

# 上海十部门联合发文整顿规范住房租赁市场秩序

## 打击“高进低出”“长收短付”乱象

**本报讯** (记者 杨玉红) 房屋租赁市场关乎民生。昨日,上海市住建委、市房管局、市公安局等10部门联合印发了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》(以下简称《实施意见》),进一步规范住房租赁市场行为,精准打击住房租赁市场“高进低出”和“长收短付”等乱象。

“高进低出”是指房屋租赁企业作为中间商,高价从房东手中租房子,却以低价租给租客。目前,住房租赁市场主要有两类,一些租赁企业对租价走势误判,在遭遇市场收缩和租价下跌等情况下,为保证现金流和持续经营不得不“低

出”;少数租赁企业则以卷钱为目的,或存在诈骗行为。同时,部分租赁企业通常搭配“长收短付”,向租客一次性收取半年度或年度租金,再按照季度或月度支付给房东,将差额部分用于自身经营或其他用途。

精准打击住宅租赁市场乱象,《实施意见》从加强住房租赁交易资金监管、加强住房租赁公共服务平台建设、严厉打击住房租赁市场乱象等9个方面做出了具体规定。要求住房租赁企业的从业人员实名挂牌服务,接受社会监督;实行房源核验码制度,不得发布未取得房源核验码的房源信息。

《实施意见》要求住房租赁经营机构应在上海市注册的商业银行,开立全市唯一的资金监管账户,由监管银行对企业租金押金的收付实施监管;严格资金收付要求,承租人支付租金周期在三个月以上的,租金应当按月划转至住房租赁经营机构;严控租金贷款业务,未开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,原则上不得新增该项业务;按照上海市有关规定已开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,应于2021年一季度前向市房屋管理部门报备贷款规模压降计划,确保2022年底前贷款金额调整到占企业租金收入比例

15%以下。

同时,上海还将严厉打击市场乱象,构建住房租赁矛盾化解的多元共治格局,完善投诉举报处置、管理与执法联动机制,查处曝光一批典型案例;加强住房租赁经营主体信用评价管理,引导市场形成“优胜劣汰”机制;提高租房群众的风险防范意识,逐步培育遵法守约、诚信经营、理性租房的市场环境。

租赁市场“雷声”不断响起,令一些房东与租客遭受了经济损失,让如火如荼的长租公寓行业蒙上了一层阴影。“上海10部门联合发布《实施意见》,有望重点解决行业

发展的突出问题。”上海交大中国城市治理研究院陈杰教授分析道,《实施意见》规范了“资金来往”,要求租赁企业开立唯一资金监管账户,明确收、付租的周期匹配,并规范收取的押金只能用于支付收储房源的应付押金;对于“租金贷”业务实行禁止增量、压缩存量,有效限制租赁企业“资金池”,维护租赁市场健康发展。此外,上海加强完善住房租赁公共服务平台建设,对房源核验、信息发布、网签备案、信息查询等提供线上线下一站式服务,有望有效杜绝虚假房源、遏制租赁企业利用信息优势欺诈房东或租客,努力营造透明、规范的市场环境。

# 定存提前支取计息方式年初就已调整

由靠档计息改为按照支取日活期存款挂牌利率计息

近日,网络上有不少关于“六大银行正式宣布:2月1日起,存定期的储户,将以活期利息计算……”的传闻流出,一时间网上也有各种各样的评论。事实上,这种说法并不准确。一来,此次六大行主要调整的是靠档计息存款产品计息规则;二来,在时间上,这些调整已从今年元旦起开始执行,并不是传闻的2月1日起。

记者看到,早在2020年12月14日,“工农中建交邮”六大国有银行同日公告,根据中国人民银行关于存款利率和计息管理的有关

规定,自2021年1月1日起,调整靠档计息存款产品计息规则,提前支取计息方式由靠档计息调整为按照支取日人民币活期存款挂牌利率计息。

所谓的“靠档计息”是一种存款创新产品,以活期存款的便利和定期存款的收益为卖点,主要是指定期类存款提前支取时不按活期利息计算,而是按照最近一档利率计息。比如,一张1年期大额存单,在第10个月被支取,可以按照最近一档9个月利率,再加1个月活期利率来计息。

近年来,商业银行纷纷发行“靠档计息”定存产品来吸收存款。包括大型商业银行发行大额存单产品,民营银行推出智能存款产品等。这些产品补充了银行负债端来源,但也使得负债成本上升。

六大行此番齐发公告调整靠档计息的个人存款产品计息方式,与去年央行向金融机构下发的新通知有关。央行在《通知》里强调了对两类产品的规范:第一类是结构性存款,央行表示部分银行保底收益率明显高于一般性存款利率,不利于维护存款市场竞争秩序;第二

类就是提前支取靠档计息的定存产品,违反了相关条例。《通知》的目的是为了指导市场利率定价自律机制,加强存款利率自律管理。

那么,此举会给储户带来什么影响?有业内人士指出,目前来看,取消靠档计息不会对揽储带来太大压力,还能够一定程度降低银行成本,对控制风险也有所助益。“一般储户是考虑到未来几年不会用到这笔钱,才会存较长期限的定期存款,提前支取的概率低,受计息规则调整的影响小。”

