

# 直击长收短付 长租公寓迎系统监管

## 单次收租不超3个月

《意见》出台的背景是近期长租公寓的乱象频发。近年来,部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业利用租金支付期限错配建立资金池,控制房源、哄抬租金,有的甚至利用承租人信用套取信贷资金,变相开展金融业务,少数住房租赁企业资金链断裂,严重影响住房租赁当事人合法权益。

为此,6部门近日联合印发《意见》,明确要求各地加强住房租赁企业从业管理,开展住房租赁资金监管,禁止套取使用住房租赁消费贷款,合理调控住房租金水平。

具体而言,《意见》针对从事转租经营的轻资产住房租赁企业,明确要求各地加强从业管理的同时,规范住房租赁经营行为,住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台,单次收取租金的周期原则上不超过3个月,支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

此外,《意见》也指出,各地应合理调控住房租金水平。租赁需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门建立住房租金监测制度,定期公布不同区域不同类型租赁住房的市场租金水平。此外,各地还需落实城市政府主体责任,建立多部门协同的住房租赁联合监管机制,将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。

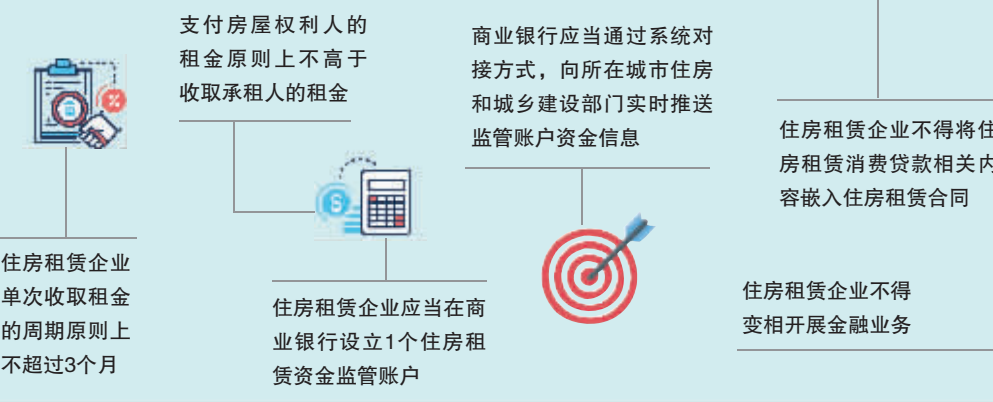
“此次政策是长租公寓市场首个系统监管的政策,也成为今年在经营贷管控基础上,房地产市场迎来的第二个金融市场监管政策。”易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,前述三项规定直击长租公寓企业各类违规做法,有助于规范市场经营,同时防范经营方面出现金融风险。

## 严防租金贷

近年来,我国住房租赁市场快速发展,市场运行总体平稳,租金水平稳中有降。但仍有

4月26日,住建部等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(以下简称《意见》)。《意见》从从业管理、租赁经营、资金监管、消费贷款等七方面入手,加强住房租赁市场监管。《意见》要求,规范住房租赁经营行为,住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理;住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月;除市场变动导致的正常经营行为外,支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

## 《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》主要内容



少数住房租赁企业出现问题影响了住房租赁当事人的合法权益。因疫情催化,已有租赁企业因资金链断裂频频“爆雷”风波,其中的违规操作重点涉及利用“长收短付”的租金支付期限错配建立资金池,控制房源、哄抬租金,利用承租人信用套取信贷资金,变相开展金融业务等。

除了租赁市场整体下行压力加大,诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指出,部分租赁企业一直以来采用的“高进低出”“长收短付”运营模式已难以为继。依靠野蛮扩张已经不适应当前的市场环境,未来长租公寓机构将走向精细化运营道路。

租金贷也时常被当作房企套现扩张的工具。对此,《意见》提出,禁止套取使用住房租赁消费贷款。住房租赁企业不得变相开展金融业务,不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。企业不得利用承租人信用套取“租金贷”,不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用“租金贷”。金融机构严格管理住房租赁消费贷款,加强授信审查和用途管理。住房和城乡建设部门要与金融机构共享“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单,金融机构要对企业进行风险评估,对列入上述名单的企业不得发放贷款。



人监管账户的资金,在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下,可以支付装修改造相应房屋等必要费用;城市住房和城乡建设部门要会同当地金融监管部门建立住房租赁资金监管制度,强化日常监督管理,督促住房租赁企业和商业银行落实责任,确保资金监管到位。

