

身处“雷区”长租公寓不能止步于此

破产、爆雷、跑路、监管……是2020年长租公寓的关键词。青客、巢客、友客、岚越、寓意等长租公寓接连发生失联、跑路事件。尤其是到了年末,上市还不满一年的行业龙头品牌蛋壳公寓的爆雷彻底将长租公寓推上风口浪尖。

受长租公寓爆雷影响的租客和房东达到了数十万,一些长租公寓跑路后,将一地鸡毛留给了业主和租客,业主深夜撬锁、租户持刀与业主对峙……一系列负面事件陆续曝光。

根据天眼查《房地产行业企业数据报告(2020)》显示,以工商登记为准,全国已经注销或吊销的长租公寓相关企业约有170家,占相关企业总量的15%,近5%的相关企业曾受到过行政处罚或有严重违法行为。

事实上,长租公寓的衰落早有苗头。

自2016年年底的中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,以及租购并举政策实行之后,长租公寓就驶入了快车道。

经过多年的野蛮增长,到了2019年,行业增速却呈现下滑态势,2019年长租公寓行业头部企业管理规模平均增速为19%,较2018年173%的增速明显回落。

彼时,市场头部企业基本是早期进入行业的企业,2017—2018年后进入的一些企业基本淡出。数据显示,2013—2017年重点城市租金每年保持5%—8%的增长,由于长租公寓在业主端一般至少签订5年,因此在这个节点上企业可赚取一定的租金差。他们以此积累资本,随后用以囤积房源,2018年以后,一些企业在获得融资后加剧哄抢房源,运营成本水涨船高。

纵观那些爆雷的长租公寓不难发现,他们采取的几乎都是一套“高进低出”“长收短付”的经营模式,即高价收房、低价出租;对房东采用月供,对租户则至少收取半年的租金。一些企业为了弥补亏空、维持企业运转,诱导租客大量使用“租金贷”,通过与第三方金融机构合作,让租

66

纵观那些爆雷的长租公寓不难发现,他们采取的几乎都是一套“高进低出”“长收短付”的经营模式。一些企业为了弥补亏空、维持企业运转,诱导租客大量使用“租金贷”。当前,我国的租赁市场还不成熟,监管制度尚不健全,市场也存在诸多乱象,但这并不意味着长租公寓就将止步于此。长租公寓的发展仍受到重视,后续对于长租公寓的规范性,监管方面的政策将会进一步完善。

99

户以贷款的形式分期付款、按月支付房租,而平台则可以通过贷款机构一次性获得全部租金。

长租公寓通过此类模式获得大量租金沉淀,随即进入野蛮扩张,以至于资金链吃紧。尤其是到了2020年,突如其来的疫情使长租公寓需求大幅下滑,一时间企业爆雷、资金链断裂、负责人跑路……长租公寓潜伏已久的隐患相继爆发,数万消费者却为此付出了沉重的代价。

对此,各地相继发文预警,提示租客警惕“高进低出”“长收短付”、重视支付周期等问题。

9月7日,住建部发布《住房租赁条例(征求意见稿)》。这份文件是住房租赁领域首部条例性文件。

此次政策明确,直辖市、设区的市级人民政府应当建立住房租赁指导价格发布制度,定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。对于租金上涨过快的,可以采取必要措施稳定租金水平。

至此,“稳租金”成为房地产市场上继“稳房价、稳地价、稳预期”后的第四个“稳”,后续租赁市场发展的过程中,租金稳定也会成为考核各级政府的一项重要内容。

此外,政策还对暗藏隐患的“高进低出”“长收短付”进行约束。政策提出,住

房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的,房产管理等部门应当将其列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

未来双方在签订住房租赁合同时,还需要通过房屋网签备案系统进行备案。此举被认为是租赁市场上一大创新之举,要知道过去租赁市场在备案方面几乎是空白的。

随后,成都、南京、上海等多个地区相继出台加强对住房租赁相关资金的监管。

当前,我国的租赁市场还不成熟,监管制度尚不健全,市场也存在诸多乱象,但这并不意味着长租公寓就将止步于此。

值得一提的是,11月3日发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》还特别提到,对于租赁市场,要加大租赁住房的供给,完善长租房政策。

这也意味着,长租公寓的发展仍受到重视,后续对于长租公寓的规范性,监管方面的政策将会进一步完善,包括人才住房落户、入学的问题、租售同权等方面将继续探索推进。

撰文/郝一萍



制图 曹磊