用严格监管保障"长租"

■圆桌主持 陈宏光

本期嘉宾

上海光大律师事务所 潘轶

上海尚法律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

主持人:

对于解决住房需求来说,租赁住房无疑也是重要的途径。 尤其是可以"长租"的公寓,往往格外受到青睐。

然而近年来,一些长租公寓平台为抢占市场、扩大规模而 盲目扩张,最终却难以为继。也不排除有部分经营者从一开始 就别有用心,"圈钱跑路"不是结果而是目的。

有鉴于此,从2月以来,深圳、北京、上海三个一线城市 相继发文,加强住房租赁企业经营活动监管。

严控"租金贷"

上海明确要求:未开展个人"租金货"业务的住房租赁经营机构,原则 上不得新增该项业务。

李晓茂:通过贷款形式获取资金来支付房租,这原本对租客来说多了一种选择,是一件好事。但在实际操作中,一些无良平台通过与贷款机构合作,强制性地要求租客进行租金贷。一旦发生平台跑路的情况,就使得租赁关系中涉及的法律问题更加复杂化。

因此,此次各地规范住房租赁 市场的一大举措,就是严控"租金 贷"。

比如上海就明确要求: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。按照本市有关规定已开展个人"租金贷"业务的住房租赁经营机构,应于2021年一季度前向市房屋管理部门报备贷款规模压降计划,确保2022年底前贷款金额调数到占企业租金收入比例15%以下

住房租赁合同未经网签备案 的,金融机构不得为其办理个人 "租金贷"业务。 对于新发生的个人"租金贷"业务,金融机构经与住房租赁经营机构、承租人协商一致,应当直接放款至监管账户。

北京也要求严控"租金贷"拨付对象,规定银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的"租金贷"资金拨付给住房租赁企业。

也就是说,租客申请了住房租金贷款,放贷机构可以把贷款发放给租客,也可以签订协议后直接发放给房东,但不能发放给住房租赁企业及其关联企业或利益相关方。

深圳除明确要求将租金贷款拨付 至承租人个人账户外吗,还要求贷款 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。

同时,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。



资料图片

■链接

四天三城出台住房租赁新规 规范住房租赁市场行为

具体来看,为进一步整顿住房租赁市场秩序,规范住房租赁市场秩序,规范住房租赁市场行为,《意见》从加强房源信租赁市场主体管理、加强房源信息发布管理、加强住房租赁合同

网签备案管理、加强住房租赁交易服务管理、加强住房租赁交易管理、加强租赁房屋安全管理、加强租赁房屋安全管理、加强住房租赁公共服务市场建设、严厉打击住房租赁管理制度保障等九个方面做出具体规定。

其中,《意见》从规范租赁服务收费、规范租金支付周期、规范租金支付周期、规范机构业务合作三个方面加强住房租赁交易服务的管理,包括续约无需再次缴纳中介费,中介公司也不能赚取住房的出租差价,押金需在30日退还承租人:

住房租赁经营机构不得强迫 或以租金优惠等名义诱导承租人 一次性支付超过三个月的长周期 租金等。

同时,《意见》还从开立资金监管账户、签订账户监管协议、严格资金收付要求、严控租金贷款业务等四个方面加强住房租赁交易资金监管。

"租户的租金先存入监管账

户,再由监管机构付给住房租赁经营机构内,严控租金贷业务,阿经营机构,严控租金贷业务。"诸葛找房数据研究中心的发展影响分析师王小嫱在接受记者来一方,险争处租户白交房租的风业为方面也杜绝长租公寓企业为大级金流而采用"高进低出、长收短付"的商业模式。

设租金监管账户

上海规定:住房租赁经营机构应在本市注册的商业银行中,开立全市 唯一的住房租赁资金监管账户,该账户不得支取现金且原则上不得变更。

潘轶:一些别有用心的长租公 寓平台之所以跑路,关键是可以 "卷款而逃"。

由于长租公寓涉及众多房东和 租客,掌握的资金数量也很大,因 此有必要对资金账户进行有效的监 管。

此次上海就明确,住房租赁经营机构应在本市注册的商业银行中,开立全市唯一的住房租赁资金监管账户,该账户不得支取现金且原则上不得变更。住房租赁经营机

构收取租金和押金,应当由承租人直接存人监管账户;住房租赁经营机构向所收储房源的出租人支付租金和押金,应当通过监管账户支付。

住房租赁经营机构在本市设立子 公司的,母子公司均应单独开立监管 账户。

北京还针对住房租赁企业收取的 押金提出建立押金托管制度。住房租 赁企业向承租人收取的押金,须通过 北京房地产中介行业协会建立的专用 账户托管,企业不能擅自动用和挪用。

收付租金周期须匹配

上海的规定明确:住房租赁经营机构向承租人收取租金的周期,应当与向出租人支付租金的周期相匹配

和晓科:之前发生跑路情况的 长租平台,往往向租客一次收取了 一年的租金,但按月或者按季度支

现在各地的相关措施都明确, 租房平台收付租金的周期须匹配。

比如上海的规定就明确:住房租赁经营机构向承租人收取租金的周期,应当与向出租人支付租金的周期相匹配。住房租赁经营机构不得强迫或以租金优惠等名义诱导承租人一次性支付超过三个月的长周期租金。房屋管理、市场监管部门

应当在合同示范文本中增加特别告 知内容,提示承租人一次性支付长 周期租金,可能产生租金损失风 险。

承租人支付租金周期在三个月以上的,租金应当按月划转至住房租赁经营机构;承租人支付租金周期不超过三个月的,由住房租赁经营机构与承办银行约定按月或按季划转。住房租赁经营机构向收储房源的出租人支付租金和押金,由承办银行按照机构与出租人的合同约定划转。住房租赁经营机构收取承

租人的押金,只能用于支付收储房源的应付押金。

积极推进承办银行与市住房租 赁公共服务平台联网对接,共享网 签备案的合同信息。

深圳则提出,住房租赁企业收取的承租人押金及单个支付周期租金合计超过4个月租金数额的,对于超过部分的资金,由监管银行进行监管,或者由住房租赁企业提供相应的银行保函进行担保,而且监管资金只能由监管银行按月释放给住房租赁企业。