

# 高收低租、长收短付,套路再翻新;瞄准租金、强化监管,政策“下猛药” 接连爆雷的长租公寓迎来最强监管

《工人日报》

接连爆雷,长租公寓再一次走上风口浪尖。日前,杭州多家长租公寓,以月付款方式向房东高价收房,再以年付的方式低价出租,进行非法集资后跑路,涉案金额达上亿元,涉及的房东总量可能超万人。

野蛮生长的长租公寓行业乱象频出,监管如何跟进?日前,住建部发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,亮出了监管铁拳。

## 猝不及防的租金优惠陷阱

记者联系到了杭州余杭区的一名刚毕业不久的租客何小姐。去年10月,在豆瓣的租房小组里看到杭州适享科技公司发布的租房信息,何小姐按照上面的电话约了看房子。

“租金很便宜,而且他们说不收中介费,有本科学历证明甚至不需要押金,只需要半年付或者年付租金。”何小姐告诉记者,这样的优惠力度像是天上掉下的“馅饼”。

于是,何小姐没有多想便签了一年合同,交付了约两万元租金,与适享科技公司签订了一整年的房屋租赁合同,今年10月到期。今年8月29日,隔壁邻居告知,她才知道该公司已经跑路。

记者了解到,在何小姐房东的名下,共有8户租客,都是通过适享科技支付的租金,并且都是毕业没多久的大学生,骗取年付的方式同样也是“本科学历不需要押金”。

何小姐的房东表示,公司每月10日向房东缴纳租金,而8月的租金一直拖欠。直到8月底,部分租客和房东通过中介公司员工的朋友圈才得知公司关门了。该公司在8月29日,已将所有员工踢出群聊,并且拖欠工资半个月未发。

事发之后,何小姐等8户租客与房东未能就续租租金达成一致。9月3日,房东更换了所有租客的门锁密码。

何小姐随即和其他租客一起打了110报警,并给社区街道打了电话。民警介入调查后明确告知房东,租客合同有效,房东无权驱赶租客,但后续依然需要租户和房东共同协商。

## 杭州对长租公寓“下猛药”

近年来,杭州长租公寓市场表现活跃,长租公寓频频爆雷。据不完全统计,此前杭州已经有乐伽公寓、鼎家、国畅、喔客公寓、德寓科技、中择房产等长租公寓企业接连爆发资金链危机。

据了解,2019年11月,杭州市住房保障和房产管理局就曾发布《杭州市住房租赁资金监管办法》,要求住房租赁企业在银行设立唯一的租赁资金专用存款账户、托管式住房租赁企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金等。但受疫情影响,为帮助住房租赁企业渡过难关,支持企业复工复产,《杭州市住房租赁资金监管办法》被延迟实施。

近日,杭州市住房保障和房产管理局下发《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》,明确要求,从今年8月31日起,住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用租金贷获得的资金等租赁资金,均应缴入租赁资金专用存款账户管

# 开票不打包,大鱼大肉一筷未动 “禁令”之下仍有人暗中公款吃喝

新华社 高健钧 崔可欣

大鱼大肉有的几乎一筷未动,整盘倒掉不打包……记者近日暗访发现,各地把制止餐饮浪费作为纠治“四风”的重要内容,但个别单位、国企人员继续用公款大吃大喝,铺张浪费严重,有一些藏匿于高级食堂、私密会所、农家乐等场所。

## 公款接待六七人一桌花数千元,整盘浪费不打包

包间内一桌8个菜,甲鱼、牛肉粒、卤味拼盘、青菜几乎一筷未动,一条六七百元的鱼只吃了三分之一。服务员一边摇头感慨,一边将这些剩菜直接倒入泔水桶中。另一个包间里,一盘价值近50元的榴莲酥一块没动过,整盘浪费。

近日,记者连续3天来到西部某市一家中高档餐厅进行暗访。在包间楼层,待食客走后记者发现,一些有老人小孩参加的家庭聚会,所消费多为家常菜,而且基本都能“光盘”;而一些商务、公务接待饭局,均消费金额数目大,且浪费严重。

这个判断得到餐厅服务人员的印证。“个人掏钱吃饭比较节约,一般都能吃完,吃不完也会打包。那些公务、商务接待的通常会开发票,点的菜不仅贵、量大,而且基本不打包。”该餐厅一名服务员告诉记者。

根据该餐厅一些包间的消费记录和发票,个别国企人员消费菜品多、消费金额大,其中某国企接待六七个人的消费金额近3000元。

在另外一家高档餐厅,记者看到一名被称“主任”的人结账后开了发票。当服务人员问他是否打包时,对方表示不用。“这类公款接待,即便吃不完一般也都不会打包。”这名服务员说。

一名负责接待的干部在点了一大桌明显吃不完的珍馐美饌后说,知道当前正在反对餐桌浪费,但排场大小往往代表主人的诚意,不多点几个菜总感觉对客人接待不周。“再说毕竟花的是公款,算是工作需要。”他说。

