

# 财富周刊

Fortune

理性投资，财智生活

## 投资眼

## 租房贷款划算吗

本报记者 钱箐旎

11月3日，建行在深圳正式推出针对个人租房者的贷款产品——按居贷；11月28日，工商银行北京分行宣布，将为住房租赁市场企业端与个人端推出专属金融产品……多家商业银行开始涉水租赁住房贷款业务。

业内人士表示，租房贷款的产生，说明了住房制度正在加速转变，未来租房需求会随着金融等配套措施的跟进而加速增加。党的十九大报告指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。因此，建立“购房、租赁、保障”三位一体住房服务模式是未来市场的方向。与火爆的购房市场相比，住房租赁市场潜力巨大，被认为是下一个“蓝海”。

租房有必要贷款吗？有观点认为，房租一个月几千块钱，一般会控制在收入的三成以下，好像没什么必要选择贷款。融360贷款分析师汤传尧表示，如果一个标准的五口家庭，夫妻俩上班，孩子由两个老人照看，这种情况下一般需要一套两居或三居的住房。但这种面积的房子月租金相对于单身公寓要高得多，使用住房租赁贷款不仅能有效缓解现金流压力，而且使用租房贷款还能省点钱。

据融360计算，假设某深圳市民租借一套110平方米的房子，签订3年租房合同，一次性付清，月租金8500元，享受9.2折优惠。使用按居贷后，还款总额为30.26万元（基准年利率4.75%，低于同期购房按揭贷款）。如果按季度交房租，不享受房租优惠，在房租年涨幅5%的情况下，3年的租房总支出将达到32.16万元。使用租房贷款3年共节省了1.9万元左右。

相比按揭买房，租房贷款应该如何办理？以按居贷为例，该产品是建行向租户发放的贷款，通过一次性支付租金等租房相关费用，帮助租户锁定租赁关系。此贷款只能由个人申请，且只能用来交房租。在申请人年龄上，需满22周岁，且年龄与额度期限之和不超过70。

需要注意的是，目前租房贷款仅在部分城市试点，因此产品对申请人资格也有所限制。比如，按居贷要求申请人需在深圳连续3年缴存社保或公积金。此外，最近3个月内，如果个人征信因为申请信用卡被查询5次以上的，不能申请此款产品；如果个人征信因“信用卡查询或贷款审批”被查询超过8次，也不能申请此款产品。当然，如果获得建行快贷资格，建行代发工资超过5000元，社交基数超过5000元的个人等，属于建行优质客户，可优先获批。

在贷款的金额和年限上，工行和建行推出的租房贷款业务单笔最高额度都可达100万元，额度有效期10年。但因为实际贷款额度是由租赁合同约定的租金及个人可贷额度确定的，所以并非每个人都可以贷到100万元。

这样一笔数额并不小的经费，会不会有“假租”套现的可能呢？记者在采访中了解到，这一可能性几乎没有。因为租房贷款是租客和房东签订租约之后，银行一次性付给房东的租金，属于受托支付，租客无法挪作他用。而且，银行在贷后监测和贷后检查方面拥有相当完善的流程和经验，因此，想要钻空子来“假租”套现，具有相当难度。

值得一提的是，有观点认为，租房租赁贷款将会推高租赁市场价格。对此，业内专家表示，租房贷款和“按揭”的实质不同，过去租户每月交租金给房东，如今每月还款给银行，只是还款路径和对象有所变化，也就是说，租房贷款不带杠杆属性。

责任编辑 李会

美编 夏一高妍

高收益、低风险，看上去很美——

## 网上炒汇：馅饼还是陷阱

经济日报·中国经济网记者 陈果静

### 财富视线

▲ 外汇保证金交易属于金融业务，应依法获得金融监管部门批准才能开展，但我国目前并没有法律法规明确允许该交易，即类似平台在我国并不合法

▲ 诈骗平台通常以“稳赚不赔”吸引投资者，并以“人拉人、层层返利”的模式发展下线，待扩充规模后便卷款一跑了之

现在，只要在网上搜索“外汇理财”“炒汇”等关键词，就能看到各种网络平台的广告，不少平台标榜“免费起步”“专业正规”“10年交易经验”“高收益、低风险”等。在各种网络贴吧、微信朋友圈的资讯中，也将所谓的外汇理财吹得天花乱坠，鼓吹网络炒汇没有庄家控盘、是“最干净的市场”、收益大大超过其他理财产品等。

网络炒汇真的这么美吗？近期，中国互联网金融协会提示投资者，境内外机构未经批准通过互联网站、移动通讯终端、应用软件等网络平台为境内客户提供外汇、贵金属、期货、指数等产品均属于违法行为，参与此类平台的投资活动面临较大风险。

