

租金贷业务异化 多地监管出手规范



资料图片

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,亟须监管整顿。

多地监管出手整治

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,自今年以来,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。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。

“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

“消费分期贷款+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5家分散式长租公寓“爆雷”。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,亟须监管整顿。

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,在长租公寓的攻城略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,对于违规行为要加大处罚力度;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。

(刘双霞)

8省份将开展政府 购买公租房运营 管理服务试点

新华社北京10月23日电(记者王优玲)记者10月23日从住房和城乡建设部获悉,住建部、财政部根据地方自愿原则以及公租房发展情况,确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省份开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。

住建部近日公布的《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案》明确,试点地区要全面梳理现行属于政府职责范围、由财政支出安排的各类公租房运营管理内容,凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项,可通过政府购买服务方式实施。

根据试点方案,购买内容主要有:入住和退出管理事项,主要包括组织选房,租赁合同签订、续签、变更,办理入住手续,采集新入住住户基本信息,建立住户档案,办理退房手续;不得包括对保障资格的准入和取消。租金收缴和房屋使用管理事项,维修保养事项及综合管理事项。

试点方案强调,试点地区要结合本地经济社会发展水平、财政承受能力和公租房运营管理现状,合理确定购买内容,将通过政府购买服务提供的公租房运营管理服务纳入政府购买服务的指导性目录,并根据实际情况及时调整。对不属于政府职责范围,或应当由政府直接提供、不适合市场化方式提供的服务事项,不得实施政府购买服务。

通过试点,将在试点地区建立健全公租房运营管理机制,完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程,形成一批可复制、可推广的试点成果,为提升公租房运营管理能力提供支撑。

京东上线 二手房业务 房源已覆盖百余城市

本报讯 房源信息虚假、行业效率低下、房产经纪公司获客成本过高……随着大型电商平台的进入,二手房交易市场中的乱象有望得到改善。

10月22日,京东房产宣布正式上线二手房业务。二手房交易也将进入今年的“双11”促销阵营。上线初期,京东房产二手房业务房源已覆盖全国100多个城市,超过170万套房源。

京东方面表示,此前各类二手房交易平台,绝大多数以“卖端口”形式出现,贩卖流量成为线上平台与线下经纪公司合作的主要模式。京东在与经纪公司等合作伙伴合作时,将利用技术、大数据、营销能力等赋能,提升合作伙伴线上线下融合的运营效率。

房源数据方面,京东房产已建设了房产数据中心,实时对接全网二手房数据,反映房源价格、在售状态等变动信息,避免房产交易中的低效重复环节。从用户方面来看,京东对80后、90后新一代购房者有清晰的用户画像,能够通过大数据技术精准匹配用户需求和二手房源,大大简化用户的交易决策过程。

在技术保障基础上,京东房产还将跟踪二手房交易线下服务全过程,为用户增加京东平台保障。京东房产将加强与品牌经纪公司合作,重点对合作房源进行“三重筛选”,确保房源信息真、服务真、优惠真,为用户免除虚假信息的烦恼。同时推动合作品牌优选线下门店明星经纪人为用户提供从网络选房、实地看房到最终房屋交付、权证办理的一站式管家式服务。

根据链家家的数据显示,去年国内存量房交易规模约有65万亿元,京沪二手房交易额已达新房的两倍以上。在万亿市场面前,电商平台竞相进入。

京东房产总经理曾伏虎表示:“随着我国房地产行业的成熟发展和‘租购并举’战略的落地实施,二手房和租房还将迎来更大的发展空间。” (刘映花)