

楼市“金九银十”要降温？

二手房骤冷 新房“压价换量”

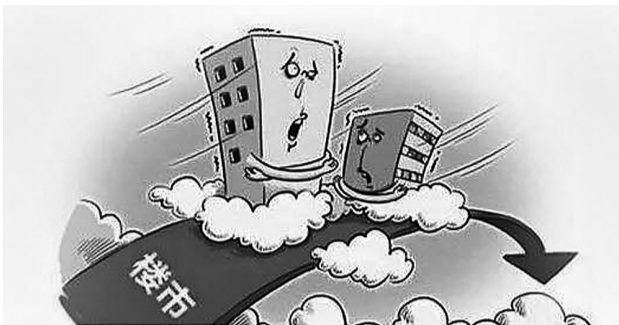
近日，国家统计局公布了2021年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称，70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体延续回落态势。

8月，二手住房市场降温特征明显，不仅房价环比下跌的城市数量骤增，价格涨幅也出现停滞。据易居研究院测算，8月份70城二手住宅销售价格指数环比涨幅为0%。多位业内人士认为，未来一段时间内，全国楼市或将延续趋冷态势，“金九银十”或成色不足。

房价上涨城市数量减少 二手房骤冷

房价环比上涨的城市数量，一直是70城房价数据受关注的指标。

根据国家统计局数据，8月份，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市数量有46个，持平的有4个，下跌的有20个，价格环比上涨的城市数量创今年以来最低。二手住宅销售价格环比上涨的城市数量有27个，持平的有9个，下跌的有34个，上涨的城市数量也创下今年以来最低。



二手住宅销售价格环比上涨的城市数量下降至27个、下降的达到34个，该数据也引起市场关注。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示，房价上涨的城市数量已经连续5个月下调，特别是二手房价格上涨城市的数量出现暴跌，这是除2020年2月疫情特殊原因以外，自2015年4月以来的最低点，全国房价的拐点已经出现。

而从机构提供的成交量上看，8月的降温趋势也比较明显。贝壳研究院首席市场分析师许小乐称，对比来看，二手房市场调整幅度超过新房。一方面，二手房指导价及银行贷款额度收紧对二手房的限制作用更大；另一方面，市场下行的预期在二手房市场传递更快，相对而言，

重点城市新房限价下仍存在一二手倒挂，吸引购房需求转向新房市场。

价格涨幅回落 三线城市降温明显

据测算，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海和深圳环比分别上涨0.2%、0.4%和1.0%，广州由上月上涨0.2%转为下降0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海和广州环比分别上涨0.4%、0.2%和0.5%，涨幅比上月分别回落0.3、0.5和0.1个百分点；深圳环比下降0.4%，连

续4个月下降。

二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；二手住宅销售价格环比下降0.1%，连续两个月下降。

58安居客房产研究院分院院长张波对记者表示，一线城市的降温态势明确。二手住宅本身更能反映市场真实热度，从4个一线城市的销售价格来看，涨幅比上月回落0.2个百分点。市场成交量开始出现萎缩，预示着下一步房价会上涨乏力。

张波分析，三线城市降温态势加速，市场的冷热切换也更明显。整体来看新房价格已转为持平，而二手住宅销售价格呈现连续两个月下降，“预计后续三线及以下城市的降温会更为明显，调控分化也会在更多城市中出现。”

商品房成交量下降 “金九银十”或泡汤

9月15日，国家统计局还公布了全国商品房销售数据。数据显示，2021年1月-8月，全国商品房销售额119047亿元，增长

22.8%；比2019年1月份-8月份增长24.8%，两年平均增长11.7%。

张大伟称，前8个月的销售总额突破11.9万亿，已经刷新历史记录。但值得注意的是，7月-8月的销售额已经连续2个月同比下调，更多房企采用各式各样的方式“压价换量”。

“拆分单月数据看，8月份的商品房销售额达1.26万亿，低于2020年同期，同比下调了23%。整体看，2021年楼市冲高的速度明显开始放缓，楼市调控的影响全面出现。”张大伟还分析，2021年全国商品房销售额接近19万亿元，基本已成定局，但房地产调控抑制市场的影响开始逐渐出现。

对于后市，许小乐分析，年底前市场仍有向下调整的压力。市场预期持续减弱，8月二手房市场景气度降至23，创下2019年以来最低水平，接近市场转冷的警戒线。新房市场带看活跃度持续下降，需求端保持观望，市场成交量价保持向下调整。

张波预计，整体来看，8月各类城市均已确定性进入降温通道，虽有部分城市的房价依然保持一定上涨，但总体的上涨力度已经趋缓，“金九银十”同比大降温，成色不足将是大概率趋势。据中新经纬客户端

有些业务员故意诱导客户勾选 终止分期并提前还款要付违约金 你的信用卡还款被“自动分期”了吗？

张先生有某银行的信用卡，最近他不经意间发现竟然有两笔大额消费开通了“分期还款”，每月要还300多元手续费，可他却不知道自己什么时候开通了自动分期业务。记者了解到，像张先生这样的信用卡客户还有不少，涉及的银行也远不止这家银行一家。