### 交易不受法律保护

通常大家理解的外汇交易就是换汇，个人到银行将人民币兑换成其他货币，每人每年有5万美元的限额。去银行换汇是没有杠杆的直接兑换，诱惑投资者去冒险、声称能赚大钱的所谓网络外汇理财则是有杠杆的。

更何况，网络上此类交易平台鱼龙混杂。目前，网络外汇交易平台分为“真平台”和“假平台”两种。一种是直接对接国际外汇交易市场的“真平台”，由国外监管部门批准的境外经纪商代理交易；另一种是以境外正规经纪商为噱头，以直接参与国际市场交易、高回报为诱饵，实则从事传销或非法集资的“假平台”。

但是，无论投资者选择哪一种平台，风险都极大，因为都是非法的。

大家常说的外汇理财、网络炒汇又被



称为“外汇保证金交易”，并不是什么新“玩法”。早在上世纪90年代初，在广东、深圳、北京等地就曾出现过一股外汇保证金交易热，随后很快被叫停。叫停的原因一方面是缺乏监管，另一方面是投资者对这项业务一知半解，很多个人和机构损失惨重。从那时起，这一业务被监管机构认定为违法行为，交易不受法律保护。

直到目前，这一交易也没有合法化。只是现在这类平台更为隐蔽，有的是在微信朋友圈“拉人”，有的则隐藏在手机应用软件中。外汇保证金交易属于金融业务，依法应获得金融监管部门批准，但我国目前并没有法律法规明确允许该交易，即类似平台在我国没有合法化，参与第一种外汇交易平台的，包括国内代理、宣传机构以及投资者都需要承担相应的法律责任。

第二种诈骗平台通常以“稳赚不赔”吸引投资者，并以“人拉人、层层返利”的模式发展下线，待扩充规模后卷款一跑了之。此前，IGOFX、ItraderFX等多家网络炒汇平台“跑路”，不少投资者蒙受巨额损失，有的甚至倾家荡产。

### 网络炒汇“套路”深

如何分辨网上炒汇的“假平台”？通常他们有一些惯用的“套路”。

第一个套路是身穿“洋马甲”，声称自己在境外成立或受到境外权威机构监管。如“跑路”的IGOFX平台自称2012年在新西兰成立，总部在太平洋的岛国瓦努阿图。ItraderFX则冒名顶替国外某投资公司，宣称公司受到塞浦路斯证监会(CySEC)的监管，当时还公然挂出了监管号，直到公司突然卷款消失，投资者才意识到

上当受骗。还有些平台声称自己注册在英国，公司遍布全球等，实际上，平台背后的境外金融机构大多子虚乌有。

第二个“套路”是号称使用MT4。IGOFX等平台均宣称自己使用的是正规交易软件——MT4，号称这款软件是国际主流交易工具，有的平台还号称拥有专有的MT4挂单指标和技术分析指标。光看这些，不明究竟的投资者可能就误以为其专业可信。实际上，MT4是一种市场行情接收软件，而多数平台只是用这一看似专业的软件和专业术语来“包装”自己进而行骗。

第三个“套路”是“高收益、低风险”。IGOFX打着“躺着赚美金”的口号，宣称100美元起投，1年7倍、2年66倍收益，月盈利20%。IGOFX宣称排名第一的基金经理，32个月的投资回报率是4915.05%。有的为投资者推荐“金牌基金经理”，可以跟着他下单操作，“稳赚不赔”；还有的为进一步“忽悠”投资者，声称可以设置止损线，自动止损锁定收益。但在关键时刻，所谓的止损线就失效了。

第四个“套路”是“层层返利”。通过发展下线，按层级返利的方式不断吸引新投资者加入，除了投资收益，投资者可以通过发展下线获得提成，发展的下线越多，则提成越高。

### 风险极大须谨慎

对于此类外汇理财的风险，相关部门曾多次提示其中的风险。

中国互联网金融协会提示，目前，从事外汇、贵金属等杠杆交易的网络平台

（含跨境）在我国无合法设立依据，金融监管部门从未批准，开展上述交易业务的网络平台属于非法设立，参与此类平台交易的双方权益均不受法律保护。因此参与此类平台的投资活动面临较大风险。

协会呼吁，各类从事互联网金融业务的金融机构和支付机构应严格遵守国家金融法规，不得为此类非法金融交易提供服务。同时，社会公众应认清非法金融交易活动的本质，自觉抵制高收益诱惑，增强自我保护意识，远离违法违规交易，谨防因交易违法造成自身财产损失，如发现违法犯罪活动线索，应立即向主管部门反映或向公安机关报案。

今年10月份，国家互联网金融安全技术专家委员会提示，我国存在大量面向境内用户的互联网外汇理财平台，这类平台分为两类：一是外汇交易平台，二是以“外汇交易”为名进行融资分红的平台，“部分互联网外汇平台风险较为突出”。今年7月，公安部集中开展打击整治涉众型、风险型经济犯罪活动，其中就涉及类似的网络炒汇诈骗。

