

六部门联合发文，加强轻资产住房租赁企业监管。

26日，住房和城乡建设部(下称：住建部)、国家发改委等六部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(下称《意见》)，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。



有关部门指出，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，为解决居民住房问题发挥了重要作用。但同时，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业(本文简称住房租赁企业)，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。特别是，近期，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。

本月初，纽交所宣布暂停蛋壳公寓交易，启动除牌程序。蛋壳公寓2020年1月自纽交所上市，直至被退市仅仅一年多的时间。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示，蛋壳公寓等部分长租公寓企业一直以来采用“高进低出”“长收短付”的运营模式，即：高租金从房东手里承租房屋，又采用低租金模式出租给租户，同时利用“租金贷”的形式，利用租客名义向第三方金

融机构申请租金贷款提前缴纳一年房租，再利用提前收回的租金扩大规模或者运营，并形成租金池，通过这种收付与款之间的时间差来达到疯狂扩张的目的。

“这种模式长期难以为继，一旦遇到突发事件或者运营不良，企业就会陷入资金链断裂的困境，企业暴雷的隐患早已埋下。”陈霄称，2020年在疫情的催化下，租赁市场整体下行压力加大，疫情后就业市场严峻，长租公寓出租率明显下降，空置率提升，使得长租公寓运营模式的脆弱性加速暴露。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次政策是长租公寓市场首个系统监管的政策。政策严厉、方向明确，成为今年在经营贷管控基础上，房地产市场第二个与金融相关的重要政策。

全方位加强监管

“自从2016年鼓励规模化、机构化租赁以来，轻资产的租赁企业发展非常迅速，既有集中式的，也有分散式的，在广州目前就有200家左右。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，相比重资产经营的，这类企业在经营上最大的问题是轻资产经营、扩张速度快，容易出现一些违规行为，比如“黑二房东”（随意涨租、克扣押金、随意收取水电费等），以及长租短付，搞资金池，蓄意卷款潜逃。这是《意见》出台的重要背景。

《意见》明确了七方面监管措施。具体来看：

一是加强从业管理。从事住房租赁经营的企业，以及转租住房10套(间)以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。

二是规范住房租赁经营行为。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。

三是开展住房租赁资金监管。住房租赁企业应当在商业银行设立1个住房租赁资金监管账户。住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

四是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，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款

。金融机构发放住房租赁消费贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配，贷款资金只能划入借款人账户，同时强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。

五是合理调控住房租金水平。加强住房租赁市场租金监测，密切关注区域租金异常上涨情况，对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

六是妥善化解住房租赁矛盾纠纷发挥住房租赁相关行业协会作用，完善住房租赁行业执业规则，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。综合运用人民调解、行政调解、行业性专业性调解、司法调解等多元调解机制，维护住房租赁当事人合法权益。

七是落实城市政府主体责任。城市政府对规范发展住房租赁市场承担主体责任，要建立住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制，并将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。

规范发展长租公寓仍大有可为

“从长租公寓的野蛮生长到蛋壳公寓的退市，行业发展风波迭起，但这并不意味着长租公寓行业已经无路可走。”陈霄表示，在中央多次强调发展租赁住房的政策红利下，行业未来发展仍有空间。

陈霄认为，依靠野蛮扩张的模式已经不适应当前的市场环境，未来长租公寓机构必将走向精细化运营道路。第一，机构需要不断提升运营能力，在服务水平和产品设计等方面加强，提高获客能力，提高出租率；第二，企业要做好成本管控，平衡收支水平，保证现金流安全；第三，加强对长租公寓的监管，将租金及租金贷纳入监管账户，对此，深圳、杭州、重庆等城市已经提出了相关的规定，要求设置专项监管账户，规范住房租赁企业经营行为，遏制企业“跑路”等行为。未来或将有更多的城市出台相关规定，长租公寓行业将会向着更加精细化、规范化的方向发展。

李宇嘉也表示，轻资产的租赁企业更容易出现“长收短付”的资金池行为，“管住了资金，长租公寓的风险就降低了一大半。”此外，他说，打击“租金贷”成为近期监管工作发力的一个重要方面，而在加大力度“堵歪门”的同时也应合理“开正门”，继续在住房普惠金融上下功夫，补上金融服务在这方面的短板。

