

楼市  
观察

# 住房租赁市场将迎变局

## 住建部:新规向社会公开征求意见

本报讯 记者吴晓静报道 “甲醛房”、“租金贷”、房东随意涨租金……租房居住的你最怕遇到什么问题?近日,住建部官网发布通知,就《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见,相关条款对租房市场上的诸多乱象明确说“不”。

### 不得单方面调整租金

租金是房东和租客最关心的问题,征求意见稿指出,在住房租赁合同期限内,除法律规定和合同约定情形外,出租人或者承租人不得单方面解除住房租赁合同,不得单方面提高或者降低租金。出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人不得扣减或者延迟返还押金。

租住环境方面则要求“出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危及承租人的人身健康”“厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于

居住”等。

近段时间,多地传出长租公寓企业爆雷、跑路现象,针对长租公寓领域饱受诟病的“高进低出”等问题,征求意见稿中也有回应:住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的,房产管理部门应当将其列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

针对“租金贷”问题,拟规定住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。商业银行发放住房租金贷款,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款期限不得超过住房租赁合同期限。

此外,征求意见稿提出,直辖市、设区的市级人民政府应当建立

住房租赁指导价发布制度,定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。对于租金上涨过快的,可以采取必要措施稳定租金水平。

### 多地发布住房租赁风险提示

连日来,多个城市的相关行业协会就住房租赁市场的运行风险给予提示。如:济南市房地产中介行业协会提醒租客在签订租赁合同时,要特别注意其中的租金支付期限和方式条款,尽可能在合同中约定按月或最长不超过按季支付租金,避免一次性支付较大额度房租。要警惕一次性预付3个月以上租金或租金大幅优惠的宣传,切勿配合住房租赁企业利用“房租支付周期差”建资金池,降低自身权益受损风险。

上海市房地产经纪行业协会提醒房东、租客应选择规范且市场信誉度高的住房租赁公司或经纪机构租赁住房。对无照经营、超范

围经营、列入异常经营、未报送开业信息、信用不良、存在违法违规记录的公司,要谨慎选择,避免遭遇“黑中介”“不良中介”。

相关数据显示,目前杭州约有400余万人通过租房解决居住问题。上个月,杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》,明确租赁资金专户使用及风险防控金缴交工作最新要求,加快落实资金监管政策,防范住房租赁市场风险,保障租户及房东合法权益。

### 蓝领公寓或成务工者“新家園”

在住房租赁市场中,外来务工人员还有其他的选择吗?据杭州市住房保障和房产管理局数据,蓝领公寓这项惠民工程在杭州已经开展两年多,截至7月底,该市81个项目先后开工建设,60个项目交付使用,目前,20个蓝领公寓项目正在对外招租。

据了解,蓝领公寓的租住对象

原则上是杭州市社会经济发展需要的物业、餐饮、保洁、保安等服务性行业的外来务工人员。各区区政府(管委会)可根据本辖区实际情况,将租住对象范围扩大到其他行业的外来务工人员。

记者注意到,根据不同的群体需求,蓝领公寓在设置上也各有不同,比如下城区的石桥南苑蓝领公寓配有单人间、双人间,拱墅区的春风驿·计家蓝领公寓以夫妻间、双人间为主,江干区的智城公寓则有60方和90方两种户型。

那么,蓝领公寓要通过什么渠道申请呢?一般由外来务工人员所在单位向各区政府(管委会)确定的部门进行申报。租金方面,蓝领公寓的租金标准在综合考虑房屋建设、维修和运营管理成本等因素,租金价格应不高于同类地段同等居住水平房屋市场租金的70%。鼓励和引导外来务工人员所在单位对租赁临时租赁住房的外来务工人员进行租金补贴。

你说·我说

## 铲除副业陷阱 需各方“务正业”

■戴先任

据《工人日报》报道,如今,不少职场人士开启了“主业+副业”模式,尤其是在数字经济带动下,基于互联网平台的副业岗位格外受青睐。然而,跟网络副业相关的骗术也层出不穷,它们伺机而动,将目标锁定大量求职者。

