

旅行和投资，让生活更美好

微信公众号：我是小张哥

今日头条：@真叫小张哥

本篇是小张哥的第114篇文章。

## 前言

照例来说，这篇该写旅游类的文章了。可最近这类内容最近没什么人看，就不要自寻打击了。由于部分地区疫情还在持续，各地都执行了很严的防控措施。

想外出游玩是不方便了。既然宅在家里出不去，不如盘点盘点投资机会，算一算过往的收益账好了。因为很多人在收益上都是一笔糊涂账。

## 糊涂账

我妈炒股多年。每次回家，家庭闲聊提起我妈的投资收益时，总能听到爸妈的争执。一个说赚了多多少多，另一个马上说：

哪有，你上次还从我卡里转了一笔钱进去。

那笔钱后来不是转出来还回去了嘛。

没有啊？

哦。对了！是上次干那啥用了。刨去这笔，收益还有.....

哪有？还有上上次.....

最终，准确的收益是永远不能达成一致的。话题的终结，我妈只能凭着对金钱的大体感知总结道：**反正我是赚钱的。**

写这段，并不是说我妈糊涂。实际上她财商挺高，股市投资也有自己的一套赚钱方法。关于她，以前的《母亲的故事，普通人的理财与生活》曾写过。

和上面类似的场景，在很多人身上都有。账户资金进出频繁，少算或者漏算了一笔，对收益计算结果都有很大影响。

## 要精确

**宁要模糊的正确，不要精确的错误。**

大神是有过这样的表述。我认为不能作为投资糊涂账的借口。这句话的关键，在于模糊的正确，精确的错误。

精确的错误，错在计算前提就错了。这两者对比，当然要正确不要错误。倘若对比的是模糊的正确和精确的正确呢？

在投资中，收益率会影响我们的决策。

比如选择A银行的理财，还是选择B银行的理财？我们肯定会对比它的收益率，零点几个百分点的差异都足以产生不同的选择。

需要灵活度的资金是存活期？还是余额宝？还是拿去做国债逆回购？

在这些目标上进行选择，只要通过对比当前年化收益，结果一目了然。只因它们提供的收益率都足够精确。

当涉及个人投资，买房要不要贷款？如果还要借钱，那么多少利息可以接受？现有的房贷要不要提前还？

精确的计算，可以帮助我们做正确的决策。否则你忙活一大通，可能只是在为放贷者打工。

## 具体举例

举个栗子：投资一套总价100万的房子，自有资金只有25万。资金缺口通过借贷填补，总利息年6%，假定未来房价上涨40%。

25万买入100万的资产，相当于4倍杠杆  
。模糊计算，4倍杠杆下收益乘以4， $40\% \times 4 = 160\%$ 。或者通过收益计算： $100万 \times 40\% = 40万$ ， $40万 / 25万 \times 100\% = 160\%$ 。

这笔投资的收益率是160%吗？

再精确一点，假设5年后卖出（当前的限售情况下很合理），扣除利息成本。160%

$-6\% \times 5 = 130\%$ 。收益率是130%吗？

精确的计算

：100万的房子，还要加上中介佣金，个税，契税，各种服务费，总共6.5万。这部分假定也按6%的利息借款。银行贷款50万，30年等额本息月供2997.75元。借款31.5万6%的利息，每年还利息1.89万。持有5年，最后按140万的总价卖出（税费由买家承担）。

计算过程略去，我知道大部分

人一看就头晕。结果是**收益率18.15%**

。对比40%的涨幅，这个收益率无疑是给放贷者打工了。

回到前面炒股的例子，如何精确计算股市的投资收益呢？大部分人是直接看股票软件的计算结果。

就小张哥观察而言，券

商的软件计算的结果也是仅供参考。个股收益没计算分红，账户的整体收益也不准。

最显著的表现，就是当我大笔转入转出资金时，账户收益率直线下降或上升。（主要涉及对资金的时间价值的计算。）

精确计算，可以用EXCEL表格中的XIRR函数。列一个2列N行的表格，左侧录入投入日期，右侧录入金额。注意：投入金额前面用“-”（负号）

假设这个账户2020年1月1日投入10万，4月1日、6月1日、9月1日分别投入1万，7月15日和10月1日各取出2万。

第11行，录入当前日期和当前市值。中间留空白是为了方便添加行。计算年化收益哪一格（即C12）公式这样录入：**=XIRR(C3:C11,B3:B11)**。

函数计算结果，到今天（2021年2月6日），账户的市值是12万，这个账户的年化收益率为26.47%。

## 总结

测算房产投资年化收益率太过复杂，因为可以高评高贷，资金可以有各种借款方式（房贷、信用卡，个人借款等），持有年限也有影响。

更重要的是对未来涨幅的预期。本篇为了简洁，就不详细写了。证券账户投资，只要不融资，年化计算还是很简单的。如果看完这篇还不明白，可以去星球，那里有现成的EXCEL表格下载。

有了准确的计算，通过过往的投资收益，可以对自己的投资能力心里有数。当面对一个投资机会，有A和B两种选择，该选A还是B？

通过计算，你心中应该有了答案。

杠精们一定会说，大神投资的时候更多都是凭感觉，没见需要详细精确计算的。问题是，大神早已把这些东西内化了。

就好像卖肉多年的高手，你需要几斤几两，他凭感觉一刀下去，放到秤上分毫不差。这是多年历练的结果。没到大神的境界，还是老老实实算清楚。

宁做小白，别当杠精。

~ ~ ~本篇完~ ~ ~

投资微信群招募中~

探讨股票、指数基金投资知识，分享小张哥X基金、Z基金的操作，还有其他小惊喜。为了屏蔽广告等闲杂人等，小小设置了一个门槛：10元。

不为追求收费，因为是一次性费用。不满意15天内可全额退款（刷广告的不退）。以后门槛很可能会提高哦，早点加入吧！

近期文章：

[普通人如何投资港股](#)

---

我发现，身边投资赚钱的人有一个共同点：

他们都关注了我是小张哥