本报记者 杨硕

# 11家银行助力上海乡村振兴

**本报讯** (记者 杨洁) 银行助力上海乡村振兴,日前,上海市农业农村委员会与11家银行签订战略合作协议,旨在提升农业农村金融服务水平,全面支持上海乡村振兴“三园”(美丽家园、绿色田园、幸福乐园)工程建设。

根据协议,双方将聚焦“三园”工程建设、新型农业经营主体扶持、农村产权制度改革、金融产品及服务创新等方面,全面加强合作。同时,针对农业农村领域防风险、保供给的需要,做好重点领域金融服务,支持农产品稳产保供。双方建立项目推介、信息共享等合作机制,共同创新涉农金融服务。

## 新民随笔

### 扎针

陆梓华

这两天,面对中小学教育的种种顽疾,教育部“问诊”很忙。

男生缺乏阳刚之气?管!智能手机影响教育教学秩序?管!教育部昨天公布了部长陈宝生在全国教育工作会上的讲话全文,再度引起热议——作业、睡眠、手机、读物、体质这“五件小事”,教育部表示,要统统管起来。

“望”见病症,固然是好事,但是“切”准要害,通畅气血,却绝非易事。比如,传说中的“小学阶段作业不出校门,随堂作业在校内完成,初中阶段作业不超纲,高中阶段作业不越界”,愿景美好,但引来家长群“炸裂”。有人推敲字眼,“作业不出校门”,那晚点放学可好?小学乃打基础重要阶段,每晚回家没有适度的操练和反复,“神兽”如何“驯化”?有人深谙门道——作业不“超纲”和“不越界”究竟该如何判断,每年的自主招生考试中,高明的老师早就用高阶思维在熟悉的知识点中埋好“坑”,知识点还是那个知识点,题却早已不是那个题。作业的问题需要管,但如果只是用耗费时间或其他一些量化指标来管,恐怕效果不明显,评价和选拔方式,才是穴位所在。

又比如手机管理,“要把学校作为信息管理的一片净土,还学校安静的读书氛围”。在上海,其实这并非新鲜话题了,教室外建立“养机

场”的学校有不少。带手机上学,对绝大多数学生而言也就是方便放学和父母报个平安,回家路上听听歌刷刷屏,放松放松。行政命令能将手机隔离在课堂之外,但放学后呢?谁来监管,谁来把控?这恰恰是没有换个角度思考,孩子们为什么愿意将青春大段大段奉献给网络世界?作为成年人,你是否看到了他们的忙碌和压力,你是否发现,在一张被学业和补习塞得满满当当的日程表中,碎片化的时间和碎片化的思维模式,和网络的特质是多么般配……但他们年纪尚小,饶有兴致地看天看地的时候,被推着拉着坐进了补习教室。面对这样的一群孩子,你却责怪他们“你怎么没有兴趣爱好”“只会玩手机,不会去干点别的吗”,是否应该反思——究竟为何他们疏远了真实的世界,只能在网络的穹顶之下,感知虚妄的快乐?

笔者前一阵腰疼发作,碰不得动不得推拿不得,唯有向针灸求助。一直对于小银针颇有畏惧,病急投医,方识神效。只是不解,为何明明腰痛,掌心、腿侧、脚面多处都得扎针。一阵电流在体内流过,医生缓缓道来。腰间的苦痛,恰恰仰仗于手掌某个穴位产生“神秘力量”;五脏六腑的不适,“解决方案”可能就在足下。经络遍布全身,头痛医头脚痛医脚,扎再多的针,可能也成效不大。



## 年年「糕」升 传承年味

春节将至,金山区廊下镇的村民们又为蒸[zhūàng]糕忙碌起来……今早,廊下镇中华村农家乐饭店的灶头间里远远就能看到

蒸汽氤氲。一走进屋子,浓浓的糯米香气扑鼻而来,老老少少淘米、磨粉、筛粉、装模、蒸糕,一派忙碌的景象。廊下镇的糕俗称“莲湘

糕”,寓意着年年“糕”升,更是廊下人代代传承的年味记忆。

本报记者 陶磊 通讯员 何洁 摄影报道

## 沪深交易所春节休市安排

**本报讯** (首席记者 连建明) 上交所和深交所昨天发布2021年春节休市安排,2月11日(星期四)至2月17日(星期三)休市,2月18日(星期四)起照常开市。另外,2月7日(星期日)、2月20日(星期六)为周末休市。

同时,为保证节后交易的正

常进行,上交所定于2月16日(星期二)9:00-12:00进行交易系统(含竞价撮合平台、综合业务平台、衍生品交易平台、港股通平台和固定收益平台)连通性测试。而有关清算事宜将根据中国证券登记结算有限责任公司的安排进行。

江苏银行上海分行  
三年期个人定期存款  
**4.125%** (1万起)  
详细江苏银行上海分行各营业网点  
021-22258243 021-22258242