

一线城市房租下行，房东躺平收租的时代结束了？

过去，投资几套房子、躺平成为“包租婆”，是不少都市打工人的梦想。然而现在不少一线城市的房东却开始面临房子空关、房租直降千元的窘境。

“照这个行情，估计一年房租收入要少掉两万多。”近日，上海一名房东对记者说道。机构“二房东”的日子也不再好过，迫于企业生存压力，有大型住房租赁公司去年年底经历了大规模裁员以及与房东重新谈判签约。

大城市房租为何出现普跌？除了年末租房需求转弱，保租房的大规模集中入市也正深刻改变着租房市场的格局。

A 【房租直降千元仍找不到租客】

40多岁的左文在上海打拼已有近20年，近五年来他买下了两套房，一套120多平方米用于自住，还有一套是面积约50平方米的老公房，用于出租。

就这样，左文当上了“房东”，他那套老公房距离陆家嘴核心区仅约两公里，一室户，以往月租能达到6500元，一年可以收租78000元。

“我这套房子因为位置优越，过去是不愁出租的，几乎从不空置，现在情况不一样了。”近日，左文告诉记者，去年四季度原来的租客搬走了，他就将房子挂牌出租，没想到一个月都无人问津。之后他把月租金降了500元，还是租不出去，现在挂牌租金已经降到了5500元/月。

“就算这个月能把房子租出去，相比之前租金的减少，再加上空置期，我一年大概少掉两万多的收入。”左文说道。

左文的情况不是个例，从去年下半年开始，很多上海房东都感觉到房子不好租出去了。

服务于老静安片区的一名中介经纪人告诉记者，他手头有一套两室户的老房子，以前8500元/月的价格，上线后就能迅速租出去，去年年底租客未到

合约期满就提前搬走，房子就开始空关，目前一个多月了，租金一降再降，房东是个上海爷叔，他表示6500元/月也行，但还没有寻到合适的租客。

王雪薇是一个外企白领，在上海已经租了很多年房子，她感觉从2022年下半年开始，房租就有下行趋势了，那时候她就搬过一次家，房租没变，居住条件却变好了。2023年下半年，王雪薇又搬家一次，同样地段、质量差不多的房子，租金少了500元/月，一年能节省6000元。

租房市场中的个体感受能否反映真实的市场温度？从数据面来看，全国租房价格出现一波普跌，北上广深四个一线城市原本行情最为坚挺，这一轮却出现领跌。

根据1月8日中指研究院发布的报告，2023年全国重点50城住宅平均租金累计下跌0.3%，春节后及毕业季租金曾出现季节性上涨，但第四季度再次转弱。

由纬房研究院、贝壳研究院等机构合作的住房大数据监测系统显示，截至2023年第三季度末，重点40城住房租金指数为100.06，相对于二季度末下降

0.99%，与2022年三季度末相比，住房租金水平下跌了0.66%。其中，一线城市住房租金表现不及预期，呈普遍下跌态势，上海三季度末住房租金环比下跌2.1%，同比下跌2.9%；北京和广州三季度住房租金环比跌幅分别达到1.28%和1.32%，与2022年三季度末相比，两城住房租金虽略有下降，但基本持平；深圳三季度住房租金也环比下降，跌幅为0.93%。

租金的下跌反映出租房市场需求不足，一些机构“二房东”的日子也不好过了。

近日，一家大型住房租赁服务企业的内部人士对记者表示，该公司在去年年底进行了一波大裁员。这家公司的商业模式是吸纳普通房东手中房源，统一装修或修缮后放入互联网线上平台出租，即典型的机构二房东模式，到2023年下半年，整体空关率已达到近三四年来的最高。

“除了裁员，公司的管家还在跟个人房东进行重新谈判，要求个人房东体谅公司目前经营困难，增加空置宽限期，或者同意降低过去合同中已签订好的租金。”上述人士称。

B 【多重原因导致房租普跌】

上海中原地产资深分析师卢文曦表示，从中原地产监测的租金指数来看，2023年第四季度的住房租金下跌幅度确实超过了往年同期。

“原本每年的第四季度房租指数都会下滑，是正常现象，因为四季度本身就是租房淡季，不过，2023年确实下降得更多一些。”他表示，造成一线城市房租下行的原因是多方面的。

他认为，根本原因还是人口流动导致的租房需求不足，此外，租金与房价有一定关系，随着房价下跌，租金自然也跌了。

从数据面来看，住房租金的下跌与房价下跌确实是同频的。根据国家统计局数据，2023年11月，70个大中城市房价总体延续降势，其中一线城市新房价格环比下降0.3%；二手房价格环比下降1.4%，北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.4%、1.5%、1.0%和1.5%。

有分析人士认为，在高挂牌量的背景下，二手房较为难卖，因而有不少房东暂时选择“售转租”，导致更多房源进入租赁市场，拉低了价格。

此外，卢文曦认为，大量保租房的集中入市，使得住房租赁市场的格局已彻底转变。

以上海为例，从2017年开始上海出让租赁住房用地，到目前为止，已累计出让222幅，总建筑面积近1900万平方米，可提供超过25万套租赁住房，其中大部分为保障性租赁住房。

