**四口之家怎样改善住房条件**

随着孩子的长大，原有的住房显得有些局促了。在二手房价普遍下跌的情况下，这个普通的上海中产家庭能够通过换房，来改善居住条件吗？

**普通的四口之家**

蒋文斌今年41岁，是一家合资企业的人力资源总监；张秀华今年39岁，在一家国有企业做财务工作。他们有2个女儿，大女儿蒋心怡今年10岁，在公立小学读四年级（9月开始读五年级）；小女儿蒋心妍今年6岁，9月就要上小学了。

蒋文斌说：“我们是上海非常普通的家庭，大学毕业后，我就进入了这家公司，至今已经干了19年，从最基层的员工干起，一直做到了人力资源总监的位置。我们这家企业主要是生产医疗器械的公司，产品大多用于出口，业务比较稳定，工作也不算太忙，可以兼顾工作与家庭，这是我比较看重的地方，否则，我早就跳槽去收入更高的企业去了。”

谈到收入，蒋文斌告诉我们，他目前每月的税前收入是28500元，每年还能有5%的增长。在年终奖方面，他每年可以多拿2个月的薪水。

张秀华的经历和蒋文斌差不多，大学毕业后就进入了国企，没有换过工作。她表示：“大学毕业的时候，大部分同学都想着去外企，收入高，名声也好听。我去应聘过几家外企，都没成功，最后就进了这家国企。”

和外企的同学相比，刚开始的工资就差了不少。不过，随着市场的变化，很多外企撤出了上海，即使还留在上海的，也有些外企采取了裁员的策略。张秀华说：“我有好几个在外企工作的同学，丢掉了饭碗，现在只能被动地当上了全职妈妈，或者全职儿女。她们都认为我当年眼光好，选择了国企，工作非常稳定。其实，她们不知道当年我有多羡慕她们，”

虽然工作稳定，但收入并不算高，张秀华说：“我每个月的税前收入是15000元，但扣掉三险一金和个税后，到手的工资不到12000元，每年还能拿2万元的年终奖，当然也是税前的，个税还要扣掉600元。”

**家庭开支不大**

蒋文斌说：“我和太太是在2008年认识的，2009年就计划结婚了。当时，上海的房价远没有现在高，我们两家都出了一部分首付，又借了公积金和商业贷款，购买了现在这套2室2厅的房子。那时候，刚好是金融危机过后，房贷利率比较低，我们一共借了70万元贷款，每月还款不到7000元。”

由于房子是期房，他们直到2011年才拿到钥匙，并对房屋进行了装修，2012年他们搬进了新房，同年举行了盛大的婚礼。2013年10月，他们的大女儿出生了，2018年4月，他们又有了小女儿。

在有小孩后，他们的投资就转向保守了，选择了提前还贷，到2019年的时候，房贷就全还清了。这也是让张秀华最满意的地方，她说：“要是像现在的年期人一样，背着几百万元的房贷，她怎么也不可能养二胎。”

没有房贷的负担，蒋文斌一家的开支就不大了。每个月，一家四口的基本生活开支在8000元左右。小女儿上公立幼儿园，每月的费用加起来是800元，到7月放暑假后，这笔费用就没有了。水电煤、通讯费和物业费每月平均750元，大女儿的英语课和小女儿的绘画班每月1500元。

另外，他们每个月还会带孩子去市内公园、游乐场、博物馆等地方游玩，会去饭店品尝美食，去电影院看电影，这些娱乐开销平均到每月是3000元。

去年，他们把老的帕萨特卖掉了，车牌也退掉了，换回了10多万元，再添了10万元，购买了一辆新能源车，每月的充电费在200元左右，小区停车费300元。这辆车主要用于张秀华上下班使用，早晨她会将2个孩子送到学校和幼儿园，再开车去单位，单位的停车场不收停车费。周末和假期，他们会开着车出去游玩，还会支付一些停车费，金额不固定。加上洗车和保养的费用，一个月不超过300元。和开油车相比，在上海开电动车还是比较省钱的。

由于下班时间和小学与幼儿园的放学时间不吻合，他们是靠双方的父母分别接孩子放学。回到家后，老人会帮助他们准备晚饭，这也让他们省下了下班回家做饭的经历。目前，双方父母的身体都不错，退休金也足够花，不需要他们额外支付.

前几年，小女儿太小，他们不方便带孩子外出旅行。后来，疫情来了，他们更是打消了外出长途旅行的计划，只是在上海周边地区找个民宿住住。随着疫情结束，他们也想增加一些旅游方面的支出。

张秀华表示：“现在老大还没上初中，老二即将上小学，是课业负担相对轻的时候，趁这段时间，带着2个孩子多旅游旅游，让他们开阔一下眼界，也让自己能够享受一下生活。我们计划每年拿出6万元作为旅游经费，考虑以国内的长线游和周边国家的出境游为主。”

**住房条件待改善**

现在，最让他们不满意的地方就是房子太小。当年，他们买房子的时候，根本没有考虑过养二胎。根据收入情况，他们选择了这套103平方米的房子，既够住，又没有太大的经济压力。后来，由于房价暴涨，加上调控政策的出台，让他们换购大房的计划无法实现。

