

内页导读

14 股市大势

市场震荡幅度加大
关注具有潜力板块

新民财经

内页导读

15 理念分享

三季度报披露进行时
读财报寻投资良机

本报编辑部主编 | 总第 111 期 | 2020 年 10 月 24 日 星期六 本版编辑: 刘珍华 视觉设计: 邵晓艳 编辑邮箱: xmjib@xmwb.com.cn

促进租房市场合规发展 给租客一个安稳的“家”

本报记者 杨硕

近一段时间,个别地区发生长租公寓市场“爆雷”事件,友客、巢客、岚越、城璞等品牌公司被曝出资金链可能断裂,一些租客交的房租预付款不见,有的房东被拖欠房租。如遇到长租平台“卷钱跑路”,相关租客会面临维权困局。

9月7日,住建部发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,涉及“租金贷”等热点问题,对长租公寓“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)等作出相关规定。此次意见征集时间截至10月8日。更严的住房租赁市场监管措施将逐步落地。

1 一些长租公司陷入经营困境

我国长租公寓从无到有,经历了10多年发展历程。过去几年来,得益于市场需求扩大、资本杠杆持续撬动等因素,长租公寓行业步入增长快车道。在政策与资本的双轮驱动下,长租公寓行业2015年开始站上风口。天眼查数据显示,2015年全国长租公寓相关企业年注册量首次突破100家,而后每年相关企业的注册量均在100家以上。截至9月,今年全国已新增长租公寓相关企业超过110家。全国目前共有900余家长租公寓相关企业。

但由于运营模式存在一定缺陷,对效率追求过于激进,导致一些长租公寓企业陷入困境。

来自贝壳研究院的统计数据表示,截至2020年上半年,媒体公开报道陷入经营困境的长租公寓就多达84家。此前,2019年已有52家长租公寓出现不同程度的资金链断裂、经营停顿等情况。

4 租房消费者注意勿落入陷阱

强化监管已在路上。9月7日,住建部发布关于《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见的通知,涉及“租金贷”等热点问题,对长租公寓“高进低出”“长收短付”等经营风险亦作出相关规定。《住房租赁条例(征求意见稿)》明确提出,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求



《住房租赁条例》旨在强化租房市场监管 图 IC

2 “高收低租”经营模式是主因

探究长租公寓市场“爆雷”的背后主因,不少长租公寓品牌的经营模式首当其冲。目前,除了万科泊寓、自如寓等少数集中式长租公寓项目外,大多数长租公寓采用了分散式的“二房东”模式,即规避自持物业,从个人房东手中收房,签订委托协议,而后扮演运营商的角色,对房屋进行简单装修后租给租客,签订租房合同。在此模式下,运营商向业主支付租金,向租客收取租金,从中赚取差价。

有业内人士分析指出,长租公寓本质上是一门低回报的长周

期生意。“一方面是装修资金的一次性投入,另一方面却可能存在个人房东违约等风险,导致成本摊销周期较短。此外,房租的波动又使盈利的不确定性增加。综合来看,资金压力、房源成本、盈利问题等困扰着长租公寓行业。

在上述困难下,大量长租公寓品牌失去耐心,在实际经营中违背商业逻辑,“高收低出”“长收短付”,以高价收房而以低价出租,试图打时间差周转资金。一旦周转不灵,便可能面临资金链断裂的危险,这是大量长租公寓“雷声阵阵”的根本原因。

3 市场不规范现象呼唤强力监管

对于长租公寓的行业现状,易居房地产研究院总监严跃进最近在接受媒体采访时指出,整个长租公寓行业已凸显后续动力不足。严跃进说:“这个不完全说是因为企业的原因,可能整个行业也是有问题的。此前长租公寓遇到了包括‘高进低出’等一些市场乱象,市场现在有所整顿,也防范了相关经营风险。当前对于租赁市场来讲,租赁需求对于长租公寓依赖程度是不高的,或者说粘

性是不大的,使得长租公寓经营方面是有困难的,整个租金收入相对不高,同时多元化的收入渠道也不多。”