下班后做兼职的人越来越多,近年来成了一种流行的社会现象,被广泛讨论。还因此衍生了——一个流行的网络用语:副业刚需,也就是副业成了不少人的刚性需求。劳动者下班后兼职,很大原因是为了提高收入,一些劳动者也是为了跳出自己的“舒适区”,为了更好实现自身的劳动价值、社会价值。发展副业也得到了国家相关部门的认可与鼓励。前不久,国家发改委等13个部门下发意见,强调要鼓励“副业创新”,打造兼职就业、副业创业等多种形式蓬勃发展的格局。

“副业刚需”旺盛,一些骗子也嗅到了商机。看视频、读小说、走路都能挣钱……“只需动动手指,日赚300元不是问题!”这样的招聘广告在一些社交平台、网站上随处可见。一些网络副业打着让人挣钱的幌子,看似馅饼,实际却是陷阱。有的是直接诈骗,如日租金超百元的微信租号、日进千元的博彩投资……以高收益等为诱饵,骗取

求职者信任后,就以各种名义收取会员费、培训费等。有的网络副业则面临违法风险,常见的如电商刷单,作为刷单的“刷手”也存在违法风险。有的如微信朋友圈带货、代售、代购等,可能挣不到钱,还积压了不少商品……

这些骗子不仅没让求职者找到心仪的副业,反而损害了广大求职者的合法权益,也阻碍了副业新的发展,亟待予以遏制。

要遏制网络副业乱象,需要网络平台能够尽好监督管理的责任,要能“务正业”,清查“副业招聘广告”,与相关部门加强协作,打击跟网络副业相关的骗术。相关执法部门也要“务正业”,要能督促网络平台履行好自身的管理责任,对网络诈骗要零容忍,要能加强对各式各样网络诈骗的打击力度,净化网络空间。

对于求职者来说,同样也要“务正业”,要认识到找一个靠谱的副业,需要自身的长期积累与努力,而不能急于求成,更不能寄希望于天上能够掉馅饼。求职者要脚踏实地,这样才能避免被诈骗分子钻了空子,让诈骗分子没有“韭菜”可割,也才有助于铲除滋生网络副业相关骗术的“肥沃土壤”。相关各方都“务正业”,才能铲除副业陷阱,保护好广大求职者的合法权益。

## “三笔钱”配置渐流行



近日,上海高金金融研究院联合支付宝发布了《2020国人理财趋势报告》。报告显示,近四成网上理财用户已有了将短期开销、保险保障和投资增值的钱做“三笔钱”配置的习惯;近

七成用户愿意拿工资的10%以上理财,近两成人愿意拿工资的50%理财。在支付宝理财平台上,35岁以下用户约占六成,已具备“三笔钱”的用户中近一半为90后。

毕传国 作

# 房贷、消费贷、理财产品 都有哪些新动向?

## ——从上市银行半年报看百姓“钱”途

■新华社记者吴雨、桑彤、潘清

近期,36家A股上市银行均已交出上半年经营情况的“答卷”,从中折射出事关百姓“钱”途的最新情况:个人住房贷款利率保持稳定,消费贷持续发力,保本型与净值型理财规模“此消彼长”……

随着银行零售业务的价值贡献持续提升,房贷、消费贷、理财等个人金融服务未来发展方向如何?又将如何影响你我“钱袋子”?

### 房贷占比保持稳定 差异化贷款政策不变

记者统计发现,个人住房按揭贷款仍是36家上市银行上半年个人贷款的主要投放方向,且占比稳定。其中,四大行75%以上的个人贷款都投向了个人房贷领域。

个人住房按揭贷款一直受银行青睐。建设银行行长刘桂平在业绩发布会上介绍,上半年建行个人零售业务资产质量较好,个人住房按揭贷款的不良率只有0.25%。中信银行副行长胡翌也透露,该行零售贷款近一半是个人住房按揭贷款,不良率只为

