

# “租金贷”纳入监管 保障住房租赁行业迎发展新契机

住建部网站近日公布了《住房租赁条例(征求意见稿)》,在出租与承租、租赁企业、经纪活动、法律责任等方面提出60多条规范措施,明确提出严控长租公寓领域“高进低出”“租金贷”等现象,规范住房租赁合同网签备案,稳定各地租金水平。

业内人士认为,完善租购并举的住房制度,更好发展住房租赁市场,不仅是房地产长效机制政策之一,通过规范房地产市场稳定租赁关系,赋予租房者更多权利,也是避免房地产市场大起大落的重要举措。

## “不得诱导使用租金贷”直指高风险房屋经营模式

2017年,住建部曾就《住房租赁和销售管理条例》公开征求意见,但因种种原因政策未能落地。而在最近几年,随着我国住房租赁行业快速发展,过去只针对房东和租户的法规难以覆盖对整个市场的指导和监管,行业也出现“长租公寓平台跑路”“租金贷”等问题,影响租客和房东权益。

此次公布的《条例》征求意见稿提出,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、胁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。

此外,《条例》征求意见稿还提出,商业银行发放住房租金贷款,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款期限不得超过住房租赁合同期限。

在住房租赁行业,尤其是长租公寓领域,“租金贷”问题往往让租户防不胜防。新华财经记者此前采访到相关案例,杭州一租户以每月2300元的价格,通过某长租公寓企业租住一间合租房屋。在选择付款方式时,平台管家极力推荐“押一付一”的付款方式。该租户说,因刚毕业,收入少,相比

“押一付三”,这一付款方式有很大吸引力。不过签订合同后,租户才发现,密密麻麻的合同条款中有一项显示,选择“押一付一”的付款方式将自动同某信托公司签署贷款合同。

业内人士指出,“租金贷”就是长租公寓平台以租客租金的稳定性作为筹码,从第三方贷款平台获取到贷款,之后用贷款去进行投资活动赚取高额利润,而租客也就变成了贷款人,租客支付租金也就成了还贷,一旦长租公寓平台投资行为出现问题,那么由此产生的问题是连贯的,从贷款平台到租户,以及房东都会受到牵连。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波说,在租赁市场相对稳定的情况下,诱导使用“租金贷”风险往往被掩盖,一旦市场出现风吹草动,比如疫情会放大风险,租赁企业资金链条断裂,房东和承租人就都成为受害者。

目前市场上的长租公寓平台多采用以合同的形式从房东手里吸纳房源,再以居间合同的形式撮合租客与房东进行租房交易。一方面,这种商业模式门槛较低,另一方面也使得平台极力扩大市场规模以博取更高估值。

对此,《条例》中也明确了相关要求,对租赁企业和房地产经纪机构明确区分,禁止住房租赁企业及其从业人员有哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。在服务与监管要求上,对于住房租赁企业支付房东租金高于租户租金、收取租金周期长于房东租金周期的高风险经营行为,房产管理名录要将列入经营异常名录,加强对租金、押金等经营情况等监管。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次政策对长租公寓暴雷事件给予关注,其中对“高进低出”和“长收

短付”等给予重点关注。“类似规定有较积极意义,若上述行为受到抑制,客观上会减少长租公寓暴雷风险。”

## 加大对承租人权益保障强化行业政策扶持力度

新冠肺炎疫情对住房租赁市场影响仍在持续,相关风险也在逐步暴露,出台相关规范,进一步保障承租人权益较为及时。

“一线城市中仅北京租房热度环比持续上升,上海、广州和深圳均出现程度不同的环比下滑现象。”58同城安居客近日发布的《2020年8月份一线城市租房趋势报告》显示,上海、广州和深圳租房市场均处于降温状态,天津市租房热度环比小幅上涨,成都、杭州和长沙也都出现一定程度的环比下降情况。

此前,因甲醛超标问题,住房租赁行业数次被推上风口浪尖。在肿瘤研究权威机构——国际肿瘤研究所公布的致癌物列表中,甲醛属于第1类致癌物。按照世卫组织的相关标准,在封闭12小时的情况下,室内甲醛浓度应不高于0.1mg/m3。甲醛无色、无味,虽有刺激性,但不易被察觉,因此对人体伤害较大。

“意见稿对于日常出现的,例如出租房甲醛超标,出租人随意进入出租屋、任意提高租金等都做出了相应规定。”58安居客房产研究院分院院长张波说,《条例》征求意见稿规定出租人未经承租人同意擅自进入租赁住房,甚至有可能由公安机关依法给予治安管理处罚。要求承租人不得单方面解除住房租赁合同,不得单方面提高或者降低租金。为保障承租人的公共利益,规定可持住房租赁合同,按照有关规定申领居住证等,依法享受基本公共服务和便利。

(源自人民网)



存量房贷到底选固定利率还是参考LPR定价?这道只有一道答题机会的选择题,绝大多数房贷客户都选择了后者。9月15日,央行发布《中国货币政策执行报告》增刊“有序推进贷款市场报价利率改革”。报告显示,截至2020年8月末,存量贷款定价基准转换工作已顺利完成。其中存量个人房贷累计转换28.3万亿元、6429.7万户,转换比例98.8%,94%的房贷选择转换为参考LPR定价。

