

以租养房投资全攻略

随着对房地产领域投资意识的加强,许多人都将赚钱的目光转移到了“以租养房”的方式上。聪明的消费者自会比较,家中的积蓄存入银行,利息收益较低;假如用它来投资物业后又将其出租,以现在市场上的租金水平来计算,后者的收益率肯定要高于银行存款的利率,而且,这种租金收益也相对稳定。

投资策略

对普通老百姓而言,房产投资肯定是一个重大的投资行为。既然是家庭重大投资,理所当然就应该慎重考虑投资的收益。目前计算以租养房

投资收益的方法有以下两种:

1. 投资回报率分析公式:
(税后月均租金 - 物业管理费) × 12 / 购买房屋单价。此方法是目前房地产投资中最常用的。此方法考虑了租金、房价及两者的相对关系,套用在股市投资上可类比为市盈率,是选择“绩优房产”的简便方法。但它又有弊端,没有考虑全部的投入与产出,没有考虑资金的时间价值,并且按揭付款方式不能提供具体的投资分析。
2. 投资回收期分析公式:
投资回收期年数 = (首期房款 + 期房时间内的按揭款) / (税后月租金 - 按揭月供款) × 12。

这种方法类似于股市投资分析中的K线图分析。考虑了租金、价格、前期的主要投入因素,但未考虑前期的其他投入、资金的时间价值因素,可用于简略估算资金回收期的长短,但不能解决多套投资的收益分析。这种方法比租金回报率法更深入一步,适用范围也更广,但也有其片面性,并不是最理想的投资分析工具。

友情提醒

“以租养房”,已经成为众多人轻松买房的一条捷径。不过,这不是个简单的过程,这里面的账要仔细算清楚,除了每月固定要支付的物业费

之外,还有银行贷款利息。既然是投资就会有风险,投资房产的风险就是新购房出租会有一个“滞留期”,即在正式租出去之前,会有一段时间房子是空置的。即使已经出租的房子也可能中途“断档”,这就需要你周密考虑如何度过这样的“风险期”。

随着申请住房按揭贷款门槛的一降再降,不少投资者都会产生冲动想“以租养房”,做长线投资,但基于对市场分析不全面,最终房子租不出去,导致了以租养房的失败。所以,投资者在瞄准“以租养房”的投资模式时,应对自己的还贷能力慎重考虑。 金宛

股票深套该怎么办

笔者以为大家必须要能够正确认识调整的性质,以及对上市公司有足够深刻的见解,过了这两大关才能够谈到敢不敢持股。

因为A股市场里真正能抗得住大跌的股票其实又少之又少,大多数股票是纯粹的炒作。所以,想在中国做巴菲特,必须在公司研究上下大功夫。

小散户很难做到这一点,那就要在把握大势的基础上来管理自己的财产。如果认准市场是大级别调整,就要敢于“壮士断腕”!否则任其自然发展,资产损失可能会超乎你的想象。此外,作为一个小股东你还必须懂得一定的技术分析,进行K线分析,因为手里的股票最终不仅要判断它是不是值得你把“牢底坐穿”,还要考虑在股票大跌后,能不能补的问题。 金戈

购买外汇理财产品有窍门吗?

市民田俊荣来电称自己有一笔外汇资金,他既不希望每天自己靠看盘分析做外汇实盘买卖来获利,也不希望将资金放在银行的储蓄账户中,那么他该如何打理这笔外汇呢?金融专家给他提出以下建议:

不要盯着最高收益率

首先,田先生应当选择适合自己风险承受能力和投资偏好的产品,不要总盯着诱人的最高收益率,而应充分地评估风险,特别是流动性风险。您不妨冷静地问问:买了这款产品后,假如最糟糕的情况发生,后果将会是什么?