不仅在我国，俄罗斯央行在今年9月也声明，已关闭了400家网站，其中包括向俄罗斯客户提供金融服务的诈骗公司，这些公司没有获得俄罗斯央行颁发的必要牌照。俄罗斯央行警告投资者，这些网站都属于活跃在外汇行业的公司或银行，与这些公司进行交易容易造成严重经济损失。若公司在国外注册且没有俄罗斯监管，投资者是不受保护的。

一位股份制银行的外汇专家提醒投资者，外汇市场波动较大，非专业投资者参与风险极大，更不要轻信网络外汇理财“忽悠”，网上一些与外汇理财相关的信息也要仔细分辨，不要轻信。

### 财眼看市

▲ 对于借贷者来说，

需知现金贷的功能在于

满足当前和短期的小额

资金需求，想通过在不同

平台借新还旧来长期占

有资金恐怕并不是一件

美事，高昂的利息和手续

费成本足以压得你喘不

过气来

## 多头借贷“毒瘤”需早治

梁睿

近两年来，现金贷发展迅猛。现金贷一般以消费贷或信用贷形式出现，额度低，期限短，不需要抵押和担保，满足了一些传统金融产品无法覆盖的即时支付需求，但其中多头借贷造成的问题日益显露，需尽快整治。

由于现金贷年化利率极高，100%算是低的，500%至600%都很常见。有的借款人借款到期后无力偿还，便想着从另一家平台借新还旧；有的借款人一看既然可以借新还旧，便玩起了“十个锅九个盖”的游戏，在不同平台上不停地借钱辗转腾挪，意图长期占用资金；另一部分借款人则是看中了其中漏洞，“债多人不愁”，在各平台上均有借无还，从而造成了严重的多头借贷问题。

有数据显示，多头借贷用户的信贷逾期风险是普通客户的3倍至4倍，贷款申请者每多申请一家机构，违约的概率就上升20%。这些用户往往通过“借新还旧”，或者增加新的较大金额消费，本金加利息叠加导致债务不断累积，当超出偿还能力时，只能选择逾期。

用户逾期后，平台通常有3种处理措施：一是将债权转让给专业催收公司，带来暴力催收等社会问题；二是提高利率，用向正常还款用户收取的利息和手续费收入来覆盖坏账

成本；三是“帮助”用户到别的平台借新还旧。有的平台在处理这些坏账时，往往这几项措施联合起来用，“反正只要我的账清了，别人的麻烦就跟我无关了”。

由于现金贷利息和手续费极高，进入门槛和经营成本极低，近两年各路资本如过江之鲫般进军这一领域。从技术平台监测的情况来看，截至今年11月底，正在运营的现金贷平台近2700家。

平台越来越多，客观上也给多头借贷蔓延提供了“温床”。一些平台以邻为壑引导用户借新还旧的做法，更是使得治理多头借贷愈发艰难，债务如滚雪球般积累。据网贷之家统计显示，短期现金贷业务去年1月份单月成交金额仅为7.89亿元，随后近两年时间整体呈现单边上升态势，尤其2017年以来增速进一步加快，今年1月份到10月份P2P网贷短期现金贷业务总成交量约是2016年全年的5倍。值得警惕的是，一些平台贷出的资金有相当一部分来自于金融机构。

从公开披露的信息中可以发现，现金贷平台趣店放贷的资金来源中就有四川新网银行及包括渤海国际信托、厦门国际信托在内的信托资金。监管部门显然意识到问题所在，从紧急叫停网络小贷审批到出台《关于规范整顿现金贷业务的通知》，就是剑指现金贷的一些乱象，多头借贷是整治重点之一。《通知》一方面强化合法利率红线；另一方面严控现金贷平台的资金来源。债总是要还的。对于借贷者来说，需知

金贷的功能在于满足当前和短期的小额资金需求，想通过在不同平台借新还旧来解决资金问题并不是一件美事，因为其中高昂的利息和手续费足以压得你喘不过气来。尽管现金贷平台借款信息还未纳入央行征信，但法律保护的只是正常的贷款本息，赖账不还是解决不了问题的办法。对于平台而言，随着监管部门出手整顿市场秩序，也需要进一步强化内控、加强自律。未来现金贷的市场格局，一定是坏债率低的平台才能胜出。

债总是要还的。对于借贷者来说，需知金贷的功能在于满足当前和短期的小额资金需求，想通过在不同平台借新还旧来解决资金问题并不是一件美事，因为其中高昂的利息和手续费足以压得你喘不过气来。尽管现金贷平台借款信息还未纳入央行征信，但法律保护的只是正常的贷款本息，赖账不还是解决不了问题的办法。对于平台而言，随着监管部门出手整顿市场秩序，也需要进一步强化内控、加强自律。未来现金贷的市场格局，一定是坏债率低的平台才能胜出。