## 3月起24家银行启动存量贷款定价基准转换

去年8月17日,央行宣布启动改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制,疏通货币政策传导渠道,推动降低贷款利率。改革后的LPR由各报价行按照对最优质客户执行的贷款利率,于每月20日以公开市场操作利率(主要指中期借贷便利利率)加点形成的方式报价。LPR的报价行由原有10家扩大至18家,并在原有1年期一个期限品种基础上增加了5年期以上期限品种。

今年2月29日,24家全国性银行集中发布公告,宣布于2020年3月1日如期启动存量贷款定价基准转换。各地方金融机构也陆续发布了启动存量贷款定价基准转换的公告。

转换初期,为避免新冠肺炎疫情期间人员聚集,各金融机构主要通过手机银行、网上银行等线上方式进行转换,客户在线上通过简单操作即可完成。随着疫情得到有效控制,线下转换同步开展,转换速度逐渐加快。

## 已转换的存量贷款中91%转换为参考LPR定价

根据报告披露的数据,截至2020年8月末,存量贷款定价基准转换工作已顺利完成。全国金融机构累计转换67.4万亿元,8056.4万户,转换比例92.4%。

其中,存量企业贷款累计转换35.5万亿元,84万户,转换比例90.3%;存量个人房贷累计转换28.3万亿元,6429.7万户,转换比例98.8%。已转换的存量贷款中,91%转换为参考LPR定价,其中存量企业贷款和个人房贷分别为90%和94%。

转换过程中,存量个人房贷利率保持平稳;存量企业贷款利率有所下降,可直接减少企业存量贷款利息支出。从下一个重定价周期开始,房贷借款人和贷款企业均可享受LPR下降带来的政策红利,进一步减少利息支出。

存量贷款定价基准转换后,对于房贷借款人,如果个人房贷的重定价日确定在每年1月1日,则其利率水平在2020年将保持稳定,但如果2020年12月LPR较2019年12月下降,2021年的房贷利率会随之降低,有利于减少利息负担。对于银行,转换后可能会影响一定贷款利息收入,但若不主动转换,存量贷款利率与市场利率变化不同步,也会增加银行利率风险。

(源自人民网)

存量个人房贷转换比例98.8%

## 解读8月70城房价: 房地产市场总体平稳 供需政策“双管齐下”

日前,国家统计局公布70城房价数据。总体来看,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅有所扩大,二三线城市同比涨幅回落,总体房价平稳中,局部房价有异动。

8月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。北京、上海、广州和深圳分别上涨0.6%、0.6%、0.9%和0.5%。二手住宅销售价格环比上涨1.0%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.8%、1.7%和1.1%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从最近几个月的数据来看,房价市场呈现了比较稳定的态势,有以下两个原因:第一,此前部分城市二手房价格上涨过快,与一手房抢房、各类学区政策等因素有关。当前市场预期趋平,进而房价回归平稳。第二,各地对于二手房的管控趋严,尤其是对于中介机构等管控趋严,使得房价涨幅不会扩大。

“总体房价平稳,局部房价有异动。”贝壳研究院高级分析师许小乐认为。具体看,一线城市中,近两月广州二手住宅销售价格环比涨幅持续处在70城首位,涨幅均在1.5%以上。今年广州二手房市场需求韧性较强,市场预期走高,进而导致近两月价格表现较为突出。今年广州二手房业主调价中涨价次数占比呈现持续走高态势,8月达到24%。广州二手房市场需求的韧性主要是去年下半年以来二手房均价的持续走低,需求入市门槛降低所致,同时7月以来深圳调控政策加码也有一定的需求溢出。

二线城市中,成都二手住宅价格指数涨幅居前,同样是市场需求升温所致。三四线城市中,银川、唐山及惠州等城新房价格环比涨幅近几月多次居70城前列,主要是后期房企融资环境有所改善,拿地热情较高,一级市场热度向二级传导所致。

8月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和6.9%,涨幅比上月分别扩大0.3和1.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.0%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.0%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续16个月相同或回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.5%和1.8%,涨幅均与上月相同,均连续17个月相同或回落。

许小乐分析,下半年以来,全国已有约10个城市出台房地产调控政策,政策从供需两端同时发力保持房地产市场平稳运行,在抑制投资性需求的同时也注重保护合理自住需求的释放。未来短期内,房价上涨较快的城市不排除会出台调控加码政策。

(源自人民网)

## 装标比拼激烈 样板房又添不少新“神器”

近期,广州楼市新增供应持续增加,机构统计数据也显示,8月将迎来大量项目集中上市,其中全新项目约占九成,为楼市“金九”的到来积极预热。在新亮相的项目和样板房里,可以看到,房企之间在装标领域的比拼也更加激烈,为舒适度加分的细节和配置不断增加和升级,相比以往的新风系统、智能马桶、凉霸、浴霸等“神器”,购房者日益提升的生活需求让样板房中又出现新的“神器”。而购房者在选择物业的过程中,也可以考量一下项目的装标是否跟上了最新的风潮。

