模拟结果可以看出

- 利用借款投资若能够如其所愿有两成利润，那么1年后净资产确实会加速成长，由10.2万元增长到14.2万元。
- 若亏损两成，50万元的借款1年6万元的利息还是要付，亏损两成即10万元，加起来远远超过原有净资产，若1年后债主要求其偿还本息，卖掉房子还欠5.8万元，要在未来3年省吃俭用才能用储蓄把负债还清。

48

3.3.5 投资性贷款的额度规划

额度规划原则

- 还息能力上限=年储蓄额/年利率
- 还本能力上限=其它流动资产/止损比率
- 可贷额度上限=总可贷额度-已贷额度
- 取以上三项最小值为合理的投资贷款额

额度规划示例

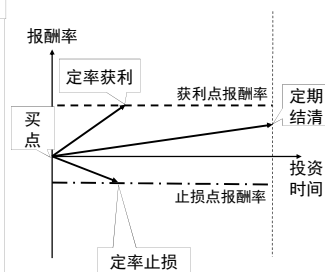
- 年储蓄2万元，年利率7%，还息能力=2万元/7%=28.6万元。
- 其它流动资产4万元，10%止损，4万元/10%=40万元。
- 若抵押物价值100万元，可贷70万元，已贷40万元，70万元-40万元=30万元。
- 取最小值，合理投资性贷款额度为28.6万元。

49

3.3.6 投资性贷款的操作策略

操作策略

- 设定目标获利率
- 设定目标止损率
- 设定资金投资周期，例如一季度
- 在风险可接受的情况下，选择投资周期内投资收益率可能超过贷款利率的投资工具投入
- 设定获利点与止损点，在投资周期内达到此点时止盈或止损
- 期限已到而未达获利或止损点时到期结清，还清借款，结算盈余/亏损



50

知识产权声明

本教学资源全部知识产权（含已登记软件著作权）归属本机构，受中国法律保护，有专业法律团队维权；未经授权，不得以任何目的（包括但不限于学习、研究等非商业用途）修改、使用、复制、传播；侵权者将可能面临严重法律后果。

51



52