

租金贷业务异化 多地监管出手规范

多地监管出手整治

北京商报记者注意到,针对风险频发的租金贷业务,监管部门已展开监管。10月19日,浙江省出台了《关于促进长租公寓市场平稳健康有序发展的指导意见》(以下简称《意见》)第三条提到,严格规范“租金贷”业务。

具体来看,《意见》要求,从事住房房源委托出租业务的长租公寓企业不得自行开办“租金贷”等金融业务。文件要求,不得与无放贷资质的机构合作开展“租金贷”等业务,不得诱导承租人签订“租金贷”协议,不得为承租人提供担保等增信措施。

事实上,自今年来,长租公寓市场风险加速暴露,在其中起到推波助澜作用的租金贷也迎来监管。9月30日,上海市金融服务办公室发布相关文件,要求上海市小额贷款公司、融资担保公司立即暂停与代理经租企业合作开展个人“租金贷”业务。同日,上海住建委也发布通知,要求代理经租企业不得与未经国家金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人“租金贷”及相关业务。

早在8月23日,北京市住建委相关负责人重申,市住建委已经会同市银监局、市金融局等调查“租房贷”,将严查这些中介机构的资金来源和流向,一旦查实将从严处罚。

对于上述监管举措,麻袋研究院行业研究员苏筱芮认为,各地出台的监管举措比较及时,通过发文提示、暂停业务等方式来防范租金贷风险。但长租公寓的市场并非局限于几个主要城市,而是在全国都有业务,后续如有必要,推测监管部门可能会出台全国范围内统一的规范纲领,如可参考校园贷监管,银监会、教育部等六部委《关于进一步加强校园网贷整治工作的通知》,银监会发文整顿现金贷等。

近期,上海老牌长租公寓寓见公寓资金链断裂一事,再次将长租公寓以及租金贷模式推向风口浪尖。另一方面,北京商报记者也关注到,北京、上海、浙江等多省市已开展租金贷业务的监管。在分析人士看来,目前,长租公寓市场普遍存在着诸如激进的市场拓展策略、紧绷的资金链、鱼龙混杂的参与者、无序的竞争业态等问题,被套路贷裹挟其中的各方,都会成为受害者,急需监管整顿。

“此前杭州市场租金贷事件,对于此类长租公寓市场是有较为明显的影响的。这也会使得此类长租公寓政策更加强调对此类问题的管控。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,相比很多省市的租赁市场政策,浙江这次专门针对“长租公寓”进行政策出台,应该说有很强的针对性。此前杭州鼎家的风波也引起了行业的关注。此次政策出台实际上并不是说租金贷违规,而是强调了知情权,即租赁企业在开展此类服务中需要有告知的义务。

异化为长租公寓套利工具

“消费分期付款+长租公寓”的模式,被认为是一项多赢的创新。然而,随着行业的野蛮生长,“金融+长租公寓”的模式出现异化,部分长租公寓平台借助租金贷业务疯狂扩张,并形成资金池。

近期,上海老牌长租公寓寓见公寓资金链断裂一事,再次将长租公寓以及租金贷模式推向风口浪尖。据初步统计,今年以来,已有好租好住、爱家爱公寓、长沙优租客、恺信亚洲、杭州鼎家五家分散式长租公寓“爆雷”。而分析人士指出,在这其中,租金贷扮演了不光彩的角色。中原地产首席分析师张大伟分析认为,长租公寓最大的问题,其实不在推涨房租,而是金融化带来的“资金池”。

“与此前的校园贷、现金贷等产品

相似,租金贷在发展过程中出现了普遍性的异化,从缓解租客资金压力的金融工具逐步异化成了缓解长租公寓运营机构资金压力的手段。”苏宁金融研究院互联网金融研究中心主任薛洪言表示,性质异化后,公寓运营机构成为租金贷的积极推动者,为了自身利益最大化,不惜牺牲租客利益,导致租金贷业务套路丛生、问题不断,侵害了租客和房东的利益,而长租公寓市场鱼龙混杂的竞争格局更是加剧了问题的严重性,急需监管整顿。

严跃进指出,租金贷业务其实是银行等金融机构一次性拨款,然后拨给长租公寓企业或租客,这样可以满足长租的目的。现在提到的违规租金贷,其实是在租客不知情的情况下办理了贷款,而且此类贷款用途不清晰。对于此类租房贷来说,未来使用需要注意一点,即需要在知情的情况下办理。另外,后续此类贷款业务建议也要形成第三方资金监管的模式,防范资金被滥用。对于租客来说,参与金融服务本身有利于形成更好的租赁消费,但是也要警惕很多租金贷背后的还贷压力等。

在苏筱芮看来,“长租公寓+金融”模式作为长租公寓的盈利点之一,在长租公寓的攻城掠地中起到了推动作用。因此在租金贷业务监管收紧后,长租公寓的快速扩张态势将会减缓。一些精耕细作、拥有雄厚资本实力的长租公寓品牌或迎来发展新契机,而一些无序经