### 极致人性化配置渐成标配

随着楼市入市门槛的逐渐提升,购房者对于房产的配置要求也在提升,房企在装标上的比拼则在持续进行中,从开始不断提升卫浴、厨房电器的品牌,到配置新风系统、智能系统,到目前全面提升生活装备,已经经过数次进化升级,进化趋势就是做到提升居住体验感,极致人性化。不少品牌房企已形成完整的体系和价值细节节点,比如插座的应用,在不同位置安装和配置的设计细节就能达到十多项。目前可以看到新一轮供应高峰,在装标上更加注重提升生活的品质,主要体现在门厅系统、厨房、卫浴系统,又有不少新“神器”露面。

### 门厅系统:鞋柜可杀菌可烘干

入户门厅部位,具有强大收纳空间的多功能玄关越来越成为标配,设计上既要便于换鞋,放置进门随身物品,同时又有充分的收纳空间放置当季鞋和过季鞋,放置零碎物品。在越来越多项目配置门口爱心挂钩之后,玄关柜的功能也得以提升。玄关柜下方配备了两个离子杀菌除臭烘干机,具备高温烘干、紫外线消毒杀菌、去甲醛、除异味、解烟尘等功能,可以实现鞋柜内“消毒-烘干-空气净化”,确保不把外界病菌带入室内,给人家更安全的居住环境。此类配置特别适合于潮湿的南方天气。

### 厨房系统:三件套变六件套

虽然占比面积不大,但厨房作为全家食物出品的重要空间,人性化动线设计和设备配置成为许多购房者考量的重要标准,也成为本轮装标升级中变化最明显的区域。抽油烟机、炉灶和消毒碗柜的三件套配置是一般精装项目常见的标配,近年随着生活品质提升,也有不少项目厨房装标配了净水器、凉霸等,而现在的,颐德湾高、亚运城等项目的厨房配置能达到六件套,除了传统三件套,还包括厨余处理器、洗碗机、净水器。

(源自人民网)

## 单位未给职工办理公积金将被罚款



为进一步优化营商环境,加强行政执法工作规范化建设,按照《北京市优化营商环境条例》及《关于规范实施行政处罚裁量基准制度的若干指导意见》要求,管理中心日前印发了《北京住房公积金行政处罚裁量基准》,规范北京住房公积金执法领域内对违法行为进行行政处罚的自由裁量。

《北京住房公积金行政处罚裁量基准》明确自2020年10月9日起,单位超过规定期限24个月仍未办理住房公积金缴存登记,或应设未设职工住房公积金账户10个以上的,将被处以3万元以上5万元以下罚款。

单位未按规定办理住房公积金缴存登记,且未超过《住房公积金管理条例》规定期限12个月的;或单位不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续,且涉及应设未设职工住房公积金账户5个以下的,管理中心责

令限期办理逾期不办理的,应处1万元罚款。

单位未按规定办理住房公积金缴存登记,且超过《住房公积金管理条例》规定期限12个月但未超过24个月的;或单位不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续,且涉及应设未设职工住房公积金账户5个以上10个以下的,管理中心责令限期办理逾期不办理的,应处1万元以上3万元以下罚款。

单位未按规定办理住房公积金缴存登记,且超过《住房公积金管理条例》规定期限24个月的;或单位不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续,且涉及应设未设职工住房公积金账户10个以上的;以及在两年内再次发生违反《住房公积金管理条例》规定应予以处罚的住房公积金违法行为,管理中心责令限期办理逾期不办理的,应处3万元以上5万元以下罚款。

同时根据违法行为的事实、性质、情节,将应当实施行政处罚的违法行为按照一般违法行为、严重违法违法行为进行分类,统一编制了《北京住房公积金行政处罚违法行为分类目录》,并针对不同类别违法行为,分别设定处罚信息公示期限,明确行政相对人可申请缩短的公示期限和办理流程。同时坚持处罚与教育相结合的原则,明确了不予行政处罚的具体情形。

在实际行政执法工作中,管理中心将严格履行执法程序,充分运用说服教育、劝导示范、行政指导等非强制性手段处理住房公积金违法案件,督促单位主动履行缴存义务。

(源自人民网)

射阳农商银行 SHUYANG RURAL COMMERCIAL BANK

百座驿站立鹤乡 优质金融在农商 辖区镇村全覆盖 不忘初心使命当

射阳农商银行·金鹤驿站

满足您的 等需求 文/高成岭

小存款取款 代交水电费 贷款咨询

客服热线 69966666 www.syrcb.net

射阳农商银行 SHUYANG RURAL COMMERCIAL BANK

选择“金鹤e贷”的三大理由

操作简单 微信扫一扫随时随地申请;

价廉物美 利率低至4.75%,额度高达20万元;

手续简便 仅需身份证和银行卡即可办理。

文/宋高磊

客服热线 69966666 www.syrcb.net