## 加强监管应时之需

“租金贷被明确严管,而租赁消费贷款则依然受认可。这两者的区别在于,租金贷进入了轻资产长租公寓企业的账户,而租赁消费贷款则是进入承租人的账户,这也是后续在明晰不同贷款方面所需要的。”严跃进指出。

在我国,加强长租公寓监管是应时之需。随着城市群与都市圈不断壮大,常住人口城镇化率攀升,住房租赁市场也迅速扩张。据房天下研究院分析数据显示,2020年,国内租房市场规模可达2.71万亿元,到2023年我国房屋租赁总面积将达到83.82亿平方米,租赁人口达到2.48亿人。

稳定住房市场,缓解住房压力也是今年政府重点工作任务。在3月发布的政府工作报告重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。特别提到,解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担。

据不完全统计,截至目前,北京、上海、广州、河北、江西、安徽、福建等地已分别就住房租赁下达相关规范要求。例如,2月2日北京发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》。此次政策针对分散式房源的租赁情况进行开展,对于此前市场上关注的租金贷、长收短付等行为进行管控,这也成为今年全国较早对租赁市场进行管控的案例。

北京商报记者 陶凤 刘瀚琳

## X 西街观察 Xijie observation

# 批改作业 不要简单问题复杂化

陶凤

有些作业,以学生之名,留给了家长。近日,教育部对此印发通知,为加强义务教育学校作业管理,明确提出不得要求学生自批自改,严禁给家长布置或变相布置作业,严禁要求家长批改作业,让作业回归到学校育人环节中。

家长苦作业久矣。疲于应付各种作业和检查,家长在跟学校的教育互动中屡有抱怨之声。繁重的课业负担不仅从校内向校外蔓延,也从学生传到了家长。很多老师不仅每天会为学生布置各种课后作业,同时会要求家长检查批改,这让每天下班后还要完成学校任务的家长身心俱疲。

于是诞生了闻名网络的那次呐喊,家长群终于在沉默中“爆发”。去年底,江苏一位爸爸发出呐喊,要退出家长群引发热议,矛头直指家长代替老师批改孩子作业现象愈演愈烈。

随后,微博话题#压垮成年人只需一个家长群#的阅读量已累计超过7亿次,或许是教师与家长在家长群上积怨已久,这位江苏爸爸的“呐喊”得到了众多家长的共鸣。

对待自家孩子,没有哪个家长能置之度外、置若罔闻。批改作业、做手工、做PPT、写剧本、录视频……作业层层加码,项目花样百出,家长们无所不能。作业成了孩子不能承受之重,也成了所谓压垮成年人的稻草。

在实践操作中,家长群往往过载,逐渐变了味。家长群建立的初衷,本该在于创建高效便利的沟通机制,通过建群可以实现学校与家长的信息对称,毕竟儿童教育问题,从来都不是学校或家庭单方面可以解决的。

家长群不是给家长布置作业的群,更不是家长替学生完成作业的群。反思异化的家长群和不断变本加厉的批改作业,不应单方面苛责老师一味转嫁矛盾给了家长,更不应该对家长们的付出视为理所当然。

批改作业省心,不是简单的家长的问题,也不是纯粹的教师的问题,它是长期以来教育平等的问题。校内考试改革、培训机构角色担当、家长参与育儿,在重重政策夹缝中,家长始终焦虑着孩子的未来,老师也始终有道不完的苦衷。

教师想轻松,不布置作业是最简单的。家长也很轻松,不必因为一个作业问题动不动就情绪崩溃。如果家长群真“安静”了,对于大多数家长可能未必是个好消息。

改革的道路依然任重道远。眼前,教育应该协同共进,但前提是分工明确。让学校的归学校,让家庭的归家庭。老师有老师的职责,家长有家长的使命。只有这样,才能让教师、家长、学生三方面关系走向正常,未来的路才能走得更顺、更远。

# 对准超大互联网平台 个人信息保护立法读秒

大数据时代,个人信息获取也成“双刃剑”:海量数据加持之下,行业发展进入快车道,但同时个人信息屡被泄露,霸王条款层出不穷,个人信息保护立法保护亟待跟进。4月26日提请全国人大常委会二次审议的个人信息保护法草案已经将矛头对准了超大互联网平台,拒绝个人数据在超级平台前“裸奔”。