这些银行真是擅自替客户开通分期还款业务吗？客户为什么没有及时发现？银行的行为算不算违规？近日，记者进行了调查。

信用卡还款被“自动分期”

在投诉平台和各大银行信用卡论坛，自称“被银行自动分期”的客户随处可见。

上文提到的张先生拥有多家银行的信用卡，这家银行的这张卡以往都是小额消费，并没有发现什么问题。最近他用这张卡进行了两笔大额消费，一笔1万元、一笔3000元，很快就收到了银行短信，说这两笔消费都成功申请了自由分期付款，每月要多还300多元手续费。但张先生对开通“自动分期”业务毫无印象。

8月上旬，另一家银行的客户张女士进行了一笔99888元的消费。她后来发现，当月账单出现了自动分期12期的手续费，每期749.16元，每期摊销本金为8324元，12期还完需要支付手续费近9000元，年化利率9%。张女士记得，当初办这张卡时，工作人员告诉她，就是一张

一般信用卡，并没说明此卡在账单日会自动进行分期，她本人后来也没有主动申请。张女士认为，银行擅自替她开通自动分期业务，就是想“多捞钱”。

还有一家银行的客户赵先生2020年9月办的信用卡，12月初还了账单后就再没用这张卡消费，后来发现每月依然还有还款。他查询账单才发现，原来银行系统进行了12期的自动分期，但他毫无印象申请过这一业务。

记者发现，除了以上提到的三家银行，还有多家银行的一些客户也遇到过莫名其妙被“分期”的情况。

银行是擅自开通该业务吗

这么多客户都投诉自己被“分期”，银行真有这么大胆子吗？

多名业内人士向记者表示，按照监管要求和银行自己的内部规定，如果没有客户同意或授权，银行不能擅自开通这一业务。从实践中看，不少客户都是在办卡时勾选了相关选项，或者在接到银行营销电话或短信时，作出了相关表示；也可能客户在沟通时误解了条款的意思或工作人员的表述。前几年部分银行的信用卡业务管理不规范，不排除有些业务员故意隐瞒重要信息诱导客户，甚至违规替客户在申请上勾选了“自动分期”的选项。

某银行的客户徐先生就遇



到了这样的业务员。2014年年底，某银行信用卡业务员到徐先生工作的地方推销信用卡。这几年，徐先生都是直接在支付宝或微信还款，从来不看银行的电子账单，更谈不上查明细。直到今年3月，徐先生感觉还款数目与消费情况对不上，查询账单才发现某银行这几年一共收了他近4.7万元分期业务手续费。震惊之余，徐先生给信用卡中心打去电话要求退费，却被告知2014年他办卡的时候就在纸质申请资料上勾选了自由分期功能，单笔消费满800元以上自动分6期偿还。徐先生说，时隔7年，他已经记不清这是业务员勾选的还是自己稀里糊涂画的。但可以肯定的是，自己根本不了解自由分期是怎么回事。

据记者了解，从银行方面反馈的情况看，还有一些产生争议的客户是在APP上主动申请开通自动分期业务，但他们均表示自己不记得在APP上有过勾选。易观高级分析师苏筱芮指

出，通常信用卡持卡人并不会仔细阅读条款，而银行工作人员又没有详尽告知相关业务的信息，在这种情况下，持卡人容易“被坑”，被动选择了分期业务。此外，一些银行将关键信息放在不显眼的地方，而持卡人有时忽略查看每月账单的分期费用，这些都是引发消费纠纷的因素。

终止分期并提前还款，要付违约金

客户发现自己被莫名开通了自动分期业务后，一般都会主动向银行投诉，要求退回已收手续费，并要求停止该业务。然而，真要取消这一业务也并非易事。不少银行要求必须补交一定费用，同时还要经过审核。

比如，某银行规定，持卡人成功申请自由分期付款业务后，不能对已申请的分期期数、金额进行更改，且不可进行撤销。对于持卡人申请提前还款的，持卡人须一次性偿还全部剩余未分摊

的分期本金，剩余未分摊的分期期数对应的手续费无需支付，已一次性收取的手续费将退还剩余未分摊期数对应的手续费，同时，银行将一次性收取持卡人未分摊本金金额的3%作为违约金。提前还款收取的违约金及未分摊的本金金额将全额计入下期账单最低应还款总额。

有银行因分期业务违规被重罚

存在于信用卡分期业务的乱象当然有人管。监管部门已经注意到部分银行的违规行为，并加大了处罚力度。

今年7月7日，中国银保监会消保局发布关于某银行侵害消费者权益情况的通报。通报指出，某银行存在默认勾选信用卡自动分期起始金额等6类违法违规问题。

根据通报，自2015年3月，这家银行开办“立享卡”信用卡业务，自动分期起始金额分为5000元、10000元、20000元等三档。2019年3月起，为增加信用卡分期业务收入，该行将“立享卡”自动分期起始金额调整为“默认为3000元”，客户办卡时无法选择其他分期起始金额。但根据该规定，客户可通过客服热线修改自动分期起始金额，但在申请表及线上渠道申请页面未向客户提示。截至2020年6月末，该行发行自动分期起始金额3000元“立享卡”4.54万张，涉及分期收入3573.64万元。

据《北京青年报》