0.27%。

在不良率较低的同时,个人住房按揭贷款还保持了对银行而言较好的收益率。农业银行半年报显示,上半年该行个人贷款平均收益率上升8个基点,主要由于个人住房贷款中收益率较高的贷款占比上升。

尽管受银行青睐,但是上市银行个人住房按揭贷款增速保持相对稳定。半年报显示,相较去年末,工、农、中、建四大行上半年个人住房贷款均有所增长,但最高增速未超过6.23%。其中,工行增量最多,较上年末增加3202.77亿元;建行个人住房贷款余额最多,为55911.57亿元。

建行副行长纪志宏表示,该行将坚决贯彻“房住不炒”的政策导向,继续保持个人住房贷款利率水平相对稳定。

多家银行在半年报中提出,下半年,将继续严格落实国家房地产行业调控政策,执行差异化个人住房贷款政策,重点支持居民家庭首套自住房购房需求。落实利率市场化改革要求,积极推进存量个人住房贷款的贷款市场报价利率(LPR)转换工作。

### 消费贷受疫情影响 未来消费放贷或更审慎

“您需要贷款吗?”二季度以来,一些消费者感受到,来自银行的消费贷推销电话明显增多,且利率优惠幅度增大。这背后是银行消费信贷类业务受到疫情影响较大,资产质量面临较大挑战。

农行副行长崔勇在业绩发布会上坦言,受疫情影响,该行消费贷和信用卡业务增长缓慢,一季度信用卡消费额同比下滑,二季度才有所好转。

为促进国内消费回补和潜力释放,不少银行迅速开启了利率打折促销活动,以提升个人消费贷款规模。记者了解到,工行将“融e借”利率一度降至4.35%,建行对参加防疫工作的医务人员申请的专属“快贷”利率还曾低至4.1%。

发力消费金融的效果,在多家银行的半年报里得以体现:截至6月末,建行个人消费贷款较上年末增长34.95%,农行个人消费贷款增长7.6%,邮储银行增长13.19%,招行增长5.91%。此外,江苏银行、宁波银行和南京银行的个人消费贷款余额也有小幅上升。

同时,值得注意的是,消费信贷类业务面临不良生成的压力。半年报显示,上市银行的个人消费贷款不良率已出现分化,工行和建行较去年末有所下降,分别为1.98%和0.85%;农行和招行则有所上升,分别为1.61%和1.44%。

业内人士认为,在不良贷款率有所升高,以及严查消费贷违规流入股市、楼市的背景下,为了防范风险,部分银行或对发放消费类贷款更为审慎。

### 理财收入出现分化 固定收益产品仍是主流

“收益没以前高了”“有可能亏本”,这是今年以来不少理财投资者的共同感受。随着资管新规落地,银行保本型理财产品大幅压降,净值型产品稳步扩容,曾以“稳赚不赔”为卖点的银行理财正加速转型。

工行副行长廖林介绍,工行的理财子公司开业一年多来,符合资管新规的理财产品和代客理财规模双双突破万亿元。截至6月末,工行非保本理财产品余额超过2.49万亿元,存量理财产品持有的非标资产较高点大幅压降。

“刚兑打破、收益下降使得银行理财业务规模和收入增长出现分化。”上投摩根基金经理李德辉表示,在一些银行利差收窄、利息收入增速回落的背景下,理财等中间业务收入对银行利润增长和差异化竞争的作用有所提升。

半年报显示,建行等部分大行理财业务收入出现一定幅度下滑,而招商、中信、光大等中小银行则增长明显。上半年,招行受托理财收入同比增长122.48%,光大银行理财服务手续费收入同比增长450%。

通过新的理财产品有效承接压退下来的存量规模,一些积极转型的银行收获了果实。统计显示,已披露业绩的11家银行理财子公司上半年全部实现盈利,其中招银理财净利润达15亿元。

针对下半年理财投资趋势,多家银行半年报表达出强化权益类资产布局的意愿。光大证券金融产品总部首席投资顾问滕印表示,未来银行理财仍会以固定收益投资为主导,并适当配置权益类资产作为补充。在满足普通投资者理财需求的同时,完善对高净值客群的财富管理。

