

租房市场大整顿：赚差价租金贷急刹车

不久前召开的中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议为2020年楼市政策定下了基调。其中一条就提到要培育发展租赁住房。12月25日，住建部、银保监会等6部门联合下发了《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(以下简称《意见》)，从严格登记备案管理、规范租赁服务收费、管控租赁金融业务等多个方面提出具体要求，为租房市场良性运转保驾护航。

近年来，我国住房租赁市场快速发展，其中长租公寓更是一路狂奔。但今年以来，长租公寓爆雷潮频发，北京商报记者近日在调查中也发现，强制“租金贷”目前仍然出现在长租公寓领域。因而，此次《意见》明确加强对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的监管，无疑是对这一现象的急刹车。

《意见》要点

- 1 加强从业主体管理
- 2 加强房源信息发布管理
- 3 规范租赁住房改造行为
- 4 防范住房租赁金融风险
- 5 建设住房租赁管理服务平台
- 6 建立住房租赁常态化管理机制

中介不得赚取出租差价

发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、违规使用住房租金贷款、强制驱逐承租人……住房租赁市场野蛮生长下，既有繁荣景象，也“藏污纳垢”，时有发生侵害租客合法权益的问题。《意见》主要意在规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

例如《意见》还强调规范租赁服务收费。比如，房地产经纪机构、住房租赁企业应明码标价。收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，由当事人签字确认；房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金；住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。

同时，由于交易主体鱼龙混杂，完善租赁主体登记备案、平台核验等工作成为从源头规范租房市场的关键环节。对此《意见》提出，要严格备案登记管理，从事住房租赁活动

的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，应当依法办理市场主体登记。

值得注意的是，此次《意见》对于机构外的租房主体也作出备案规定。其中，转租住房10套(间)以上的单位或个人，也应依法办理市场主体登记。这对于一些个人房东出租房源等行为有较好的规范作用，同时也使各类房源后续能够得到更全面的监管。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

实际上《意见》发布前，地方已有规范措施落地。比如，今年10月10日，北京市住建委发布《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》，规定违规发布房源信息3次以上的租赁主体，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息，并作出同一房源不得由同一机构重复发布、房源上网超30日需下架等规定。

严管“长收短付”等经营模式

2019年长租公寓爆雷潮频发，付不出租金、无法偿还客户欠款、上万名租客和房东被坑等事件屡见报端。从盈利模式来看，当前长

租公寓的常规盈利来源主要是“托管业主房源—转租给租客”所形成的租金差，以及面向租客提供的增值服务，在此基础上，房源基数越大，盈利空间越大。同时涉足金融化的特性，也将长租公寓推上了规模与发展的“快车道”。在各路资本大鳄争相布局背后，其带来的风险也不言而喻。

此次《意见》明确，将加强对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，并指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。

中原地产首席分析师张大伟表示，过去几年全国房地产市场最活跃的一个名词肯定是“长租公寓”，从租售并举开始，到最近两年的跑马圈地，出现上市+爆雷，市场都认为这是政策鼓励的，但今天住建部明确发布政策表示，这一类企业不是“长租公寓”而是加强对采取“高进低出”“长收短付”等经营模式的高风险住房租赁企业监管，这是历史第一次。这也代表了这类型业务将很难被资本青睐，对于市场来说，这种一旦被监管了资金池，长租企业将会全面撤退。北京

商报记者从北京银保监局了解到《意见》落实工作是由北京市住建委牵头，未来肯定会落实。

据不完全统计，2018年至今，已有不少于25家长租公寓因资金链断裂破产。比如，今年8月，拥有4.5万间出租房的南京乐伽商业管理有限公司由于资金链断裂宣布破产。据悉，该公司要求租客一次至少支付半年以上租金。不少一次性缴纳一年房租的租客在公司破产后，面临剩余租金打水漂的困境。

《意见》也在监管层面明确，对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业，可采取约谈告诫、暂停网签备案等方式，防范化解风险；依法查处违法违规行为及无照经营、价格违法行为及垄断协议等行为。

“其实，解决企业资金问题，除提前透支还有其他办法，关键是要广泛了解租客需求。”严跃进建议，比如，鼓励更多企业参与租金证券化，提高资金使用效率，盘活住房租赁存量资产；同时，部分公寓企业可积极争取“租售同权”服务权限，这样即便提高房租价格，也能吸引很大一部分承租人。