蒋文斌说：“等有了老二后，我们也考虑过换房，但那时候换房需要首付70%，我们就是把老房卖掉，也不够首付，即便加上自有资金，可以勉强换房，但还要背上200万-300万元的房贷，每个月的还款压力还是挺大的。”

去年，房贷政策有了变化，如果把手里的房子卖掉，就可以算首套房，这样首付比例可以大幅下降，加上首套房贷利率已经跌到4%以下，这让他们又产生了换房的念头。

张秀华表示：“如今，2个孩子住一屋，已经有点拥挤了，特别是老二上学后，也要有独立做作业的空间，最好是能换一套3室的房子，这样2个孩子都能拥有独立学习和生活的空间了。”

当然，现在换房也又一个问题，就是老房不太容易卖掉，要卖掉需要降价比较多。房价最高的时候，这套房能卖到900多万元，现在挂牌价已经低于750万元了，房产中介跟他们说700万元成交的可能性大。

好在同地段3房的价格也在下跌，他们把目标房源放在了900万元的价位上。将老房以700万元的价格卖出，再按900万元的价格买入新房，他们需要借100万元的公积金和100万元的商业贷款。他们想知道，如果贷款期限设置在20年，按他们现有的收支情况，是否能负担得起。

**家庭资产如何打理**

张秀华说：“我是干财务工作的，也曾经热衷于投资股票、基金等产品，但都不太成功，也没赚到什么投资收益。有了2孩后，我们家的投资偏好就趋于保守了，主要以存款和银行理财为主。”

目前，他们家拥有的金融资产包括：10万元银行零钱理财产品，50万元银行R2级理财产品，75万元3年期定期存款。银行理财产品他们选择的短期的产品，包括每月开放的产品和每交易日可赎回的产品。定期存款是去年年初的时候存的，年利率为3.25%。

蒋文斌说：“由于打算换房，我们储投资了比较多的银行理财产品，这笔钱主要是用来支付交易费用和装修款的。今年，这几只银行理财产品收益不错，年化收益率都超过了4%，比买股票、基金好多了。”

除了换房外，他们家还面临着子女教育和为自己积攒养老金的任务。张秀华说：“很多上海家庭都有送孩子出国留学的打算，但我们是普通家庭，根本负担不起出国留学的费用，只能走体制内升学的路，估计未来会在孩子补课方面增加一些花费。”

考虑到换房后，他们的结余会减少，加上子女教育还需要增加投入，他们不知道到退休的时候，还能积攒多少钱，这些钱是否够自己养老。

在保险方面，他们只购买了车险，每年需要支付7000元的保险费用。蒋文斌的公司福利比较好，为职工和子女提供了意外险、商业医疗险和重大疾病保险（团险），普通看病基本不需要花钱，由保险公司报销。张秀华的公司也为员工购买了补充医疗保险，每年可以报销不超过2000元的门急诊费用。

**家庭基本情况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓 名 | 年龄 | 职 业 |
| 蒋文斌 | 41 | 合资企业人力资源总监 |
| 张秀华 | 39 | 国有企业财务人员 |
| 蒋心怡 | 10 | 小学四年级学生 |
| 蒋心妍 | 6 | 幼儿园大班学生 |

**家庭收支表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **收入（元）** | | **支出（元）** | |
| 蒋文斌月收入合计 | 342000 | 蒋文斌公积金 | 25725 |
| 张秀华月收入合计 | 180000 | 蒋文斌社保 | 29400 |
| 蒋文斌年终奖 | 57000 | 蒋文斌医保 | 7350 |
| 张秀华年终奖 | 20000 | 蒋文斌失业保险 | 1838 |
| 银行利息 | 24375 | 蒋文斌月收入个税 | 10849 |
| 理财收入 | 14500 | 蒋文斌年终奖个税 | 5490 |
|  |  | 张秀华公积金 | 14000 |
|  |  | 张秀华社保 | 16000 |
|  |  | 张秀华医保 | 4000 |
|  |  | 张秀华失业保险 | 1000 |
|  |  | 张秀华月收入个税 | 2380 |
|  |  | 张秀华年终奖个税 | 600 |
|  |  | 基本生活开支 | 96000 |
|  |  | 子女教育 | 22000 |
|  |  | 水电煤通信物业 | 9000 |
|  |  | 汽车使用费 | 9600 |
|  |  | 车险 | 7000 |
|  |  | 娱乐开支 | 48000 |
|  |  | 旅游 | 60000 |
| **合计** | 637875 | **合计** | 346232 |
| **结余** | 267644 | | |

蒋文斌社保缴费基数：1-6月29750元，7-12月为31500

张秀华社保缴费基数为：16667元

**家庭资产负债表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **资产（元）** | | **负债（元）** | |
| 零钱理财 | 100000 | 房贷 | 0 |
| 银行储蓄 | 750000 | 车贷 | 0 |
| 银行理财 | 500000 | 信用卡 | 0 |
| 基金 | 0 | 其他贷款 | 0 |
| 自住房产 | 7000000 |  |  |
| 出租房 | 0 |  |  |
| 汽车 | 210000 |  |  |
| **合计** | 8560000 | **合计** | 0 |
| **净资产** | 8560000 | | |