

上海房屋租金指数已经连续第七个月下跌

房屋租赁传统旺季未见旺

上海房屋租赁市场在传统旺季未见旺，租金指数已经连续第七个月下跌。

上海房屋租赁指数办公室认为，刚刚过去的4月市场，传统租赁旺季未拉动租赁市场明显回暖，新增需求以中低端市场为主。抽样显示，一些板块的低端需求下降二成以上，自然人为主的低档房源房东对房源空置较为敏感，降价揽客反应加快。以租赁成交案例统计，中心城区总体强于新兴城区，其中内环内板块为新增需求集中点，占近四成；同时，新兴城区近郊依托轨道交通便利日益凸显其性价比。从行政区域看，浦东成交居全市首位，其余成交较好的相继为闵行、徐汇、普陀、松江等。

青年报记者 吴缙超



青年报资料图 记者 吴恺 摄

中端成交换租为主

具体来看，4月高端市场成交平淡，局部板块显现热点转移。调查显示，租金跌幅较大的板块，多为房龄较久或是一些新兴城区板块，如浦东唐镇、普陀武宁，二室户租金分别为12131元、11625元，房源挂牌后单月内带看量仅为3-5组，部分一个月下单的房源，实际成交价往往跌至1万元左右。

另外，高端租赁需求出现热点转移，部分需求从高端CBD区域向新兴CBD区域转移，如静安大宁绿地、徐汇龙华，租金均上涨0.03%，在成交带动下，租金走势坚挺，成交户型以中小小户型为

主，上述两板块的一室户租金分别上涨0.19%、0.16%；二室户租金持平、上涨0.18%；三室户租金分别下跌0.11%、下跌0.24%。租客结构以30-40岁高收入人群为多，由于相对市中心核心区租金低近三成，房源受到关注。

中端成交换租为主，4月中端市场成交速度有所减慢，新增需求以换租客为主，既有从郊区换租市区的，也有同板块升级租赁的，优质房源往往带看10组以内就能成交；如新兴城区的闵行浦江、浦东三林，租金分别下跌0.08%、0.04%，二室户型平均租金为4292元、4901元，三室

户型平均租金为5648元、6566元，随着近郊商业设施的逐步完善，在交通便利、房源品质接近的情况下，逐渐为租客所接受。

跌幅较大的板块，如新兴城区的闵行七宝、浦东川沙，二室户型平均租金为5176元、4873元，三室户型平均租金为6578元、6173元。中心城区的徐汇田林、杨浦新江湾城，二室户型平均租金为6052元、6952元，三室户型平均租金为8996元、9501元。抽样显示，上述四个板块随着租赁需求的放缓，挂牌一个月以上未成交的房源增多，租金下降3%-5%成交常见。

低端租金跌幅略见扩大

从租金走势看，高、中端市场租金跌幅收缩，而低端市场租金跌幅略见扩大。

进入4月，低端市场新增需求放缓，因工作调动、新入职等产生的租赁需求未能形成规模，租金跌幅略见扩大。在一些需求降温的板块，租金出现明显下行，如长宁虹桥、普陀真如租金均下跌0.30%，闵行龙柏金汇、金山亭林租金分别下跌0.29%、0.28%。

此外，在中心城区的一些板块，由于邻近CBD区，同时租金相

对稍低，生活配套优势使得新增需求集中，如杨浦控江路、徐汇康健租金仅分别下跌0.05%、0.01%，在中心城区工作的租客首选仍是中心城区内的售后公房。调查显示，二室户型便于合租，需求及租金走势均强于一室户，而一室户租客选择机构长租公寓增多。租金走势，一室户型租金分别下跌0.26%、0.18%，平均租金为2598元、2610元；二室户型租金均上涨0.17%，平均租金为3502元、3286元。

上海房屋租赁指数办公室

认为，4月上海住房租赁市场基调以平稳为主，新增需求增速不大，租金连续七个月下降，但近三个月窄幅调整为主。支撑市场成交的中低端需求，进入4月后有所扩大。从分市场看，高、中端市场品质化需求上升，租金跌幅收窄，由于长租公寓机构经营在高、中端市场涉足不深，市场竞争仍以个人房东为主，房东连续让价意愿不强；而低端市场租金跌幅有所扩大，自然人出租受到机构长租公寓冲击，租客则获得更多的选择。