固定收益类产品比较适合对国际金融市场不太了解、风险承受能力较弱的普通大众。在实际生活中,购买此类产品的以两种人居多:一种是

为了未来子女留学、出境旅游等需要而持有外汇,却暂时没有投资方向的人;另一种是有稳定的境外外汇收入,却暂时没有投资方向的人。

而浮动收益类产品比较适合对国际金融市场比较了解、有一定风险承受能力的人士,包括有一定投资经验的投资者和金融资产较多的高端客户。

注意识别误导性语言

其次,时下一些银行对外汇理财产品的风险提示并不清晰,有的还故意使用误导性语言制造“销售陷阱”,投资者应当认真阅读外汇理财产品的协议,多抠细节,反复琢磨。

比如,要分清“累计收益”和“当期收益”。曾有一款3年期的理财产品,宣传

自己“累计收益可达7%”。乍一看,以为年收益可达7%,但仔细一问,原来是3年的累计收益为7%,年均收益还不到3%。

同时,要关注银行在提前终止权上的设计,看看这种提前终止权会对自己的收益产生什么样的影响,自己有没有提前终止权等等。

金融专家指出,在人民币汇率更富弹性的背景下,投资者应当精心挑选外汇理财产品。因为根据目前的人民币汇率走势测算,投资者选择的固定收益类外汇理财产品,其收益率应当比同期人民币理财产品收益率高2个百分点以上,否则,还不如结汇去买人民币理财产品。至于浮动收益类外汇理财产品,其收益率应当更高。 张剑宇

招行国内首推 电话银行英文人工服务

快报讯(记者 王海燕) “For english service, please press eight.”(“英文服务,请按8。”)记者日前拨打招商银行95555客服电话发现该行的电话服务系统已上线了最新语言选项,接通后就有专人为外籍客户提供全英文的电话服务。这是国内银行中首家推出的电话银行英文人工服务。

随着中国经济的迅速增长,长期在中国工作、生活的外籍人群越来越大,中资银行的外籍客户也将越来越多。如何为外籍客户提供无障碍的周到服务成为国内银行面临的新问题。“我们的电话银行英文人工服务4月份上线,上线三个月来,初步改变了外籍客户用卡难、办理业务难的局面。”

招行电话银行中心有

关负责人给记者举例说,以前外籍客户发生了ATM机吞卡业务,传统的做法是找到他(她)的中国朋友作为他(她)与银行服务专员之间的翻译,延长了沟通时间,甚至增加了损失发生的可能性,而目前外籍客户只需自己拨打95555后选择英文人工服务渠道,便可及时获得由英文服务专员提供的解决问题方法,在一定程度上减少了由此引起的潜风险。

业内人士分析,英语人工服务虽然只是招商银行在一个服务细节上的创新,但传递了一个信号,即在经济全球化以及国内金融市场对外全面开放的背景下,中外资银行已在同一个平台上激烈竞争,金融服务细分、个性化发展是业界人士普遍关注的热点问题。

天天出彩

东方大乐透(2007078期) 中奖号码:3 6 11 14 20 30 35 特别号码:26 奖级 中奖注数 每注金额 一等奖 0注 0元 二等奖 1注 423438元 江苏体彩5+1(07053期) 中奖号码:16747+5 奖级 中奖注数 每注金额 特等奖 0注 0元 一等奖 0注 0元 二等奖 26注 300元	福彩15选5(2007182期) 中奖号码:2 3 5 10 14 奖级 中奖注数 每注金额 特等奖 0注 0元 一等奖 41注 3842元 福彩3D游戏(2007182期) 中奖号码:5 1 8 奖级 江苏中奖注数 每注金额 单选 407注 1000元 组选3 0注 320元 组选6 1878注 160元
足彩胜负(07046期) 开奖结果:1 1 3 3 0 1 3 3 3 0 3 1 奖级 中奖注数 每注金额 一等奖 0注 0元 二等奖 8注 243925元	22选5(07182期) 中奖号码:18 01 09 13 20 奖级 中奖注数 每注金额 特等奖 5注 11986元 排列3(07182期) 中奖号码:6 0 4 奖级 中奖注数 每注金额 直选 4944注 1000元 组选6 9621注 160元
体彩超级大乐透(35选5加12选2)第07018期主玩法开奖公告 开奖结果:前区 03+04+16+23+28;后区 06+09 基本投注中奖情况 奖级 中奖注数 每注金额 一等奖 0注 0元 二等奖 13注 66104元 追加投注中奖情况 一等奖 0注 0元 二等奖 4注 39662元	排列5(07182期) 中奖号码:6 0 4 4 5 奖级 中奖注数 每注金额 排列5 24注 100000元 福彩“七乐彩”(2007078期) 中奖号码:1 3 7 14 18 21 24 特别号码:17 奖级 中奖注数 每注金额 一等奖 3注 1081528元
足彩4场进球(07068期) 开奖结果:1 1 1 1 2 0 1 0 奖级 中奖注数 每注金额 一等奖 18注 82648元	

