

信用卡分期有陷阱,到底是优待还是套路?

您这笔消费金额要不要做分期?可以减轻还款压力,年底手续费打折!”临近年底,信用卡分期的电话、短信推销源源不断。信用卡分期到底是优待还是套路?不少消费者反映刷卡后遭遇了“被分期”或者绑定了额外的付费项目。专家提醒,信用卡分期暗藏的消费陷阱亟须警惕。

不管你分不分 反正刷满500元就自动分期

杭州的陈女士近日使用浦发银行信用卡刷了502元,很快就收到短信:“您申请的账单分期已成功,502元分6期,每期本金83.81元,手续费25.88元。”

陈女士感到莫名其妙,自己没有申请过分期,怎么刷了这么小一笔金额就自动分期了。一问银行客服才知道,信用

卡被开通了自动分期功能,只要账单金额满500元就会自动分期。

记者调查发现,一些银行的信用卡为了简化分期办理流程,设置了满额自动分期功能。消费者在办卡时若选择了该功能,或在接听银行推销电话时答应开通,那在后续刷卡时,只要达到一定金

额就会自动分期。

“银行客服说,办卡的合约里有一项自动分期条款,如果当时没有提出不同意,那就默认开通。我当时跟线下业务员填单办卡的,对方也没提示过。”陈女士说。

有的银行还直接发行了带有自动分

期功能的信用卡,只要消费达到一定金额就会自动分期。河南的吴女士就稀里糊涂地办理了一张兴业银行带有自动分期功能的立享卡,“业务员到我们单位办的,就让填申请表,当时不知道是自动分期的卡,业务员也没说。”

躲过办卡环节套路 还有用卡陷阱等你跳

记者调查发现,如果你躲过了这些办卡环节的“被分期”套路,用卡环节也有可能踏入“被分期”及其他陷阱。

江苏的吴女士在某行业务员的电话推销下,开通了信用卡分期贷款额度,没想到后来1万多元的信用卡账单,虽然按时还款了,还是要支付接近2000元的手续费。

“业务员说开通贷款额度不用也没关系,可以放着备用,但真正的规则其实是只要刷卡达到3000元,就会默认

使用了贷款额度,要付手续费。而原本我1万多元的消费,按时在账单日前全额还款,是没有任何手续费的。”吴女士说。

如果说这是被误导办理,那还有更“霸道”的是直接默认捆绑,还美其名曰“免费体验”。

上海的陈先生申请了某银行信用卡的“万用金”分期贷款,没想到被默认绑定了“免盗刷”服务,每月要付费24元,还有“免还款”服务,每月付费20

元。“偶然一次查账单明细发现的,银行客服说申请‘万用金’就会赠送,免费体验两个月后,如果不致电取消那就要开始收费。”

分期手续费是各银行信用卡业务收入的重要来源,很多银行都会以送积分、兑换礼品、提升额度等优惠措施,吸引持卡人办理分期业务。但需要警惕的是,银行分期手续费并没有看起来那么低。以月费率为0.55%为例,一年费率就是6.6%,看起来不高。但

这只是名义利率,实际利率其实要高很多。

据了解,金融机构的分期手续费算法,是按期初的分期总金额乘以一定的费率系数来计算,并不是按照每月剩余的未还金额来计算。若按每期本金递减的计算方法,以12000元分期金额为例,分12期实际的费率为12.2%。可以看出,考虑资金实际占用因素后进行计算,信用卡分期手续费的年化费率要比名义利率高出近一倍。

信用卡分期市场需规范发展

“每月都在账单日前就按时还款的用户,不做分期也不贷款,说白了,对我们是没有利润价值的。”一位银行信用卡人士的话,道出了信用卡盈利的真相。

上海财经大学现代金融研究中心副主任奚君羊认为,信用卡分期、互联网上的白条等分期产品,现在使用越来越普遍,本身也符合消费者和市场需求,大方向是对的,但需要规范

发展才能更长远。监管部门应规范金融机构的相关业务流程,避免业务误导而损害消费者权益。

融360大数据研究院研究员殷燕敏表示,消费分期业务的发展速度和市场渗透很快,金融机构在大力推广、开展业务的同时,更应该加强风险教育,不要趋利避害仅说好的一面,忽略风险提示。“应重点强调那些可能产生的费用,对消费者做更明

确的风险提示,在相关推广、办理页面应该有醒目明确的提示,让消费者在开通业务前就了解产品属性,理性办理。”

上海市消保委副秘书长唐健盛表示,经常收到关于消费分期的投诉,很多时候都是业务办理流程有问题,提示不足、刻意把重要条款放在不显眼的地方甚至默认捆绑。这种行为其实是给消费者挖坑的,会造成

消费者的权益损失。我们并不建议企业在有关消费者利益的服务上,设置默认项或者进行捆绑。

对于消费者而言,专家提醒,在办理消费分期时,应注意认真阅读合约条款,尤其涉及费用如违约金、利息、逾期费率计算等,不要认为看这些麻烦,马上就签字。建议消费者在了解完产品的相关收费标准情况下,理性选择。

/ 新华社

2018年楼市:持续调控坚决遏制房价上涨!

