

# 给频频爆雷的长租公寓念“紧箍咒”

## 杭州住房租赁市场3个新规将先后实施

本报记者 陈洋根

“各位出租房屋的业主请注意,以后没证件的房源,外网展示一律强制下架,证件(房产证)也是房管局强制审核的了,望知晓!已经有证件的未展示的业主不要着急,这边审核需要时间……”

“我们起诉托管公司,接到通知11月29日开庭,到了法院当庭被告知从事长租公寓经营的杭州泊舍公寓有限公司已于10月11日注销……说起诉主体不存在,驳回起诉。唉!”

屠女士和项女士分别是房产中介经纪人和房东,12月11日,她们各自发了朋友圈。

屠女士的提醒,来源于规范杭州住房租赁的新规——《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法》《杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金管理办法》当天正式实施。加上明年1月1日开始实施的《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》,包括长租公寓在内的住房租赁市场将在严格监管下运行。

项女士的感叹,则代表着在严格监管前,长租公寓频频爆雷后,遭受损失的房东和租户维权的艰辛。

在3个新规出台并实施后,住房租赁市场特别是长租公寓的准入门槛提高,市场各方都期待着各种乱象能被遏制。

### “早点严格监管就好了”

西溪蓝海城是杭州的一个网红楼盘,这主要是因为业主大多将房子用于出租,并交由大大小小的公司托管,在“鼎家”公寓爆雷之后,“泊舍”公寓、“乐伽”公寓等也跑路了,导致业主和托管公司、租客之间的矛盾不断。

将房子托管给“泊舍”公寓的业主项女士说,2018年7月签订托管合同时,对方提出合同3年一签,她3个月后才收到从私人账户打来的租金,但租金只收了3个月,对方就找理由拖欠,最后干脆以房子质量问题存在问题为由撒手不管了。

“这是对方先违约,合同约定得另外赔偿3万元违约金。”项女士提出,“泊舍”公寓中途跑路导致她房租和其他损失超过1.7万元。而“泊舍”公寓在西溪蓝海城托管的房子就有200套左右。

项女士和西溪蓝海城的其他业主向法院起诉“泊舍”公寓后,开庭时才知道“泊舍”公寓所在的公司10月已经注销了。“那天法官打比方给我们起诉的业主听,说公司注销,相当于人死了,活人怎么跟死人打官司?”项女士等业主颇为无奈。

“早点严格监管起来就好了,那就没有这些烦心事了。”西溪蓝海城的物管经理鲁进明说,“新规中要求房屋出租要办理网签备案,这一点是否要求物业配合,目前还没

有接到相关部门通知。”

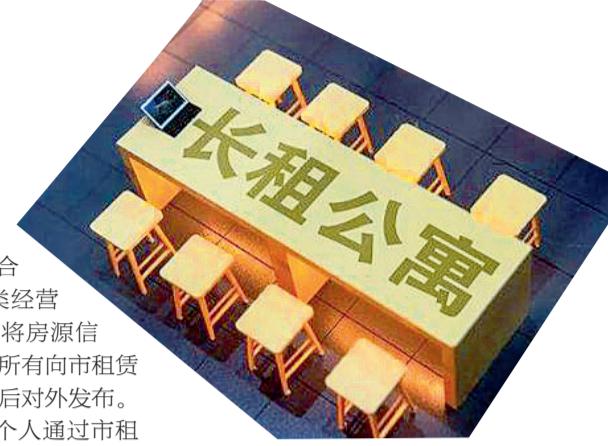
### 监管从中介和托管公司开始

根据《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法》,各类经营主体对外出租住房的,应当将房源信息及时向市租赁平台申报。所有向市租赁平台申报的房源信息经核验后对外发布。

各类经营主体、单位和个人通过市租赁平台申报房源信息时,应当按要求上传租赁房源权属证明、产权人身份证明、租赁合同、托管合同等材料,并对所发布房源的真实性、合规性、安全性负责。

除了包括中介公司和经营长租公寓的托管公司对外出租房子需要办理网签之外,房东个人出租自己房子是否也要网签备案?对此,杭州市住房保障和房产管理局的答复是:监管先从中介和托管公司开始,如果房东个人出租自己名下住房也可以通过杭州市住房租赁监管服务平台进行网上申报和备案。

此外,为保证交易安全和住房租赁市场秩序,根据《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》,从事利用收储房源开展房屋出租业务的企业,也就是大家所说的长租公寓,须在专户中冻结部分资金作为风险防控金,在特定情况下用于支付房源委托出