400位名师指点中学生暑期学习

——新初二、新初三暑假学习指南

家长:孩子马上上初三了,全家都很紧张,初三太关键了,中考考不好,高考就更费劲了。孩子人挺聪明,就是成绩上不去,暑假该怎么安排孩子学习呢?
 家长:孩子就升初二了,听说初二是个“分化险滩”,成绩很容易“翻天地覆地”。我想暑假就让孩子提前学习一下,早动手,不知道该注意什么?
 初二、初中阶段知识点最多的学年,会学的学生成绩“一路上涨”,而不会学的则可能“一落千丈”。初二没学好,很容易引起“多米诺”效应,直接影响初三的成绩。
 初三,中考冲刺期,人生的第一个关键转折点,中考比高考更残酷。而中考中初三的知识占50%以上!

专家建议,要想赢得中考,暑期要早练兵。新初二、初三生要充分利用暑假,查漏补缺,巩固知识;然后要提前预习初二、初三知识,并有针对性地做一些练习,加强中考意识以及考试技巧训练。
“1313个性化学习方案”网络面授班暑期课程
 101网校暑期特开设名师精品辅导班与小升初、初升高衔接班,通过学习方法的专项辅导,帮助学生安全渡过关键期!暑期**“1313个性化学习方案”**具体为:
“一”:学习辅导老师**“1对1”**学习辅导方式

软件测试工程师——超没人气——超好职业

2007年6月,北大测试鼓楼校区的张延超等人在还未毕业之时就收到用友软件、中兴通讯等企业的offer,他们过硬的技能,出色的职业素质让企业大为欣赏,用人单位对他们也给予了厚望,用企业的话说,这些人都是南京地区第一批专业的软件测试工程师。张延超等人何以通过短短几个月的时间,彻底改变命运,高薪就业,实现个人价值呢,用他们自己的话,这很大程度上要归功于软件测试——这一“超没人气的一等好职业”。

软件测试工程师——IT行业新选择

随着软件业日益成熟,软件质量已成为企业生存与发展的核心。为保证质量,软件产品发布前都需要大量的质量控制、测试工作,而这些工作必须依靠拥有娴熟技术的专业软件测试人

才来完成。作为软件质量的把关者,测试工程师应运而生。在国内各大招聘会、招聘网站上软件测试已经成为用人单位争抢的“香饽饽”。

好职业为何没人气

——只要你会,没人跟你竞争

虽然软件测试工程师的用人需求居高不下,但是企业在招聘测试工程师时,却往往门前冷落,应聘者寥寥无几,甚至一度出现有价无市,人才高薪难求的局面。造成这种现象的原因是:相对于企业的大量需求,我们的大学却从未开设过软件测试专业,而社会上的职业培训机构也

只是刚刚兴起。人才的真空,使得这一职业真正成为“只要你会,没人跟你竞争”的好职业!