不得诱导承租人使用租金贷

长租公寓近年来问题不断，被业内视为新兴行业狂奔的“后遗症”。北京商报记者近日在调查过程中发现，强制“租金贷”目前仍然出现在长租公寓领域。例如，长租公寓品牌“蛋壳公寓”房源签约支持的四种付款方式中，月付形式只能选择“分期月付”，有按月支付租金打算的租客若想签约入住蛋壳房源，只能选择接受“租金贷”服务。

而此次《意见》专就“租金贷”乱象作出整顿要求。比如，开展住房租金贷款业务，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配；住房租赁企业不得以隐瞒、欺瞒、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款；不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款等。

“应该说，租赁领域的金融风险是这两年才出现的问题。”严跃进说，租金贷产生，很大原因是从事长租工作的机构盲目扩张所致。“不少机构高价从房东这里收租房源，然后以押一付一等优惠条件低价租出，以此来增加待租房源吸引力。然后中介方利用贷款机构提供的一次性大额贷款作为资金源，收租房源，继续扩张。但公司资金链一旦断裂，租客权益势必受损。”

不久前递交赴美上市申请的青客公寓，其“租金贷”服务占据了公寓房源签约的“大头”，招股书显示，截至2019年6月30日，青客公寓已与11家金融机构达成了合作，其租户的65.2%使用了分期付款服务。

“作为承租人，首先要注意合同跟谁签，出租人和房租收取人是否相同；除了房屋租赁合同外，是否有诸如借款合同、代偿协议等；同时，明确中介服务收费办法，是明确缴纳服务费，还是以贷款偿还抵扣中介服务费等。”卓纬律师事务所律师孙志峰建议。

为进一步化解租赁金融端风险，《意见》还要求金融监管部门做好贷前调查，评估借款人还款能力，确定融资额度；加强贷后管理，审查贷款用途，防止住房租赁企业形成资金池、加杠杆等。住房租赁企业租金收入中，住房租金贷款金额占比不得超过30%，超过比例的应当于2022年底前调整到位。

北京商报记者 孟凡霞 宋亦桐 刘瀚琳

X 西街观察 Xijie observation

房价和房租，一个都不能炒

韩哲

住建部等六部委近日印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，明确提出房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。

有的放矢，针对的都是这些年群众反映强烈的问题。需求侧的规范，同时还配以供给侧的改革。根据该《意见》，住建部门将制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策。

三年来，“房住不炒”坚如磐石，作为楼市调控长效机制的重要一环，“房租不炒”也正浮出水面。

住房租赁既是“政治正确”，也是“市场正确”，各地纷纷落实租购同权，提供金融支持和税收优惠。资本也迅速嗅得商机，长租公寓变成“风口上的猪”。

野蛮生长的另一面，就是泥沙俱下。高进低出、长收短付、发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、强制驱逐承租人等侵害租房群众合法权益的事例，不胜枚举。

怎么破？政府要给力，市场要发力。

首先，租购同权也好，租房落户也罢，地方政府需要明白，这不只是吸引人口、争夺人才的权宜之计，而是稳定人心、稳定预期的权益大计。这对于一线城市之外的中小城市，尤为重要。

在此之前，购房相对于租房，最大的优势在于锁定这个城市的公共服务，而租房仍存

在着不确定性，具体到执行层面还比较模糊。虽然媒体已经在欢呼“新租房时代”的到来，但住房租赁市场的彻底激活，还有很多“慢工”和“细活”要做。

房子和户口之所以重要，在于它们身上附着的社保、教育和医疗资源，这些优质公共服务供给有限，均等化的理想很丰满，倾斜化的现实很骨感。因此，如果住房租赁市场的权利和福利无法及时匹配和有效落地，那么最后的结果反而是加剧供需矛盾。“同权”的人逐渐增加，但优质公共服务的供给仍有限，分配的难度不降反升。

其次，住房租赁市场仍应该致力于让市场在资源配置中起决定性作用。大中城市租金水平的连续下降和长租公寓的爆雷，使得住房租赁市场成为近期热点。供求博弈，奖优罚劣，原本就是市场的“优势所在”。政府部门的供给侧管理，应力求避免住房租赁市场被“有形之手”主导，而更多交由“无形之手”氩氩生成。