在严跃进看来,如果想要长租公寓这样一种模式能够持续发展下去,企业与行业都需要遵循更健康的运行规则。“首先从企业角度来说,应该更加规范经营,积极做好企业内部的财务融资,房源收购等工作;从行业角度来讲,要进一步给予支持,包括财政补

所谓的“高收低租”,举个例子,中介公司以每月3000元“收进”房子,但只以每月2000元租给租客,不过租客需要年付,而中介公司付给房东却是月付。后来,中介商却突然抽身,房东收不到房租来收房,但租客已预付了多期房租,没到期前自然不肯走。于是,房东要收房,租客不肯搬离,两方的“拉锯战”因此上演。

此类乱象在行业内出现不少。根据贝壳研究院的统计,2020年上半年,有七成经营不善的长租公寓,都是因为采取了类似这种“高收低出”模式。受疫情影响,这些长租公寓品牌的资金链问题更是被急剧放大。

贴,加大宣传,对租赁市场尤其是一些品牌上市公司、长租公寓上市公司给予更大关注,促进长租公寓企业的发展和整个行业的健康发展。”严跃进说。

“长租公寓行业即将面对最强监管,在规范基础上将迎来发展机遇。监管有望终结行业中的种种乱象,这将给正常经营的企业创造了更好的环境。”还有业内人士认为,更加强力的监管措施出炉后,通过优胜劣汰,有助于长租公寓行业长期、健康发展。

风险,防范“租金贷”风险,加强风险防范,避免经济损失。

租房消费者也应保持警惕,不要落入不规范租房行为的陷阱。艾媒咨询分析师指出,租客在租房时应强化维权意识,应尽量选择经营规范、实力较强的中介机构;签订合同时,要仔细查看协议文本,谨慎签字并妥善保护个人信息,谨防落入披着“贷款”“分期”等外衣的“租金贷”陷阱。

财经风向标

最近一段时间,人民币对美元汇率处于升值通道中。10月23日银行间外汇市场人民币中间价为:1美元对人民币6.6703元。就在3个月前,这个数值还在7左右。

人民币汇率有所走高,意味着人民币“更值钱”了。从另一个角度说明,国际市场普遍认为中国顶住了疫情的巨大冲击,用“真金白银”投下对中国经济前景看好的信任票。京东数科首席经济学家沈建光认为,当前人民币整体保持强势,主要得益于几个基本面因素:美元指数进入下行周期,疫情之下美国经济衰退赤字飙升,美联储持续超宽松货币政策,中美利差显著拉大;中国在全球率先实现经济反弹,展望全年,中国或成为全球唯一实现正增长的主要经济体;中国出口强劲,经常项目顺差扩大;中国“逆势”开放,为全球投资者所看好。疫情给全球经济带来挑战,中国作为第二大经济体,经济与金融市场稳定,货币政策稳健,对外开放步伐仍在逐步加大,对外资具有很大吸引力。

投资短期看趋势,长期看,基本面则是决定因素。就家庭理财而言,今后一段时间投资怎么做?植信投资研究院的报告认为,2021年一季度经济增速大概率将明显跳升,为货币政策回归常态提供较好的宏观经济环境。一旦各种不确定因素大幅减少,今年年底前可能是布局权益类资产的重要时间窗口。种种迹象表明,权益类资产价格上涨趋势很有可能今年底或明年初形成,需要加以高度关注,并有效把握投资机会。

在投资理财的具体操作上,植信给出5条资产配置建议:一是在合理评估产品的风险水平后,适当配置固收类信托、金交所产品,同时可关注有一定封闭期的债券基金;二是抓住有利时间窗口,适当增加权益类资产配置;三是将黄金作为中长期资产进行投资,同时充分关注美国选情、欧洲疫情形势等短期因素变化;四是在没有专业机构指导下,不建议投资者贸然投资海外市场;五是关注一线、核心二线城市中心区域房产,一级市场不建议配置“人地钱”流出区域的不动产资产,二级市场可适当关注优质龙头房企的权益类资产。

如果把投资期限拉长到两三年以后,回过头来决定当前的策略,可能看得更明白。

人民币升值,投资怎么做?

谈 璠