

“租房贷”已成运营的普遍做法 借道“信托计划”向租客放贷

长租公寓背后的金融秘密

日前,一家长租公寓运营人士透露,与一些租房分期平台达成的合作,通过租房分期消费贷款为底层资产作为融资工具,是长租公寓这些年获得快速发展的一个秘密。只要长租公寓企业保持足够增速,和足够出租率保证周转,就能获得源源不断的现金流进行扩张。

事件>> 杭州上海“租房贷”平台相继暴雷

近日,杭州一家长租公寓的破产迅速上了头条。杭州的长租公寓运营企业鼎家科技突然宣布,因经营不善,出现资金链断裂,目前已经被安排进入破产清算程序。

据了解,租户在租房时,鼎家曾许诺租户用押一付一方式缴纳房租,但实际上却是让租户在不知情的情况下使用了网络贷款。大部分租户在通过银行卡绑定一个名为“51返呗”(现更名为“爱上街”)的APP后,该平台一次性将租金支付给鼎家,而租户每月须按时向爱上街还款。据了解,鼎家破产约有4000户租客受损,涉及的网贷平台有6家。

记者了解到,鼎家科技的发展模式简单总结就是“拿房—出租—融资—再拿房”,这种模式给鼎家科技的飞速发展提供了足够的资金来源,截至2017年底已发展长租公寓超过5000间。

昨日,上海“爱公寓”的一名租客也向记者反映,公寓方面已经不给租户办理退房、解贷等手续,大量房东反映多月没有收到房租,甚至一些刚刚通过“租房贷”与该公寓签约的租户也被没有收到房租的房主清了出来,而此前完成解约的租客则被平台拒绝退还押金。目前,租户们已经成立了微信维权群,并已经向公安机关报警。

据“爱公寓”租客介绍,在签约的时候,工作人员告诉她为了方便,需要通过元宝e家线上平台缴纳租金,并且使用她的手机进行平台绑定。后来她才发现,工作人员以租客的身份信息向元宝e家贷出了一年的房租。租客之后每月的交租,实际上是在偿还元宝e家的租金贷。而一年的租金贷款,已经进入了“爱公寓”母公司的账户。除了元宝e家,“爱公寓”为租客申请租金贷的平台还包括京东金融和平安好房。“签约的时候我们并不知情这是租房贷,工作人员只让我们提供身份证复印件和手机号,他们代为办理。”

声音>> “租房贷”严重影响租客权益

“这种模式实际上是租客在以个人信用在帮长租公寓企业贷款,严重侵犯了租客的权益。”一名房地产律师向记者指出,表面上看来,这种“押一付一”模式的房租交付方式跟普通的交付租金没有什么区别,但实际上是完全不同的法律关系。“一般的租房合同的月租金只是普通的债权债务关系,而一旦涉及向第三方的金融机构借贷,则是金融借款,一旦出现违约或者逾期的情况,可能会上征信记录,影响租客的信用,后期贷款买房买车都可能受影响。”

北京中银律师事务所律师雷国亚表示,在“租房贷”的案例中,租赁合同和借款协议是两份完全独立的合同,发生纠纷后不利于保护租客的合法权益。一方面长租公寓并不为租客与分期平台的借款提供担保;另一方面,一旦平台跑路,租客和房东往往会陷入一个对立的境地。

追访>> 北京也有租户遭遇“租房贷”

“我以为只是租了房,却莫名其妙背了一笔贷款”,杭州鼎家的一名租客在网上的发帖引起了众多租房客的共鸣。这些选择长租公寓的租户均表示自己在签完合同后才发现,原以为只是租了房,没想到却是贷款,每月付的不是房租,而是金融机构的贷款。

记者了解到,“租房贷”已成为长租公寓的一种普遍支付方式。日前,多位北京市民也反映,他们在不知情的情况下遭遇了“租房贷”。租户章先生表示,他三个月前在某长租公寓租了个一居室,当时该长租公寓的工作人员给他重点推荐了“押一付一”的模式,并没有告诉他这是一款涉及“金融贷款”的产品,整个过程都是在长租公寓的客户端上操作,工作人员翻页非常快,只是告诉你哪个项目打勾。

