

据报道，一直致力于地产租赁生意的潘石屹曾在采访中表示，“租房价格再翻番还是亏本的。”因为如果是从银行贷款产生的利息，按照银行基准利率是4.9%，可能实际得5%、6%，用贷款建成公寓租出去，回报率最高超不过1%，所以这个生意是亏的。

可能潘石屹没提到这一点，企业通过ABS发行债券，进行融资，即不需要通过银行就能拿到钱；再通过ABS或者其他金融机构提供分期贷款给租客，房租一次性给到中介公司；最终，房租的差额和贷款的利息成为ABS的收益。

这么看，这个模式各取所需，也并不值得诟病。可当一些规模较小的、融资能力弱的租赁企业加入进来，就容易走偏。这类企业无法发行债券，只能跟小额贷款公司合作，在没有约束的情况下，公司管理者懒于细水长流，想要剑走偏锋直接拿钱跑路的情况也并不少见。

今年5月，房屋中介机构梦想大熊（北京）资产管理有限公司就因涉嫌欺骗租客使用分期贷款缴纳房租而遭到投诉，许多其他中介机构也在使用这种方法作为抢占市场的方式。

这种模式对于长租公寓扩张的好处毋庸置疑，也能一定程度上缓解租客的租金压力。然而，也有人发现了这种模式的弊端。由于不需要直接支付，中介机构在征收房源时可以随意提高价格，房东自然高兴，可是极高的租金背后，房子是否能租出去，这里要打一个问号。房子租出去后，如果中介机构宣布破产，房东、租客及网贷公司三方都有面临损失的可能。

当然，受损最大的还是租客。租客可能面临第一长期的租金之处，第二，高额的租金费用。将有可能成为现代杨白劳！

一名银行从业人员反映，这种模式对租客将会带来两种不良影响。

第一，金额小，日后正规途径贷款有难度。租金信贷的金额通常都是几千元到几万元，数额很小，一旦出现在征信记录上，正规银行的从业人员会认为，这么低的额度也需要贷款。租客的偿还能力会受到质疑。

第二，中间费用。不同于自己直接支付，小额信贷公司会产生一笔利息，有的利息还不低，并不划算。

业内人士表示，长租公寓虽无罪，但是做生意的人中往往不缺心怀不轨之人。对于长租公寓ABS模式，不能直接扼杀，但是在长租公寓企业一路高歌勇进的情形下，对于经营中的漏洞、黑洞，急需政府监管部门尽早出台相关政策予以规制，并对相

关从业者进行监管，防止新的金融骗局。