开弓没有回头箭。大力发展住房租赁市场，这势必是一个长期的过程，因为要不断因应城市的资源禀赋、产业发展以及财政福利。急于打开和做大住房租赁市场的心情可以理解，但是不能失去“相信市场、尊重市场”的定力。很多地方政府，有时候倾心于赋权若干个企业经营，便于行政调控，但这样做的后果可能是培养垄断。一旦住房租赁市场成长起来，垄断将制造出新的问题。

今年央企已向社保基金划转国资1.1万亿

北京商报讯(记者 陶凤 常蕾) 国资划转社保有了新进展。12月25日新华社消息，国务院国资委在北京举办了中央企业负责人会议。会议透露，2019年中央企业完成向社保基金划转国有股权任务，已划转国有资本1.1万亿元。

根据今年9月印发的《关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》，中央层面，具备条件的企业于2019年底前基本完成划转，确有难度的企业可于2020年底前完成。

国资委此举意味着具备条件的企业已经全面划转完成。根据7月召开的国常会，今年将全面推开中央和地方国有及国有控股大中型企业和金融机构10%国有股权划转至社保基金会和地方相关承接主体计划。

盘古智库高级研究员盘和林介绍，目前国有资产总额约180万亿元，倘若按照10%的比例划转的话，划转资金约有18万亿元。但预计不会全部实施，比如扣除一些亏损的因素影响，有10万亿元左右应该是符合划转要求的。

根据社会的普遍预期，目前的划转金额只完成了1/10。对于国有资本划转社保基金的进度，有部分业内人士指出，总体来看国有资本划转速度偏慢，没有达到相关文件的要求。

今年9月，农业银行、工商银行相继宣布银行股东财政部将其持有的本行股权的10%一次性划转给全国社会保障基金

10 万亿

盘古智库高级研究员盘和林介绍，目前国有资产总额约180万亿元，若按照10%的比例划转，约有18万亿元。扣除一些亏损的因素影响，有10万亿元左右应该是符合划转要求的。

理事会持有；11月，中国人寿保险(集团)公司发布公告，决定将财政部持有的中国人寿股权的10%一次性划转给社保基金持有。此前，中国再保险、中国太平集团、交通银行等国有银行保险机构已公告了财政部持股的10%划转社保基金，划转股权对应的市值约2000亿元。

但根据公开资料，截至目前，并未有具体央企公布划转情况。

9月24日，财政部部长刘昆介绍了央企们的划转进度：“目前，中央层面已经陆续对53家中央企业和14家中央金融机构实施了划转”。根据刘昆的介绍，彼时的划转规模已经达到了8600亿元。

“国资划转社保基金是一个较为复杂的系统性工作，最初是从相对好集中、好归集的央企开展，然后逐步向其他企业或金融机构推开。”中国社科院世界社保研

究中心执行研究员张盈华表示，如果说国有资本划转速度在去年之前较慢，那么今年中央已经下了很大的决心，加大力度推进国资划转社保基金工作。

因此，张盈华认为，划转国资速度慢，全国社保基金就难启用，因为社保基金理事会是能够使用的只是这些股份的股息红利，目前规模太小，一旦启用很快会花完，所以需要加快划转国资充实社保基金的步伐。

对于加快国资划转社保的具体方式，中国财政科学研究院公共资产研究中心主任文宗瑜建议，应把国有股权划转社保基金后的价值变现预算提到议事日程，更有利于划转国有股权用于弥补社保基金缺口”的支出使用。此外，他还建议，在对各类基本养老保险基金缺口进行中长期测算或核算基础上，要尽快制定并实施国有资本多种方式充实社保基金的中长期规划。

对于国企的经营状况，国资委主任郝鹏介绍称，今年1-11月，中央企业净利润同比增长9%，营业收入同比增长5%，同期投资总额增速达到9.4%；“处僵治困”总体工作进度达到96%；中国船舶、国家管网、中国安能等企业挂牌组建，国有资本配置效率进一步提升。

此外，截至11月底，央企平均资产负债率同比降低0.1个百分点，剔除有关因素后同口径下降超过1个百分点，58家企业资产负债率下降，债务风险总体可控在控。