2018 年,中国房地产市场持续调控,“坚决遏制房价上涨,加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”成为房地产市场主基调。房地产市场总体上保持平稳运行,逐步回归理性,热点城市房价过快上涨势头得到遏制。

房价:一线城市持续趋稳,二三线城市回归理性

国家统计局数据显示,11 月份,一二三线城市新房价格同比累计平均涨幅均比去年同期回落,前期热度不减的二三线城市房价涨幅也趋于稳定。深圳和厦门 2 个城市新房价格已低于去年同期,房价过快上涨趋势在 2018 年底基本被遏制。

记者近期在多地调查发现,不少房企出于冲刺业绩和融资成本压力,正陆

续申领预售证,大量新盘集中入市,价格基本较年初计划售价打了八折。多地二手房的议价空间也逐渐增大,但真正出手的购房者较少,成交量下滑。

国家统计局数据显示,1 至 11 月,一线城市新建商品住宅销售价格平均同比微涨 0.3%,涨幅比去年同期回落 10.6 个百分点。11 月份,北上广深四城二手房连续 2 个月下跌,且价格跌幅持续扩大。

国家统计局数据显示,7 月份,70 个大中城市房价环比上涨的城市增至 65 个,比 2 月份的 44 个增长近五成。“‘人才新政’降低了限购门槛,使部分城市楼市供给更为紧张,带来房价上涨预期。”中原地产首席分析师张大伟认为。

楼市升温让各地的房地产调控政策持续加码。7 月 31 日,中央政治局会议指出,下决心解决好房地产市场问题,坚持因

城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为,各地楼市调控持续加码,房价上涨过快的城市几乎均出台了遏制投机需求的相关措施,房价上涨趋势得到遏制,房价预期也开始扭转。未来一段时间内,全国房地产市场将总体上保持平稳运行。

租赁:租购并举进行时,长租公寓遭遇“成长的烦恼”

作为解决“住有所居”重要途径的住房租赁市场,在 2018 年实现重要突破,租购并举格局加快建立。

住建部有关负责人表示,2018 年我国加快培育和规范发展住房租赁市场,在 12 个大中城市开展住房租赁试点,在 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。中央加快研究和制定住房租赁和住房销售管理条例,规范住房租赁和销售行为,维护当事人合法权益。

自去年上海首推纯租赁用地开始,今年

广州、深圳、杭州、郑州等地陆续推出“只租不售”地块,北京计划在未来 5 年提供租赁用地约 1300 公顷、租赁住房合计约 50 万套。

住房租赁市场的参与主体更加多元。开发商、专业化租赁运营商、中介机构、酒店集团等各类企业纷纷抢滩“新风口”,打造自有租赁公寓品牌。

多地政府打造的住房租赁交易服务平台投入使用。截至目前,全国已有 10 余个城市搭建官方平台。

然而,在大量社会资本涌入长租公寓

领域的背后,由于欠缺准入门槛、标准规范以及法律法规,市场发展良莠不齐的问题日渐突出。例如,一些不具规模的企业跟 P2P 等小额贷款公司合作,过度使用杠杆增大了住房租赁企业和租客的风险。

此外,长租公寓还被视为推涨房租的重要因素。易居智库研究总监严跃进表示,一些长租公寓运营商,为了扩大规模,以高于市场正常价格的 20%到 40%恶性争抢房源,人为抬高收房价格,让长租公寓的租金也呈现高端化趋势。

针对租房市场出现的乱象,多地监管部门采取了行动。7 月份以来,已有北京、上海、深圳、南京和西安等 20 余个城市出台住房租赁新政,通过用地保障、增加房源投入、规范“租金贷”及其他住房租赁交易服务等举措,促进住房租赁市场健康发展。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为,我国住房租赁市场还不够成熟,政府应从制度建设、金融支持、服务保障等多方面入手,实现租售“两条腿”走路。

地价:溢价率持续走低,土地市场降温

楼市的严格调控效应已传导至土地市场。住房销售市场遇冷让高价拿地的开发商“套牢”,房企在拿地方面变得谨慎理性,土拍市场热度也随之退却。

去年年初,中海地产以总价 50.9 亿元、溢价率超过 71%拍得松江三幅宅地,这一位于上海远郊的区域楼板价创出新高,突破 3 万元 / 平方米。近期,该地块所建项目“中海九峯里”推出的 500 余套房

源却几乎无人问津,楼盘首开仅售出十余套。在南京、苏州和镇江等地所拿多幅高价地块也在调控之下,销售承压无法入市。

一位房企高管表示,在楼市调控高压不减的态势之下,商品房销售价格无法再现快速增长甚至还要下调,房企利润空间难以把握。因此,不少房企尽量不通过招拍挂的形式拿高价地。

中国指数研究院统计显示,下半年以

来,随着土地供应增多,低溢价乃至底价成交渐成常态,土地流拍数量也明显增多。2018 年 11 月,全国 300 个城市住宅类用地平均溢价率为 7%,较去年同期下降 15 个百分点。其中,上海、宁波、天津、成都和南京等重点城市的土地成交平均溢价率同比降幅超过 70%。据统计,今年上海成交地块大部分以底价成交。除溢价率下行外,上海、北京、重庆、苏州和深圳等热点城市的

地价与去年同期相比也出现下降。

新城控股高级副总裁欧阳捷表示,流拍地增多是土地市场回归理性的信号。“过去 20 多年,地价的不断上涨传导至新房房价,进而影响周边二手房价格,构成了房价不断上涨的逻辑链条。地价不断下行将引导消费者预期,促使房价进一步回归理性。”

/ 新华社