## 一些人躲进食堂、私密会所、农家乐等场所隐蔽消费

记者发现,近几年,在反“四风”的持续高压下,公款吃喝现象大大减少,但个别机关单位、国企人员依然“顶风作案”,有的继续在高档饭店公款吃喝,但更多的则躲进食堂、私密会所、农家乐等场所隐蔽消费。

一位基层搞接待工作的干部向记者反映,今年以来,其参加的会议、考察、调研等,中午一般会安排相对简单的工作餐,但到了晚上,就会安排比较讲究排场的接待宴席。

“如果有领导出席,点的菜就会上档次,铺张浪费得很。”这位基层工作人员说,“酒也不少喝,为了掩人耳目,名贵酒是装在矿泉水瓶或直接倒在分酒壶里的。”

8月下旬,在西南某省一次为期4天的调研活动中,某单位几乎每天都安排与会人员酒店、农家乐进行公款聚餐。一名参会人员说:“当地为了表示热情,会点很多菜,基本都吃不完。”

而在东部某地一次会议的公务接待晚宴上,一桌七八个人,上了十三四个菜,根本吃不完,最终都浪费了。

记者调查还发现,极个别机关单位、国企的食堂装修豪华,接待宴席十分奢侈,丝毫不亚于星级酒店。由于外人难以进入,隐蔽性强,这些食堂成为一些干部大吃大喝的“安全场所”。

四川省大竹县纪委监委党风政风监督室主任廖显彪告诉记者:“在饭店公开公款吃喝的少了许多,但隐蔽场所的还是存在。”

理。2020年9月30日前,托管式住房租赁企业对2020年新增委托房源,应将对房源的风险防控金缴交到位。

“从9月中旬开始到10月下旬,我们会陆续分阶段公布企业的资金监管账户情况以及风险防控金缴交的情况。房东和租客可以通过杭州市住房租赁监管服务平台来了解企业的运营是否符合监管部门的要求。同时,房东、租客也可以通过杭州市住房租赁监管服务平台,查询自己的房源是否纳入资金监管的范畴。”杭州市住保房管局租赁中心工作人员告诉记者。

## 监管之下有望加快发展

近些年来,瞄准房屋租赁痛点的长租公寓,获得了市场、租客和政策的青睐。从房企布局情况来看,截至2019年,TOP100房企中约25%的房企直接或间接参与长租公寓,TOP30房企中逾6成公司涉足长租公寓。

长租领域政策也不断释放利好。2016年国务院出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,明确提出“支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品”。此后,房企通过发行债券等方式融资,促进了长租公寓行业发展。

然而,一些企业却把好心念歪了,市场中租金变房贷、长收短付等乱象不断。不少企业在缺乏正常盈利模式的情况下,激进扩张,导致长租公寓领域“雷声”不断。

为了促进长租公寓的健康发展,住建部近日发布的《住房租赁条例(征求意见稿)》特别强调,住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的,房产管理等部门应当将其列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

有业内人士表示,长租公寓行业即将面对最强监管,同时也将迎来发展机遇。“监管有望终结行业中的种种乱象,这就给正常经营的企业创造了更好的发展环境。”

一名纪检干部表示,据调查,绝大部分公款吃喝都会伴随餐饮浪费,“奢侈、铺张、讲排场是公款接待的特点。”他说。

## 狠刹奢侈浪费歪风,强调精准监督和创新监督

8月28日,中央纪委国家监委印发工作意见,要求把制止餐饮浪费作为纠治“四风”的重要方面,要求各级纪检监察机关把监督节约粮食、坚决制止餐饮浪费作为一项重要任务,立足职能职责精准监督、创新监督,狠刹奢侈浪费歪风。

根据《中国共产党纪律处分条例》,违反公务接待管理规定,超标准、超范围接待或者借机大吃大喝等,视情节轻重予以党纪处理。

目前,一些地方的纪检部门已开展相关工作,对机关食堂进行明察暗访,并在一些机关单位和部门进行宣传教育。

中央党校教授李俊伟说,对于公务接待早就有明确的标准,要遏制超标公款吃喝就要各单位严格落实发票报销制度,纪检部门要将公务接待单位在餐饮企业开具发票情况作为检查的切入口,并关注单位、企业在餐饮场所办卡充值的行为。

据了解,为逃避监督,一些单位和企业的财务“拆东墙补西墙”,以各种名目掩盖超标的请客费用。此外,还有人通过让第三方私企请客躲避监管。

据中纪委发布的数据,今年以来,截至7月底,全国已处理违规公款吃喝问题人员5000余人。

廖显彪等纪检干部认为,违规吃喝问题有顽固性和反复性,要整治违规公款吃喝,一方面要让党员干部从思想上真正认识到反“四风”和反浪费的重要性,更重要的是加强监督和查处,从财务制度等方面进行严格管理和规范。

廖显彪认为,要防止“四风”反弹,纪检部门必须驰而不息地监督检查,“尤其在节假日等重要节点,要突击检查,一旦发现‘四风’问题,绝不姑息。”