■关注

余额宝再调规则
快赎额度由5万降至1万

青年报记者 孙琪

本报讯 在快速赎回限额上，余额宝日前出了调整政策。根据支付宝客户端的公告，从6月6日开始，余额宝转出到银行卡当日快速赎回的额度从每日5万元调整为1万元，转出到银行卡的普通到账服务（下一个交易日到账额度）及消费支付没有变化。而蚂蚁金服相关人士告诉记者，这次额度调整对超过九成的用户没有影响。

余额宝快速赎回服务，在公募基金界，被统称货币基金的T+0服务，就是投资者申请赎回货币基金后，赎回款一般都会当日到账（一般两小时内），只是有额度限制。据悉，因为这是通过基金公司用自有资金或拆借资金实现的。因为货币基金风险较低、收益较活期要高，又实现了T+0，因此很多投资者将其作为活期存款的替代品。余额宝的示范效应，众多与银行、互联网合作的货币基

金，纷纷上线7×24小时×365天随时取现功能，这令货币基金一度高速发展。随着互联网货币基金规模节节攀升，监管层对于货币基金流动性监管也开始加码。今年3月监管层曾召开闭门会议，并与多机构达成多项规范。其中一条就是投资者单账户每日快速赎回额度限定在1万元以内。

蚂蚁金服方面人士表示，此次调整只涉及转出到银行卡的快速到账服务，普通到账（即申请转出，资金在一个工作日到账）、消费等均不受影响。而公开资料显示，截至2017年12月31日，余额宝用户共计4.74亿人，其中绝大多数是个人投资者，平均每人持有3329.57元。

值得注意的是，响应监管层下调货币基金快速赎回额度的号召，余额宝并非第一家。本报此前曾经报道，国泰基金曾于4月9日发布了一则货币基金快速取现临时调整额度的通知。

险企信息披露新规7月1日施行

青年报记者 吴缙超

本报讯 为了规范保险公司的信息披露行为，保障投保人、被保险人、受益人以及相关当事人的合法权益，银保监会发布《保险公司信息披露管理办法》，今年7月1日起正式实施。

《办法》要求，包括保险集团（控股）公司、再保险公司、保险资产管理公司、相互保险组织、外国保险公司分公司以及银保监会规定的其他保险机构在内的所有保险机构均需要披露信息。《办法》明确，保险公司信息披露应当尽可能使用通俗易懂的语言。

保险公司应当披露的信息包括基本信息、财务会计信息、保险责任准备金信息、风险管理状况信息、保险产品经营信息、偿付能力信息、重大关联交易信息、重大事项信息以及银保监会规定的其他信息。保险公司披露的重大关联交易信息应当包括交易概述以及交易标的的基本情况；交易对手情况；交易的主要内容和定价政策；独立董事的意见；以及银保监会规定的其他事项。

人身保险公司披露的产品经营信息应当包括上一年度原保险保费收入居前5位的保险产品的名称、主要销售渠道、原保险保费收入和退保金；上一年度保户投资款新增交费居前3位的保险产品的名称、主要销售渠道、保户投资款新增交费和保户投资款本年退保；上一年度投连险独立账户新增交费居前3位的投连险产品的名称、主要销

售渠道、投连险独立账户新增交费和投连险独立账户本年退保。而财产保险公司披露的产品经营信息是指上一年度原保险保费收入居前5位的商业保险险种经营情况，包括险种名称、保险金额、原保险保费收入、赔款支出、准备金、承保利润。

《办法》要求，保险公司应当在每年4月30日前在公司网站和银保监会指定的媒介上发布年度信息披露报告。保险公司网站应当保留最近5年的公司年度信息披露报告和临时信息披露报告。保险公司不能按时进行信息披露的，应当在披露的期限届满前向银保监会报告相关情况，并且在公司网站公布不能按时披露的原因以及预计披露时间。保险公司在公司网站和银保监会指定媒介以外披露信息的，其内容不得与公司网站和银保监会指定媒介披露的内容相冲突，且不得早于公司网站和银保监会指定媒介的披露时间。

保险公司应当在公司网站主页置顶的显著位置设置信息披露专栏，名称为“公开信息披露”。保险公司所有公开披露的信息都应当在该专栏下分类设置子栏目列示，一级子栏目名称分别为“基本信息”“年度信息”“重大事项”和“专项信息”等。其中，“专项信息”栏目下设“关联交易”“股东股权”“偿付能力”“互联网保险”“资金运用”“新型产品”“交强险”等二级子栏目。

据悉，保险公司信息披露管理办法自2018年7月1日起施行。