这些保租房项目位置好、面貌新、价格公道，相比个人或者二房东手中的房源，更受租房者青睐。

根据上海市房管局发布的统计数据，上海保租房项目分布在16个行政区及临港新片区，其中，中心城区约占61%、外环外约占39%，新建类项目位于中心城区的占比为42%、外环外占比58%。保租房规划选址在轨道交通站点周边供地的接近半数，八成地块辐射覆盖各类高校及科研院所、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区等租住需求集中区域。在房型设计方面，这些保租房项目聚焦小户型，有一室户、一室一厅、二室户、二室一厅等多种户型，能满足新市民、青年人在创业发展、生活改善不同时期对居住空间的需求。

“今年上海的保租房、人才房集中入市，明显吸纳了不少需求，租个人房东房子的租客就少了。”卢文曦表示。

一家大型住房租赁企业人士也对记者表示，今年中央经济工作会议提出，要加快推进保障性住房建设，各大城市近期正加快有关工作的推进，未来保障性住房的房源一定会越来越充裕，相对来说，不管是房东还是二房东，还想像过去那样“躺平”收租是很难了。“我身处这个行业，也非常有危机感，如果希望这个行业还存在价值，那必须提高房源质量、提升服务，不然就会被市场淘汰。”

据第一财经

女子到银行存10万现金被问来源：保护客户还是侵犯隐私？

此前还有客户存5万元被要求提供收入证明

据中国青年网去年2月8日报道：浙江湖州一位女士发布视频称，去银行存5万元，被要求提供收入证明等材料。该女士表示，柜员问她在哪里上班、钱从哪里来，还要收入证明。于是她直接抽了100元出来，存49900元，几分钟就搞定了。此事引发高度关注，当时登上热搜。对此，有律师表示，根据相关规定，银行询问了解即可，不应要求客户提供收入证明。

据了解，2022年1月底，央行、银保监会、证监会等三部门联合印发了《金融机构客户尽职调查和客户身份资料及交易记录保存管理办法》(以下简称《办法》)，并计划于2022年3月1日起施行。《办法》提到，商业银行、农村合作银行、农村信用合作社、村镇银行等金融机构为自然人客户办理人民币单笔5万元以上或者外币等值1万美元以上现金存取业务的，应当识别并核实客户身份，

了解并登记资金的来源或者用途。

不过，不久之后，三部门在2022年2月21日发布公告称，原定2022年3月1日起施行的《办法》因技术原因暂缓施行，相关业务按原规定办理。

是否询问资金来源，银行回复各不相同

那么各商业银行如何执行5万元以上现金存取业务？

以商业银行为例，我国常见商业银行包括中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、交通银行6家大型国有商业银行，以及招商银行、浦发银行、中信银行、中国光大银行、华夏银行、中国民生银行、广发银行、兴业银行、平安银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行12家全国性股份制商业银行。

记者向以上18家商业银行在北京各支行工作人员询问5万元以上现金存取业务的实际执行情况，得到答案不一。

多数银行表示，5万元以上现金存取拿身份证就可以了，不会询问，如果是20万以上的存取款，也只会询问，不会要求提供证明材料。

大额存款有的银行确实要问来源

不过，确实也有一些商业银行的工作人员表示，5万元以上的现金存款会进行“正常的询问”，需要说明来源，但如果拆成2万元和3万元分开存，就不需要了。

中国邮政储蓄银行崇文支行工作人员则表示，存取5万元以上现金会问一下资金的来源跟用途，10万元以上的取款需要提前一天预约。“为了防止电信诈骗这些，会问一下。”

交通银行崇文支行工作人员表示，5万元以上现金存款需要询问客户资金来源并进行登记，“是工资什么的，如实说就行，一般只是问一句，没有什么特殊的。”

平安银行三环新城支行工作人员表示，是否需要资料填写因账户而异。

恒丰银行金融大街支行工作人员表示，5万元以上现金存款不需要提供收入证明或其他材料，但还是会问一下来源。

金融专家：我国对于反洗钱等监管要求在不断加强

“国际银行业监管对于反洗钱、反恐融资都有更高的要求，我们国家目前对商业银行的要求也相应提高了，但是与国际上一些成熟的商业银行的要求来比较的话，还是有差距的。”中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军在接受采访时表示，我国在这方面仍然在不断加强监管，要求商业银行对客户的身、客户的信息以及客户的一些大额交易要有更多的关注。

而2022年《办法》发布时，中国人民银行曾表示，下一步，中国人民银行等部门将督促金融机构不断提高反洗钱工作水平，规范反洗钱履行行为，切实做好我国洗钱和恐怖融资风险防控工作。

综合极目新闻、中国经济周刊、新华每日电讯、中国新闻网

1月8日，“女子到银行存10万现金被问钱来源”一事，冲上了热搜第一的位置。

据悉，江西一女子在某社交平台上发文称，10万元现金去银行办个定期，没想到银行工作人员问她，要存多少钱？这钱是从哪里来的？

女子称，“我当时愣了一下，心想你管我钱哪里来的，直接按我说的办理了不就完了吗？搞的这钱是我偷来抢来的一样。但我顿时整理了情绪，问工作人员，你问这个干吗？之前存现金也没有工作人员问过啊。”

工作人员回应称，这是银行的规定。