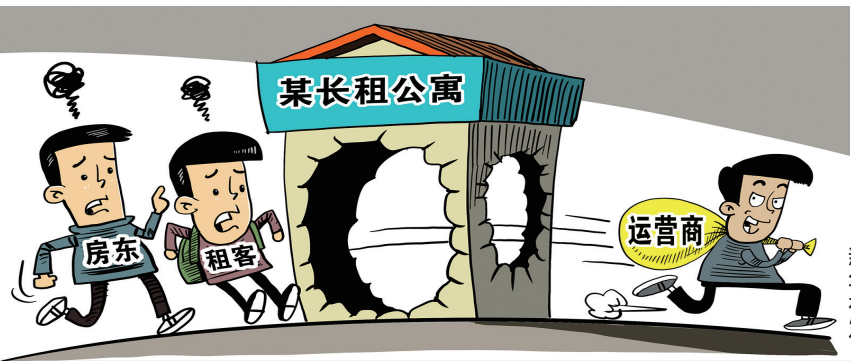


长租公寓三年“爆雷”逾百家

谨防资本冒险裹挟租客“埋单”

新华社电 近期,知名长租公寓平台蛋壳公寓“爆雷”事件持续发酵,多家银行已暂停“租金贷”还款业务。

记者了解到,自2018年以来长租公寓陆续“爆雷”逾百家,留下的“窟窿”往往得由房东和租客自行“埋单”。专家建议,监管部门应重拳出击,防止租客为资本泡沫破裂“埋单”。



长租公寓三年“爆雷”逾百家

10月份开始,蛋壳公寓即出现资金链危机。截至目前,北京市已在涉及蛋壳公寓的各区设立接待点,方便房东和租户咨询处理纠纷。蛋壳公寓APP上也开通了线上解约功能。

事实上,自2018年以来,长租公寓平台频频“爆雷”。据天眼查统计,全国目前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%。从已“爆雷”的上海寓见、青客等品牌公寓的教训来看,除大量依赖“租金贷”饮鸩止渴外,采取“长收短付”、竞价圈房等不正当竞争方式做大规模是长租公寓平台资金链断裂的主要原因。

要原因。

目前,不少长租公寓对房东采取月付方式,依赖“租金贷”维持企业正常运转,多数企业并不盈利甚至倒贴钱。“前几年,有一些比较好的房源,运营商拿房时把租金提高20%很正常,有时甚至能提高50%。然后运营商再以显著低于‘拿房价’的租金水平出租。”北京一位长租公寓运营商表示。

2018年初,蛋壳公寓和自如两家长租公寓运营机构均获得了数十亿元融资。多家类似的公寓运营机构如雨后春笋般冒出,纷纷得到资本青睐,并开始“跑马圈房”。

“2018年5月,在北京市朝阳区东五环附近的一个社区,有多家长租公寓品牌的

经纪人入驻办理房屋托管业务。小区一共2000多套房子,自如托管的有230多套,蛋壳公寓托管的超过100套,同时还有数家刚进入公寓托管领域的运营商。为争抢房源,我们要在自如和蛋壳公司报价基础上再加二三百元才能抢过来。”一位房产中介回忆说。

根据贝壳研究院统计,2020年上半年,长租公寓经营不善,七成是由于“高收低出”模式所致。在新冠肺炎疫情冲击下,长租公寓由于出租率下降导致的资金链紧张问题更被急剧放大。

京师律师事务所律师许浩表示:“长租公寓的这种商业模式,需要市场租金不断上升,且有持续、大量的租房需求才能玩得转,一旦租房量下降就会出问题。”

多家银行已暂停“租金贷”还款业务

近日,不少蛋壳公寓的租客发现自己的银行卡已经不能扣还“租金贷”了。一位银行业人士认为,当前控制好“租金贷”风险,是解决蛋壳公寓“爆雷”危机的“牛鼻子”。

所谓“租金贷”,就是长租公寓运营商与金融机构合作,以租客名义办理贷款、按月付租,金融机构则将租期内的所有租金一次性付给运营商。这样一来,租客向长租公寓交租的行为就转变为租客的还贷行为。

“租客通过‘租金贷’选择月付房租,每个月蛋壳会返还10%的房租,这样的优惠方式诱导很多人选择‘租金贷’。”今年6月签约入住上海蛋壳公寓的李小姐告诉记者,比起押金,现在大多数租客的最大诉求

就是微众银行为其解除“租金贷”。“毕竟房东和租客都是受害者,只要能及时解除‘租金贷’,租客们搬走或者续租都可以。最怕的就是房不能住了,贷款还得继续还。”

对此,微众银行11月16日发布公告称,对被迫搬离的租客,银行将协助解决租赁纠纷,并就贷款事宜做出适当安排,尽量保护租客的利益;至少在2021年3月31日前,租客的征信将不受影响。但是据多位已退租的蛋壳公寓租客反映,现在微众银行以未收到蛋壳公寓退还资金为由,让租户继续偿还贷款,直至蛋壳公寓还清贷款。