## 独立机构进行监督

超大型互联网企业个人信息获取的监管方式有了新思路。具体而言,草案二审稿明确,提供基础性互联网平台服务、用户数量巨大、业务类型复杂的个人信息处理者,应当成立主要由外部成员组成的独立机构,对个人信息处理活动进行监督;对严重违法法律、行政法规处理个人信息的平台内的产品或服务提供者,停止提供服务;定期发布个人信息保护社会责任报告,接受社会监督。

此外,针对个人信息收集、使用规则不透明及过度收集、使用等热点问题,草案二审稿进一步明确,不得通过“胁迫”方式处理个人信息;处理个人信息应当公开个人信息处理规则,明示处理目的、方式和范围,保证个人信息的质量等。

随着近些年的发展,个人信息保护立法呼声也越来越强。浙江晓德律师事务所主任陈文明在接受北京商报记者采访时表示,该法规的实施对规范移动互联网应用程序个人信息处理活动,促进个人信息合理利用起到作用,同时切实保障用户同意权、知情权、选择权和个人信息安全。

## 聚焦敏感个人信息

民众受益于超大型互联网平台带来的生

活便利的同时,也经常能够感觉到自己的信息被不当收集,乃至泄露。最典型的例子莫过于超大型互联网平台利用获取的用户信息,实现了对商品、内容等的针对性推送,莫名其妙的骚扰电话更让人不胜其烦。用户在享受便利的同时,也被超大型互联网平台的信息索取“绑架”。而这些互联网平台在获取了大量个人信息的同时,也在一定程度上完成了助长其垄断的可能性,信息索取,垄断,环环相扣。

2020年10月,个人信息保护法草案首次提请全国人大常委会审议。相比一审稿,个人信息保护法草案二审稿作出多处修改。

近日,全国人大常委会法工委发言人臧铁伟表示:根据各方面意见,草案二次审议稿针对当前个人信息过度收集使用等突出问题,完善个人信息处理应遵循的原则;完善、充实合法处理个人信息的情形,撤回同意、自动化决策、跨境提供个人信息等方面的规则;增加死者个人信息保护的规定;明确国家网信部门统筹推进个人信息保护工作的有关职责;与民法典有关规定相衔接,完善侵害个人信息权益的民事法律责任。

针对当前个人信息保护领域存在的突出问题,臧铁伟表示,个人信息保护法草案拟设专节对处理敏感个人信息作出更严格的限制,只有在具有特定目的和充分必要性的情形下,方可处理敏感个人信息,并取得个人的单独同意或书面同意。

## App信息索取戴紧箍

值得注意的是,存在过度索取个人信息的还不只是超大型互联网平台。想要下载某个App,先得授权大量个人信息,否则就无法使用,读书App也要索取电话权限,闲聊中提到某商品,不久竟收到精准推送的广告……

当下,App已然成为个人信息泄露的重灾区。为此,4月26日下午,工信部网站发布消息称,工信部会同公安部、市场监管总局起草《移动互联网应用程序个人信息保护管理暂行规定(征求意见稿)》,并向社会公开征求意见。

其中提到,App开发运营者应当履行个人信息保护义务,例如基于个人信息向用户提供商品或服务搜索结果,应当保证结果公平合理。使用第三方服务的,应当制定管理规则。App开发运营者未尽到监督义务,应当依法与第三方服务提供者承担连带责任。除此之外,App开发运营者同样需要履行国家规定的其他个人信息保护义务。

陈文明表示,目前App对个人信息的非法采集和使用不规范,存在强制、欺骗、误导等方式处理个人信息,严重侵犯了用户同意权、知情权、选择权和个人信息安全;并存在私自收集个人信息、不给权限不让用、过度索取权限、私自分享给第三方等问题。

事实上,监管已经不止一次对App的信息索取问题出手。不久前,国家网信办、工信部、公安部等便联合发布《常见类型移动互联网应用程序必要个人信息范围规定》,明确规范App收集个人信息活动。明确App运营者不得因用户不同意提供非必要个人信息而拒绝用户使用App基本功能服务,同时地图导航、即时通信、网络购物等39类常见类型App的必要个人信息范围也被划定《规定》将自今年5月1日起施行。

此外,工信部网站也多次发布《关于侵害用户权益行为的App通报》,督促问题企业进行整改,逾期不整改的,工信部将依法依规组织开展相关处置工作。在4月23日发布的通报中,仍有93款App未完成整改。其中,由广州千骐动漫有限公司开发的《侠隐风云》(版本1.7)涉及App强制、频繁、过度索取权限问题未完成整改。北京商报记者 杨月涵