

计出租月数/(按揭首期房款+保险费+契税+大修基金+家具等其他费用+累计按揭款+累计物业管理费)=内部收益率。上述公式以按揭为例;未考虑付息,未考虑中介费支出;累计收益、投入均考虑在投资期范围内。优点:内部收益率法考虑了投资期内的所有投入与收益、现金流等各方面因素。可以与租金回报率结合使用。内部收益率可以理解为存银行,只不过我国银行利率按单利计算,而内部收益率是按复利计算。不足:通过计算内部收益率判断物业的投资价值,都是以今天的数据为依据推断未来,而未来租金的涨跌是个未知数。

4. 简易国际评估法。公式:如果该物业的年收益率 $\times 15$ 年=房产购进价,则认为该物业有所值。这是国际上专业的理财公司评估一处物业的投资价值的简单方法。 ■

(摘自《投资与理财》)

银行短信提醒费悄悄吞钱

吴辉

在“3.15”消费者维权论坛里,有不少网民反映,钱存银行越来越少,银行的短信通知费悄悄吞噬着卡里的钱。如福州的叶先生就在论坛留言:“我的钱存在银行,反而越存越少,存进去2200元,半年后只剩下2182.5元。”原来,叶先生的账户被扣了7个月的余额变动短信提醒费。

“您尾号为……的借记卡某月某日某时某分在ATM取款500元”。类似这样的银行短信提醒服务,本来是挺贴心的。当账户有资金变动时,客户都能收到一条银行发来的短信提醒,这不失为提高安全性的一个好办法。可是,这种方便贴心的服务,为什么还会遭到很多人的投诉?业内人士表示,目前很多人虽然在享受着这项服务,但并不知道银行每月会扣取1到3元的费用。目前,农业银行规定在北

京地区办理短信提醒服务免费,而在其他省,比如江西,则按月收取2.5元;建设银行短信提醒服务费在总行层面每月需交5元,具体到各分支行会有上浮,1到5元不等;工商银行的5星级客户在柜台办理短信提醒,可享免费优惠,其他客户每月需交2元。中国银行、交通银行、光大银行以及招商银行等暂时不收取短信提醒费,可免费使用。而中信银行普卡的短信提醒收费最高,为3元/月。不过,中信银行金卡、白金卡的短信提醒服务免费。

从目前各银行的报价来看,短信提醒服务收费并不便宜。目前银行借记卡年费一般是10元/年,而如果客户订制一年的短信提醒服务,需要每年交12元至36元不等。说到收费,使用某银行短信提醒的梁女士最近正打算退订此项业务:“每个月我最多存款两次,所以仅能收到两条短信提醒。为这两条短信,我每月要交2元,算下来每条短信收费就是1元,感觉太贵了。”面对短信提醒收费是不是有点高的疑问,某银行工作人员告诉记者,这是银行规定,只能执行。每月交易次数少的客户可能觉得吃亏,但交易次数多的客户比较划算。

如果账户每月交易频繁,即便每月要扣取几元的费用,但能换来心里踏实,对某些客户来说也是值得的。如果是不需要短信提醒服务的客户,就要赶快退订,否则账户的钱便会被白白“吞掉”。 ■

(摘自新浪财经网)

天鹅和主人

李文武

传说天鹅临死前才唱歌。有人偶然遇见市场上有天鹅出售,还听说这只天鹅的歌声非常悦耳动听,便买了带回家。有一天,他设宴请客,让天鹅在席间唱歌,天鹅却始终没吭一声。后来,天鹅老了,知道自己死到临头,这才为自己唱起了挽

歌。主人听到后说:“如果你真是除临死之外,其余别的时间都不肯唱歌,那么我就是太傻了,那天叫你唱歌时,就应该把你杀了。”现实中也是这样,许多人像故事中的天鹅一样不愿意自愿去做某些事,往往是在迫不得已时才勉强去做。

很多企业员工只有为了激励的东西才会去辛勤工作。X理论认为人是懒惰的,要用监督与控制或者惩罚的手段,才能使人主动工作。Y理论认为人是勤劳的,不需要任何手段,都会积极主动工作。Z理论可以说是Y理论与X理论的结合体与统一体。员工们做事,认为对自己有利,就会去做。利益与情感,是驱使员工们行动的东西。激励其实就是把利益与情感揉合在一起的方法,让员工们积极主动工作。如果对员工们,既没有利益,又没有情感,那么他们很多人是不会自愿做事的。迫不得已做的事情,都是因为压力与威胁,压力与威胁在某种程度上,也是一种动力源,推动着员工的工作行为与对工作的态度。员工们在利益与情感驱使下工作,可以说是与Y理论相吻合。员工在压力与威胁下工作,可以说是与X理论相吻合。管理员工,既不能偏向于X理论,也不能偏向于Y理论。而应该用Z理论。对于受过高等教育的员工,可以用Y理论来管理,给予的自由度要高些。对于文化程度较低的,可以用X理论来管理,要加强控制与监督。Z理论重视团队合作精神,而不是个人的突出表现。用通才而非专才。在培育员工方面,向复合型与复合型人才倾斜。员工的晋升方式是按部就班,而非突击提拔。企业需要员工们能长期服务,而非临时或短期服务。强调员工们对企业要有归属感与责任感。参与定理说明,人人都会支持他亲自参与的活动或创造的事物,参与是支持的前提,只有亲力亲为的,人们才会心甘情愿地为其操心。因此,对待消极心态的员工或不愿意工作的员工,可以让他们参与一些企业活动,来调动其积极性。 ■

(摘自慧聪网)