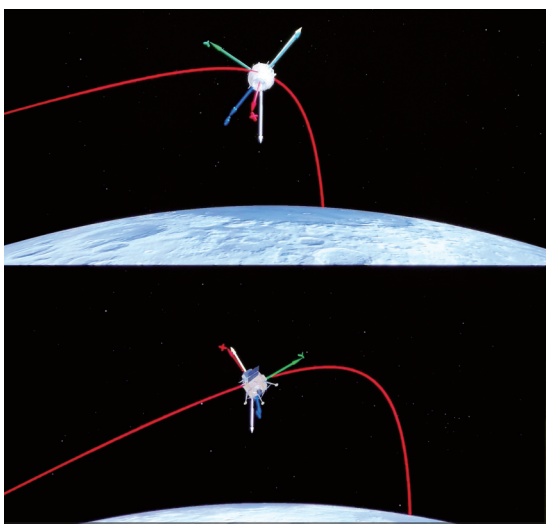
面临这一可能产生三方债务纠纷的棘手问题,一些租客反映,近日招商银行等一些银行已暂停为微众银行代扣“租金贷”还款。

多地政府紧急出台措施“亡羊补牢”

2017年起,很多长租公寓运营商乘政策东风、在资本补贴的助力下大肆争抢房源。如今市场回归理性,资本退潮的“后遗症”正逐步显现。逾百家长租公寓平台“爆雷”,留给政府、房东、租客和金融机构“一地鸡毛”。

“长租公寓运营商的高管们钻了法律漏洞,平台一旦‘爆雷’,就卷钱跑路。剩下的事情就是房东和租客自行协商解决,解决不了就去法院走民事诉讼程序。真正的始作俑者只是‘罚酒三杯’,处罚力度不够。”上海一位房屋租赁纠纷资深律师表示。

近期,多地政府紧急出台措施“亡羊补牢”。重庆、成都、深圳和西安等地要求建立租赁资金监管制度。



嫦娥五号探测器组合体成功分离择机实施月面软着陆

新华社电 11月30日,探月工程嫦娥五号任务飞行控制团队按计划实施嫦娥五号探测器着陆器和上升器组合体与轨道器和返回器组合体分离。凌晨4时40分,在科技人员精确控制下,嫦娥五号探测器组合体顺利分离。

截至目前,探测器各系统状态良好,地面测控通信正常,轨道器和返回器组合体将继续在平均高度约200公里的环月轨道上飞行并等待上升器交会对接,着陆器和上升器组合体将择机实施月面软着陆,进行自动采样等后续工作。

新疆维吾尔自治区政府原副主席任华被“双开”

新华社电 日前,经中共中央批准,中央纪委国家监委对新疆维吾尔自治区政府原党组成员、副主席任华严重违纪违法问题进行了立案审查调查。

经查,任华丧失理想信念,背弃初心使命,对党不忠诚,处心积虑对抗组织审查,大搞迷信活动;违反中央八项规定精神,接受可能影响公正执行公务的宴请和购物、高档美容等奢靡消费安排,违规出入私人会所,违规收受礼品、礼金;不按规定报告个人有关事项,违规参加自发成立的校友会;违规放贷并获取大额回报,借用管理和服务对象大额钱款谋利;把公权力当成谋取私利的工具,利用职务上的便利在企业经营、工程承揽以及土地受让等方面为他人谋取利益,并非法收受巨额财物。

任华严重违反党的政治纪律、组织纪律、廉洁纪律和工作纪律,构成严重职务违法并涉嫌受贿犯罪,且在党的十八大后不收敛不收手,性质恶劣,情节严重,应予严肃处理。依据《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国公职人员政务处分法》等有关规定,经中央纪委常委会会议研究并报中共中央批准,决定给予任华开除党籍处分;由国家监委给予其开除公职处分;终止其新疆维吾尔自治区第九次党代会代表资格;收缴其违纪违法所得;将其涉嫌犯罪问题移送检察机关依法审查起诉,所涉财物随案移送。

教师开除、校长免职 沈阳严惩“拉班补课”事件

新华社电 辽宁省沈阳市铁西区纪委监委11月30日发布通报,对于沈阳市第127中学教师金某有偿补课、家属殴打学生家长事件,给予金某开除处分,免去校长金某职务,免去铁西区教育局副局长郭某职务,铁西区教育局和127中学多名工作人员也受到纪律处分。

经沈阳市铁西区纪委监委调查,沈阳市第127中学七年级二班班主任金某违反廉洁纪律,违反职业道德,依据《事业单位工作人员处分暂行规定》《中小学教师违反职业道德行为处理办法》《沈阳

市教育局关于防控新冠疫情期间严肃查处在职中小学教师违规补课的通知》的规定,给予金某开除处分。

沈阳市第127中学教师张某、佟某参与此次有偿补课,违反廉洁纪律,给予张某降低岗位等级、留党察看两年处分;给予佟某降低岗位等级处分。沈阳市第127中学校长金某、党总支书记何某违反工作纪律,依据《中国共产党纪律处分条例》,分别给予校长金某党内严重警告处分,免去其沈阳市第127中学校长职务;给予党总支书记何某党内严重警告处

分。

铁西区教育局落实教师师德师风建设工作不力,对全区教师有偿补课问题治理不到位。依据《中国共产党纪律处分条例》,给予区教育局局长贾某党内警告处分;给予分管副局长郭某党内严重警告处分,免去副局长职务;鉴于副局长阎某对违规补课等问题日常教育督促不力,给予其批评教育;给予学前与终身教育科工作人员戴某党内严重警告处分;给予监审科工作人员张某、李某党内警告处分;对监审科科长陈某诫勉谈话。