

旨在为年轻人解决住房问题的长租公寓近两年却饱受诟病，行业则更是“雷声滚滚”。野蛮生长的长租公寓享受到了房地产存量时代和城镇化不断加深的福利，但却没能走出健康发展的节奏，一度成为维权高地。

近期，多地集中出台政策对长租公寓中存在的高收低租、长收短付以及租金贷等违规现象进行严控。2021年的政府工作报告更是首提长租公寓，表示规范发展长租房市场。在一番洗牌之后，行业未来会出现哪些变化？

去年的维权“高地”

租房是许多年轻人毕业后进入社会时所需要面临的第一个难题。我国的房地产行业在进入存量时代之后，租赁市场需求迅速崛起。2017年，长租公寓进入蓬勃发展阶段，如雨后春笋一般涌现。

中房研协发布报告显示，长租公寓发展形式主要分为3种。第一种是房地产开发商长租公寓。第二种是集中式长租公寓。第三种是分散式长租公寓，其是由房产中介收集市面上的散房后进行出租，并进行统一管理。

同时，长租公寓多布局在一二线城市，其拥有更多的年轻人口，可以给企业带来客源。但值得关注的是，近年来，包括青客公寓、美丽屋等在内的长租公寓品牌均曾陷入危机，而长租公寓也就此成为了维权“高地”。

就“爆雷”的品牌来看，其大多是采用了“高收低租”和“长收短付”的模式。在此类经营模式下，企业付给房东的租金高于租客缴纳的租金。同时，长租公寓大多通过各种优惠方式，让租客尽可能缴纳更长时间的租金，但用月付的方式对房东进行房款支付。

尽管长租公寓内部可以通过这种方式形成一个资金池，但由于支出高于收入，这种模式难以为继。最终，这个因为期限差而形成的资金池出现了枯竭。此外，长租公寓另一个饱受诟病方面是租金贷。在长租公寓出了问题之后，租客不仅可能无房可住，还要背上偿付贷款的压力。

数据显示，2020年，平台涉及长租公寓的投诉约有55000条，涉及传出爆雷或者已经爆雷的长租公寓占比达到了75.7%。

多地出台监管政策

由于2020年，多地开始出台相关的政策对长租公寓行业进行管控。2021年2月份，北京市住建委等部门联合印发了相关文件，明确禁止“长收短付”，严格控制租金贷的拨付对象。同时，新规也已经在2021年3月1日开始实施。

除了北京，《华夏时报》记者了解到，上海也发布了相关文件，表示要求开立资金监管账户，严格资金的收付要求，承租人支付租金周期在3个月以上的，租金应当按月划至住房租赁经营机构。同时，上海也严控租金贷业务，未开展个人租金贷业务的住房租赁经营机构，原则上不得新增该项业务。

深圳也在2021年2月份对长租公寓行业发布了新规，表示要规范行业主体和其租赁行为，严格主体登记备案管理，健全企业信息公开制度，实行住房租赁资金监管，且住房租赁企业只能设立资金专用账户，用来收取租金和押金。

《华夏时报》记者注意到，在2021年北上深三城接连发文管控长租公寓之前，武汉、成都、重庆、西安等地均已经加入到了对租金贷的严监管行列。

“通过此类政策，有助于规范长租公寓的运行和发展，减少长租公寓市场各类风险和纠纷。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《华夏时报》记者说。严跃进认为，类似上海出台的严控租金贷行为也是说明了租金贷存在较大风险，压缩租金贷这一政策有助于规范此类业务。

行业会发生哪些变化？

那么，在经过了野蛮生长与“爆雷潮”之后，行业会发生哪些变化？2021年的政府工作报告首提长租公寓，表示要解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等方法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

政府工作报告的这一表述或许从一定层面上对未来我国长租公寓的发展进行了定调。对此，贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为：“规范发展长租房市场是补齐租赁短板的关键举措。我国租赁市场经过几年的发展，矛盾和问题已经凸显，机构风险加剧，规范发展长租房市场就是将监管制度化、常态化。”

在许小乐看来，未来要完善长租房政策，不断健全租赁行业的法规与政策体系。从租赁双边、经营机构等方面不断推动行业监管的制度化，逐步形成长期稳定的租赁市场，推动租客从“被动租赁”到“主动租赁”转变。

具体而言，许小乐认为，需要加强对于经营风险的管控，加强事前、事中、事后的

监管。同时，对于租金水平进行价格指导和管理，防止租金水平过快上涨，从而影响居民的可支付能力。此外，对于行业要培育和规范两者并行，对租赁企业进行财税支持和经营行为规范。

伴随着我国城镇化的不断发展，越来越多的人走进城市，而长租公寓则是同步吸收了营养，开始扎根生长。在经过了“爆雷潮”之后，行业或许更多的是需要思考如何回归初心，不会再屡屡触碰“红线”。