金融知识普及月 信用卡小课堂

## 使用信用卡

## 当心五大误区

今年以来,受新冠肺炎疫情影响,部分消费者因经济压力加剧、偿还能力下降,导致短时期内无法及时偿还信用卡欠款,引发大量的信用卡还款方面的投诉。消费者在使用信用卡的过程中,要当心以下五个误区。

### 误区一：信用卡越多越好

信用卡不是越多越好,信用卡太多而记不住还款日和还款金额,不仅有可能损失利息,最重要的是会影响个人信用记录,还会增加被盗刷的风险。

### 误区二：分期付款捡便宜

分期付款不计利息,但是信用卡发行机构要收取一定的手续费。信用卡持卡人在消费前别忘了先看清楚自己卡中的可用余额和分期付款额度。

### 误区三：“以卡养卡”不用还

一些消费者借助“以卡养卡”的方式,通过办理各种机构的信用卡来交替还钱。“以卡养卡”容易陷入卡债越还越多的不良循环,不仅会加速个人杠杆的上升,还会增加违约风险的概率。

### 误区四：“最低还款额”免费

信用卡按照最低还款额还款虽然能图方便,暂时性地减轻还款压力,但是这种还款方式将会产生信用卡利息。最低还款额度主要是用于解一时之急,如果需要使用最低额度还款,需要提前了解本息共需要归还多少金额,提前做好打算。

### 误区五：疫情期间不还款

疫情期间,各金融机构按照中国银保监会的要求,为维护消费者权益,出台了相应的信用卡还款的优惠政策,但这并不代表疫情期间不需要还款。根据银保监会相关规定,疫情并不能免除所有人信用卡的债务,只有因感染新型冠状病毒住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群,无法还款的,可以采取灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款计划,合理延后还款期限,疫情期间因不便还款发生逾期的,不纳入征信失信记录。其他消费者仍需按照还款协议的具体约定来进行还款。

### 划重点

- 信用卡的主要作用是满足消费者日常、高频、小额的生活领域消费需求。
- 不将信用卡用于套现、投资经营等非个人消费类透支用途。
- 结合自己的收入情况、财产状况,合理刷卡消费,不要过度刷卡。
- 不出租、出借信用卡,避免被不法分子利用从事洗钱犯罪等违法活动。
- 按时、足额还款,以免因遗忘还款影响个人征信记录。

来源:北京银保监局

制图:吴晓静

提个醒

## 别让账户密码成“明码”

■童丽珍

前不久,乡下的大伯说存在当地信用社的存单到期了,让笔者帮他转存一下。接过三张存单一看,背面全都写着六个数字,大伯说那是存单密码,这样就不会忘记了。

其实,这种情况在银行客户中并不少见,尤其是中老年客户,常常因为记性差,怕忘记密码,就直接把密码写在存单、存折上,但这样密码就成了“明码”,存在很大的风险隐患。

笔者作为衢江农商银行的一名员工,结合多年的临柜经验和专业知识,认为在设置密码时应注意以下几点:

第一,不要设置太简单的密码。如重复数字、电话号码、生日年月等,虽然这样的数字容易记,但万一遗失也容易被

别人破解,从而造成资金损失。在保管存单、卡折时也需要特别注意,不要将它们和身份证放在一起。

第二,不要随意记载。像笔者大伯那样把密码写在存单背面,那密码就失去意义,起不了防范作用。除了存单、卡折,也不要随意把密码记在纸条或本子上,因为你的随手一放,都可能会留下资金安全隐患。推荐记录在手机备忘录上。

第三,不要随口泄露密码。有些老年客户在输入密码时怕按错数字键,常常会一边念一边按,随口就说出了密码;也有些老年人因看不清密码,就随便叫旁边的客户代输密码,这些都在无意之中泄露了密码,加大了风险。所以在输入密码时要小心,发现泄露后要立即修改,确保资金安全,避免不必要的经济损失。

本版提示:投资有风险,入市需谨慎!