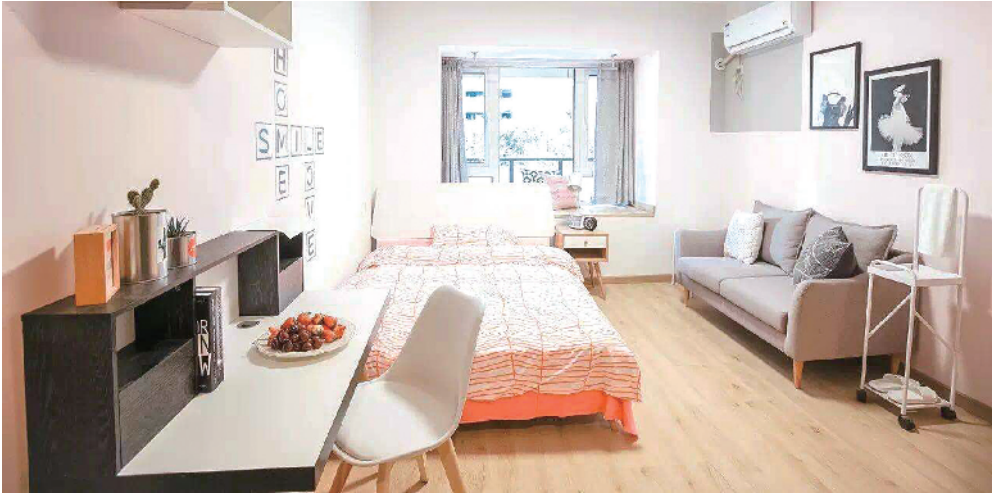
张枣在今年6月大学毕业之后,通过某长租公寓平台租房,差一点选了“租房贷”。他说,签合同的时候工作人员告诉他有多种支付方式,其中重点推荐了“押一付一”的方式,其它的支付方式是押一付三或者半年付。由于大学刚毕业没有多少存款,张枣当时毫不犹豫就选了“押一付一”。

但当中介要求他签另一份与第三方微众银行的合同并同意其查询征信记录时,张枣才注意到这是一份贷款合同,这种支付由第三方金融机构向平台支付全年租金,住户每月按时向第三方金融机构缴纳月租金。“还好我是学法律专业的,不然就被诱导贷了款。我不想一毕业就背负了贷款,最终拒绝了这种支付方式。”但该长租公寓的工作人员告诉他,如果采用传统的支付方式,每月租金要多出20%。

监管>> 相关部门重新评估“金融+长租公寓”模式

近日,随着杭州上海的“租房贷”平台相继暴雷,以及市场对“长租公寓”跑马圈地引发租金快速上涨的质疑。政府相关部门也开始重新评估长租公寓借助金融的力量快速扩张的模式。

8月17日,北京市住建委联合市银监局、市金融局、市税务局等部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人。其中,住建委表示,约谈会明确要求住房租赁企业:不得利用银行贷款等融资渠道



获取的资金恶性竞争抢占房源;不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源;不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。8月23日,北京市住建委已经会同市银监局、市金融局等调查“租房贷”,将严查这些中介机构的资金来源和流向,一旦查实将从严处罚。

来自政府部门的多个信源显示,政府相关部门将重新评估“金融+长租公寓”这种模式,不排除接下来会有相关的措施出炉对此进行约束。

调查>> 分期月付已是长租公寓普遍做法

北京“租房贷”的情况到底如何?“租房贷”背后长租公寓有着什么样的资金来源和运营模式?记者日前对几家位于朝阳区的长租公寓进行了调查。

记者来到位于朝阳区传媒大学地铁站附近,通惠河南岸的“相寓”,“相寓”是我爱我家旗下的长租公寓。一名工作人员介绍,该公寓的几百间房屋均已出租完毕,目前没有空房,如需要租房需要排队到九月份。该公寓普通两居室的价格是8000元每月,标准化装修,除了电视机、冰箱、洗衣机、空调一应俱全,地下室有咖啡馆、健身房等配套,租客大都是国贸附近上班的白领。

据了解,“相寓”的租客除可以选择传统的房租支付方式之外,也可以选择信用租房产品。该产品由相寓与芝麻信用、房司令合作推出。可以通过芝麻信用分期付款,芝麻信用分700分以上免押金,700分以下押一付一,分期服务费为月租金的5.8%。但租户如若中途退租,则不仅需付租房违约金,还需付分期违约金,按借款合同的相关规定付给房司令。