租人租金及退还承租人押金,风险防控金不得随意使用。风险防控金的总额,按住房租赁企业纳入租赁平台管理房源量对应的应付委托出租人月租金总额的2倍确定。“托管式”住房租赁企业在规定时间内将风险防控金全部缴交到位。自2020年1月1日起,对新增委托房源,应同步将对应房源的风险防控金缴交到位;对存量委托房源,3个月内应缴交风险防控金30%,6个月内缴交至50%,12个月内全部缴交到位。

“风险防控金是专门针对长租公寓频频爆雷而增设的。”杭州市住房保障和房产管理局表示,这在抬高长租公寓准入门槛,规范市场秩序、保障房东和租客合法权益的同时,也促进租赁市场特别是长租公寓这个新兴行业的优胜劣汰。

# “长广”无新事



影院的宣传海报早已褪色



当年凶杀案告破后,家属送来锦旗



高成军2000年时的工作照

将满1年时接连发生的2起凶案。

第一起案子的被害人小林,她的长相,高成军至今都记得。她才23岁,是长广新槐矿的绞车司机。2000年10月19日被奸杀那晚,是她原本打算结婚前上的最后一个班。

高成军他们的压力可想而知,但那是刑侦工作最艰苦的年代,只能靠人海战术。专案组100多名民警聚到案发地附近的宾馆内,没日没夜地忙碌,不管多晚都要

碰头汇报当日的线索和情况。按照计划,11月4日这天要是再不找出凶手,专案组就准备暂停侦查。也正是这天,凶手被捉拿归案。

就当大伙儿以为可以松一口气之时,1个月后的12月8日,长广公安分局又接到一起抢劫杀人案报案。下岗职工老朱的母亲被杀死在卧室床上,凶手劫走2200元现金以及金、银戒指各1枚后逃离现场。民警6个昼夜的奋战后,犯罪嫌疑人在家中被抓。

“如果不是民警的身份,其他人不会把这些事记得这么清楚。”高成军说,“那个时候,人们对未来的迷茫,或许远远超过命案带来的恐惧。”

2000年之后,“长广”开始萧条、破败。2013年8月9日,长广煤矿最后一个矿井、也是浙江省最后一个煤矿——七矿宣布闭坑。长广煤矿历经60多年的采煤主业正式划上句号。

### 摘牌

矿坑,曾是“长广”的起点,一个时代由此开启。如今,它也成为一个时代的终结。

2019年11月29日上午9时20分,随着牛头山矿区交接签约仪式的举行,浙江告别了最后一座煤矿。12月1日起,牛头山矿区的公共服务、社会管理及司法管辖等职能正式移交安徽省广德市。据初步统计,交接矿区地面建筑物达33万余平方米、土地面积5400亩。

同时退出历史舞台的,还有刚满20岁的长广公安分局。11月30日,当长广公安分局局长董希权将大门外的名牌轻轻取下时,脸上满是不舍。身后的办公楼,仍保持着上个世纪刚造时的模样,墙面的宣传标语早已斑驳脱落,只有爬山虎绽放着强烈的生机。

一段历史一段回忆。“长广”民警们记

忆中的牛头山、煤矿公司,都化成公安分局里那幅辖区警务图,如今全定格在心里。

高成军的微信群里,有同事赋词一首:“时闻警而出,勇冠三山。追凶擒盗,远赴边关……虽身退,仍激情燃烧,初心无限。”

汤建国是坚守到最后的民警之一,按照他的话讲,在长广公安分局的最后几年,民警受理的无非是有关户籍的服务性工作,“不过孤寡老人在家中去世无人知,民警为此出警的次数倒有好几次。”

今年7月,高成军成为长兴县公安局宣传科的一员。过段时间,以他名字命名的摄影工作室就将成立。只是,以“长广”为题材的照片将不再增多——“长广”或许不会再有什么新鲜事了,正如花瓶砸到地上,只能拾掇起一些碎片。



摘牌

(上接1版)

入职长广公安分局刑侦队的高成军,在进入新世纪的第一个半年,几乎都在外地出差,追捕逃犯。19名逃犯全部落网后,他有了“拼命三郎”的称号。

那时的城镇,包容四方又躁动不安,到处弥漫着焦虑的气息。社会失业率上升,无业人员增加,不羁少年也冒出来打起“争霸赛”,每天都有人被打得头破血流。高成军印象最深的案子,是长广公安分局成立