营、叠加高杠杆开展业务的长租公寓,不久后或被洗牌出局。

亟待监管细则出台

不过,值得关注的是,市场对于租金贷业务的监管也存在分化。有观点认为,监管对于租金贷不应一刀切,也有观点指出,目前,租金贷业务风险频频爆发,行业迟早迎来洗牌,为了避免后续更大的风险事件,出台较为严厉的政策是合理的。

在监管背景下,银行也开始收缩租金贷业务。平安银行于9月7日暂停租房贷款业务。同时,“租房贷”产品在平安银行App上下架,也停止了与蛋壳公寓等租房中介机构的合作。

对于租赁市场的管控,严跃进建议,还是需要金融业务做支持,所以也很难说要打压,后续对于此类租金贷业务,不能完全打压,关键就是要让资金的流动更为清晰。薛洪言表示,合规的租金贷业务,客观上促进了租客的消费升级、帮助房东实现了租金的提前回笼,也为消费金融机构提供了优质的业务场景,一刀切的政策的确会对合规运作的相关各方带来不便。为了避免后续更大的风险事件,出台较为严厉的政策是合理的。

苏筱芮指出,针对近期集中爆发的租金贷风险,政府相关部门应及时通报相关情况并出台文件,使广大群众能够加强防范,提高警惕。其次,除了对现有租金贷市场摸排整改,监管也可以引导持牌金融机构等带头开展租金贷业务,为有租金贷款需求的租客提供正规服务。最后,对于开展租金贷业务的平台,应当监测其资金流向,杜绝资金池的存在,对于违规行为加大处罚力度;而对于租客,可以建立相关沟通渠道畅通信息,接受相关投诉、建议等。

北京商报记者 刘双霞

· 资讯 ·

品钛上线高效定制版消费分期方案

北京商报讯(记者 岳品瑜 宋亦桐)近日,金融科技解决方案提供商品钛(PINTEC)与国际知名高端康复辅具品牌博动集团(Permobil)宣布合作。品钛高效定制版消费分期解决方案首次落地,品钛将模块化分期页面灵活嵌入博动公司官方微信公众号,用户通过微信公众号分期购物,为博动集团提供了高效的康复辅具消费分期功能。■

消费金融近年来成为风口,消费分期在电商、在线旅游、线上教育等场景中已经被频繁使用。但是在一些小众场景中,因为单价高、购买频次低等种种原因,很难拥有定制化消费分期解决方案。品钛推出了高效定制版消费分期解决方案,通过合作伙伴App、微信公众号或二维码入口,数天内为其打造消费金融功能。

博动中国区总经理周国风表示,通过消费金融的方式,可以降低消费门槛,让康复辅具可分期付款的想法变成现实。这不仅是中国金融业服务的一次全新尝试,更为中国康复辅具领域拓宽道路。■

连连支付潘国栋:跨境支付需走综合服务路线

北京商报讯(记者 刘双霞)连连支付CEO潘国栋在日前举行的2018第五届中国(杭州)国际电子商务博览会跨境电商论坛上提到,跨境支付市场潜力巨大,正在向综合性增值服务发展。

根据电子商务研究中心统计数据,2017年中国出口跨境电商交易规模6.3万亿元,其中跨境出口B2C交易规模1.2万亿元,同比增长21.2%。到2020年我国跨境电商交易额将达到12万亿元,三年复合增长率为16.44%,渗透率达37.6%,未来跨境电商发展市场空间巨大。潘国栋认为,整个跨境电商市场交易规模有多大,跨境支付的市场潜力就有多大,甚至于跨境支付的市场规模将是整个跨境电商市场交易规模的两倍。

在国内出口电商走向成熟壮大

的背后,是遍布全国的跨境电商卖家通过互联网将货品销往世界各地。然而,目前跨境电商供应商、服务商在服务跨境电商卖家时,大都是通过传统的、零散的线下方式,存在着成本高、效率低等诸多问题。

潘国栋指出,跨境电商服务平台通过聚合行业资源,将提升跨境电商产业整体效率,降低经营成本,让卖家最大程度享受生态布局所带来的红利。

据了解,在国内230多家第三方支付机构中,仅有35家拥有跨境支付业务资质,连连支付是最早一批获得跨境人民币结算、跨境外汇支付试点的机构之一。从连连支付的实践来看,潘国栋表示,连连支付将围绕跨境电商卖家,构建一个全球性的跨境电商服务平台,覆盖卖家、电商平台、供应商、物流服务

商、数据服务商、金融机构等跨境电商产业链上所有参与者,满足国内跨境电商卖家在“出海”过程中,从选品、开店到物流、营销、金融、保险等整个服务链条都存在日渐高涨的需求。未来三年,连连支付将投入30亿元,赋能100万跨境电商卖家,构建起全球跨境电商服务开放平台。

在市场看来,未来,跨境支付市场将呈现强者更强的两极分化格局,支付机构须叠加更多其他的服务,比如供应链金融、营销服务、平台商户服务等,除了围绕收款这一核心,要走综合性的服务路线。相对于单一的收款费率竞争,支付机构需要更好地满足跨境电商商家综合需求,这样的竞争壁垒才是牢固的,也才是良性可持续的。