链家的一位门店经理告诉记者,通过自如APP平台办理的租房有三种支付方式,分别为在线支付、自如白条、自如客专享分期,并不强求租户一定要选用其中某种支付方式。记者获得的一份自如合同上“合同说明”条款中记载:“乙方(租户)若选择自如白条支付方式,则乙方的支付方式与京东签署

的《信用付款(自如白条)支付协议》为准,若乙方选择自如客专享分期支付方式,则乙方的支付方式以乙方与出借人签署的贷款相关合同为准。”

自如官网介绍,自如分期是为签约1年的租户打造的房租月付的租房消费分期的贷款产品,分期手续费率6.27%,共11期。只要是身份证登记用户、1年租期、自如信用分满70分且为非学生、非企业用户,即可使用分期签约。每个人最多只能签约3单自如客专享分期。

使用自如分期的用户,首付构成为“月房租+月折后服务费+押金”;后续每月支付“当月房租+当月服务费+手续费”;另外享受全年服务费7折,服务费分12月。以月租5000元的新签约用户为例,使用自如分期,月租金5000,年服务费为4200元,首付款为10350元,此后每月付款5685.44元;一年租期共付款72889.84元;普通月付的月租金为5000元,年服务费6300元,首付款需16800元,此后每月支付5250元,一年租期共付款74500元。相比之下,使用自如分期贷款服务,同样的月付,一年少支付1600多元。

据蛋壳公寓官网介绍,分期月付产品零利息优惠,只要签约蛋壳公寓房源,并经过金融平台确认征信良好,达到法定贷款年龄可使用分期服务。若客户中途退租,分期贷款合同解除,未发生的贷款不用客户还;若转租或换租,原合同终止,新签的合同重签申请分期。如逾期,则按照金融机构的规定产生罚息。记者了解到,通过第三方金融机构贷款的租户,逾期的利息基本是每日万分之五。

揭秘>> 长租公寓借道“信托”向租客放贷

近年来,处在“风口”上的长租公寓飞速发展。公开资料显示,截至2017年底,自如进入了北京、上海等9座城市,为超过20万业主委托管理50万间房源,累计服务120万名自如客,2017年的租金收入突破160亿元。蛋壳公寓2015年在北京成立,到2018年,蛋壳公寓用3年时间让自己拥有了10万间房源。

多名业内人士指出,“金

融+长租公寓”这种模式是长租公寓飞速发展的秘密。记者了解到,长租公寓背后的实体公司已经由传统的房产经纪机构变成了“资产管理公司”,比如自如的实体公司是“北京自如生活资产管理公司”,蛋壳公寓背后则是“紫梧桐(北京)资产管理有限公司”。一名基金业内人士称,从房产经纪到资产管理公司的转变,前者是一种撮合交易,后者则凸显了资本运营。

一家长租公寓运营人士透露,与一些租房分期平台达成的合作,通过租房分期消费贷款为底层资产作为融资工具,是长租公寓这些年获得快速发展的一个秘密。只要长租公寓企业保持足够增速,和足够出租率保证周转,就能获得源源不断的现金流进行扩张。

观察>> 让长租公寓回归“长住”本质

最近,原本指望成为房产市场的“蓝海”的长租公寓,遭到了空前的谴责和质疑,矛头直指“长租公寓+房租贷”的模式。

简单来说,房租贷的模式理论上是完美的,各方都是受益者:其中最赚的还是房产中介,一下子就得到一年甚至几年的巨额房租款,有租客甚至签订了百万元以上的授信额度。有了这些海量资金的加持,中介公司就能继续在市场上横冲直撞,跑马圈地。但必须看到,这已经不是传统意义上的房产中介服务,而是一种金融服务,而且是一种加了杠杆的金融服务。正因如此,这种模式背后的金融风险和法律纠纷不容小觑。

“房住不炒”“租售同权”已经是大势所趋,房租的长期化、稳定化是全社会乐见其成的。长租公寓模式有其自身的亮点,即通过对于房产的改造,获得溢价收益以及较为稳定的现金流。这本是房产的“一股清流”。但是这个模式一旦绑上金融杠杆化的疯狂战车,就可能从小清新变成疯狂的巨兽。当务之急是要及时控制长租模式下的金融风险,让长租公寓回归“长住”本质,而不是充当金融工具。

/ 新华社