

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。

**今日关注:****北京、深圳发布监管新规,严控住房租赁资金去向****【热点聚焦】**

2月1日,深圳市住房建设局发布《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》(征求意见稿),针对深圳市住房租赁企业租赁资金监管面临的突出问题,从六个方面提出二十四项措施,其中,要求在深圳市经营的住房租赁企业须在深圳市确立唯一住房租赁资金专用账户,用于收取所有承租人押金及租金;明确金融机构应与承租人单独签订贷款协议,贷款期限不得超过租赁合同期限,并将贷款全额拨付至承租人个人账户。

2月2日,北京市住房和城乡建设委员会等五部门联合发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》,其核心内容是限制住房租赁企业建立“资金池”,收、付租金的周期应当匹配;住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金,金融机构发放的“租金贷”资金不得拨付给住房租赁企业。该通知适用于分散承租他人住房,再出租给承租人居住,并向承租人收取租金的活动的住房租赁企业,主要以分散式长租公寓为主。

【热点评析】**新规旨在规范行业秩序、防范社会风险**

我国正处于住房租赁行业的快速发展阶段,市场参与主体类型繁多,目前以房企自持的集中式长租公寓和“二房东”式的分散式长租公寓为主。2020年的疫情加重了企业的经营负担,也加速暴露了该行业存在的问题,针对分散式长租公寓,盈利模式单一、回报周期长、资金链脆弱等特性,均决定了行业风险系数较高。2020年11月,蛋壳等行业龙头品牌“暴雷”,再一次引起了社会的广泛关注。“暴雷”事件频发,暴露了市场监管机制不健全等问题,使业主、租客、服务供应商三方均受到经济损失,容易导致社会对住房租赁行业失去信心,引发恶劣的社会影响。

在目前倡导加快住房租赁行业发展的政策性利好环境下,针对资金链断裂、租金贷消费陷阱等“暴雷”事件频发的乱象,京、深两地分别推出住房租赁行业监管新规,旨在规范行业秩



序。其中，核心是规范资金应用，限制住房租赁企业建立“资金池”，防止企业以圈钱为目的搞金融化、资本化，降低运营风险。

住房租赁企业经营模式转型迫在眉睫

长周期预收资金是多数长租公寓运营的资金来源，一些分散式长租公寓平台靠“长收短付”等模式汇集资金用于经营与扩张；“租金贷”是一种变相的长收短付，在互联网思维主导的经营模式下，住房租赁企业前期通过“长收短付”、“高收低租”的方式提高市场竞争力，依靠杠杆，经历烧钱冲量、比拼价格等方式获得快速发展和抢占市场的资本，后期逐步抬价实现盈利，运营模式单一，资金链脆弱。更有甚者以住房租赁为工具，在短期内快速吸纳房租和押金，蓄积“资金池”后卷款跑路，将风险转嫁到市场，使社会被迫埋单、政府被动接盘。

于住房租赁企业而言，新规明确要求收、付租金的周期应当匹配，限制了住房租赁企业通过现金年付或半年付来建立资金池的行为，实质上是对“长收短付”经营模式的明令禁止，是迫使该行业降杠杆、去杠杆的过程。新规还要求金融机构发放的“租金贷”资金不得拨付给住房租赁企业，高度重视收取的租金、押金的用途管控，倒逼住房租赁企业重新审视自身经营的合规性，提高布局的审慎度，探索更合理的融资模式，调整现金流，通过差异化服务赚取市场溢价，回归精细化运营的本质，避免粗放发展的恶性循环，从而推动行业发展。同时，也提高了行业的准入门槛，对企业的抗风险能力提出更高的要求，那些存在运营风险的住房租赁企业的将面临更加严峻的考验。

切实保障各方权益，是完善住房租赁环境的必要条件

城镇化进程的加快，使租房难和租房陷阱等问题成为了打工人租房的主要矛盾，过去只针对业主和租户的法规已难以覆盖对整个市场的指导和监管，此次新规制止了住房租赁企业将经营风险通过“租金贷”转移给业主和租客，是对出租方和承租方权益的保护，也有利于稳定住房租赁企业需求端市场。只有充分平衡业主、租赁企业、租客三方诉求，兼顾各方权益，才能实现长期的合作共赢。于业主而言，新规有效防范了住房租赁企业因资金链断裂无法向业主支付租金的风险；于租客而言，新规对租金、押金的用途的明晰，可以避免租客面临既不能继续居住租房，还要偿还租金贷款的境地，也有利于租客个人信用风险的防范。

疫情下供需矛盾变化，给住房租赁市场的参与者都带来了严峻的挑战，整体来看，京、深两地推出的新规是对住房租赁行业短板的补齐，长远来看，是住房租赁市场健康发展的必要条件，是贯彻落实“租购并举”国家战略、构建完善的住房租赁环境的一部分，是建立房地产市场长效机制的基础，也是对基本民生的重要保障。

（内容来源：中房研协测评研究中心）