超人一等,工作起点高

——开始工作即进入大中型软件企业

目前,单独设立测试部门,对软件测试工程师有着强烈需求的大多是较大规模的软件企业,因此,只要具备相应的技能,即可获得大企业的入职通行证。

超人一等,薪资待遇高

——软件质量的把关者,人才凤毛麟角

软件测试工程师作为软件质量的把关者,因为职位的重要而有较高的待遇就顺理成章了。另外,由于大学从未培养过

专业的软件测试工程师,导致合格的人才凤毛麟角。“物以稀为贵”的市场规律也使得当前极为紧俏的测试工程师“钱景看好”。在企业内部,软件测试工程师就处于“双高”的地位,即地位高、待遇高,有的人月薪可高达七八千元,并有逐年上升的明显迹象。

超人一等,职业寿命长,发展空间大

——越老越值钱的铁饭碗

测试工程师是一个越老越值钱的行业,测试人员的薪水也主要看其工作经验与能力。工作时间越长,行业背景越丰富,待遇越高。而且与开发相比,软件测试

技术更新相对不快,不用担心会被轻易淘汰,真正是一个“一朝拥有,受益终生”的铁饭碗。另外在一个团队里,软件测试人员凭借出色的沟通能力也更容易上升到管理层。

超人一等,就业歧视小

——不限专业、学历、性别、经验的黄金职业

大学毕业生的就业歧视主要有三种形式:一是性别歧视。在每年的大学毕业生双选会上,许多单位注明不要女生,尤其是在IT行业里,高强度高压力的开发编程类工作让很多女生望而止步;二是学历歧视。大学扩招让国人的学历提高了,但是用人单位盲

目跟风追求高学历、名校,大学生想找份像样的工作,越来越难,身价也一低再低;三是工作经验,多数企业要求两年以上工作经验,使得众多应届毕业生被企业拒之门外。而软件测试处于一个人才供不应求的阶段,学校里没有这样的专业,就不存在学历的限制,社会上从业人员少,没有了工作经验的限制;测试工作劳动强度小职业寿命长,也就没有了性别的限制。前不久软件行业调查数据显示,软件测试是少有的几个没有性别、地域、工作、经验、学历、年龄、相貌等歧视的职业。

由此我们可以解答篇首的疑问,选择软件测试,你也可以像开篇提到的那些人一样,成为职场的“抢手货”。

具体了解软件测试行业,请咨询:025-83240832

省内独家专业 ARM 嵌入式培训

嵌入式研发暑假班热招中

- 企业项目式教学,覆盖企业需求80%
- 专家授课,全面提高个人高薪就业竞争力
- 三年内免费循环听课,课余试验无限制
- 巨资打造专业 ARM9 开发平台实验室,每人一块开发板
- 入学签订就业协议,合格保障就业
- 培训对象:在职人员/本科生/研究生,有一定C语言基础

成功不是偶然,机会靠自己把握

刘永峰 第9期 就业单位:南京英华达 薪水:4500/月
 “研究生不是金饭碗,只有凭实力才能在竞争激烈的社会找到一席之地”

廖艳辉 第9期 就业单位:苏州明基 薪水:4800/月
 “心中的老师非常负责,我基础不太好,老师几乎走了把我的课我写出来,很感动。……我的努力也得到了回报,感谢中心”

吕凯 第9期 就业单位:银河电子 薪水:5000/月
 “参加嵌入式培训于我而言,我受益匪浅,我现在跟中心的老师和工作人员成为了好朋友,我家公司录取后,第一个就录取了我。”

徐梁培 第9期 就业单位:中兴通讯 薪水:4000/月
 “是嵌入式技术改变了我的择业方向,是江苏Linux公共技术服务中心让我找到了‘你需要的工厂’”

联系我们: 电话 025-85951682/13913852071(24小时) 在线 QQ 573825374
 登陆 www.jslc.org.cn 信息更全 地址:龙蟠中路168号江苏软件园2号馆115室

江苏Linux公共技术服务中心

敬请预约

嵌入式暑假班免费试听会

时间:7月14日上午9:30

主讲人:资深嵌入式专家李超博士

特邀嘉宾:知名软件企业总经理助理赵刚先生