

# 多地试水住房租赁租金托管

## 房·热点

近期,多家品牌长租公寓运营资金链断裂,停止运营,给众多租客、房东带来经济损失。

记者调查发现,长租市场欠缺准入门槛、标准规范,不少企业向租客按年收租金、按季或按月付给房东,利用长收短付资金杠杆能放大到10倍以上。一旦资本市场出现调整,这类企业往往就陷入资金链断裂深渊。

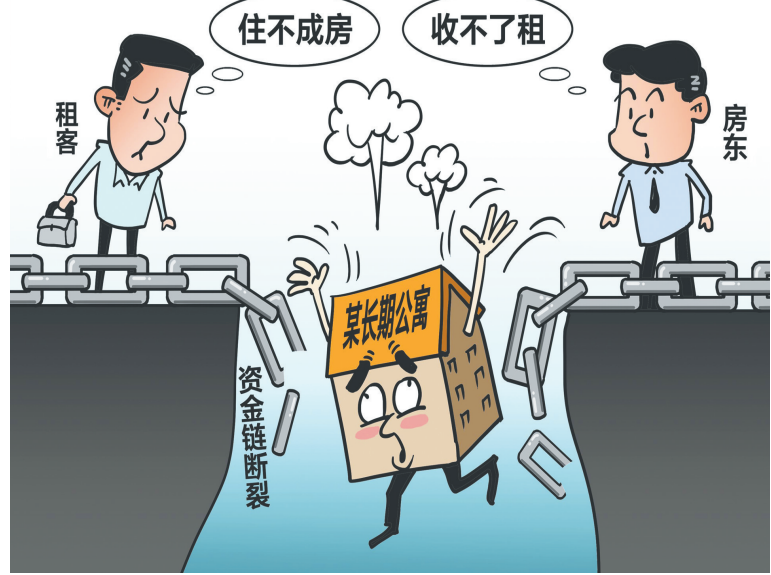
### 多家长租公寓停止运营

近期,拥有4.5万间出租房的长租公寓企业——南京乐伽商业管理有限公司宣布破产倒闭。记者在乐伽位于南京新城科技园的办公地点看到,这家公司已人去楼空。

从合肥赶来的房东王先生说,乐伽从他手里以每月1600元签下了1年的房屋租赁合同,收取了租客1年的房租,但只交给了王先生3个月租金。如今,乐伽倒闭了,王先生无法拿到剩余的9个月房租。

记者采访获悉,2016年成立的乐伽公司在南京、合肥、西安、苏州、杭州、成都、重庆7个城市归集公寓4.5万间,其中南京有1.5万间。不少租客交纳了一年左右房租。记者在两个乐伽QQ维权群里看到,不少租客称,房东已下了“逐客令”,要求限期离开。

10月以来,多家长租公寓运营



商出现问题:南京君创公寓发布公告称,公司资金断裂,无力正常运营;河南悦如公寓发布公告称,1600套公寓因面临巨大的经营及资金压力,已无力维持公司正常经营……

地产业系长租公寓的发展前景也不明朗,今年以来多家知名房地产开发商剥离长租公寓业务。贝壳研究院数据显示,截至目前,全国公寓门店关店率达到3.6%,资金链断裂、消防不合规、物业纠纷为主要原因。

### 高杠杆风险凸显

据了解,长租公寓行业分为集中式和分散式。集中式公寓投资金额大,租赁运营周期长,从业企业整体实力雄厚,风险控制较好;分散式公寓进入门槛低,起步容易,部分不规范的公寓平台极力扩大市场规模以博取更多的现金流和更高的估值,一旦出现问题,就会出现房东没拿到租金、租客被扫地出门的

“没有了资本助力,不少长租公寓运营商就陷入了资金链困境。”365地产家居网实际控制人胡光解说。

### 多地试水租金托管

针对近期长租公寓市场屡屡“爆雷”,多地已开展专项检查。8月,南京宣布多部门联合用2个月时间,依法严查高收低出、挪用租金等行为。随后,杭州也宣布开展为期1个月的住房租赁市场专项检查工作,集中整治和规范住房租赁市场秩序。

多地近期还探索建立住房租赁租金托管制度。杭州发布《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》(征求意见稿),规定在银行设立唯一的租赁资金专用存款账户,向房东支付的租金,以及向房客收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应进入专户管理。南京市下发关于进一步规范住房租赁经营行为防范市场金融风险的通知,规定从事住房租赁代理业务应当建立住房租赁租金托管制度,实行租金银行托管。

“租金托管制度可保障资金的安全性,同时抬高了企业进入市场的成本门槛,让长租公寓企业租金收入更加透明、规范,保护租客的租金安全。”58安居客房产研究院首席分析师张波表示。

对于部分“逃之夭夭”的机构高管,中国人民大学法学院教授刘俊海建议,应当启动刑事追诉程序,查封、扣押、冻结财产的及时查封、扣押、冻结,争取将租客和房东的损失降到最低。

业内人士认为,相比“爆雷”后的协调处置,主管部门尤需对长租公寓经营模式加强监管,让长租市场实现健康规范发展。

(据新华社电)

# 北京物业管理条例草案征求意见 停车位不得“只售不租”

北京物业管理条例草案征求意见,关于停车位使用,条例草案规定,物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当用于满足业主的需要。用于出售的,不得出售给本物业管理区域业主以外的其他人。尚未出售或用于出租的,应当优先出租给本物业管理区域业主,不得以“只售不租”为由拒绝出租。

关于物业服务收费,条例草案规定,将建立动态调整机制。商品房小区物业服务收费实行市场调节价,由业主和物业服务企业遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商。物业服务费纳入政府定价目录的,规定由北京市发展改革部门会同北京市住建部门根据实际情况予以调整。

关于专项维修资金,条例草案规定,将完善专项维修资金补建和续筹,并明确续筹标准。当专项维修资金余额不足30%时,应当按照届时适用的标准补足专项维修资金。

条例草案建立了物业管理委员会制度。当出现不具备成立业主大会条件,或具备成立业主大会条件但因各种原因未成立等情形时,街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会,组织业主共同决定物业管理事项。

条例草案还专门明确了垃圾分类义务,规定业主、其他物业使用人是生活垃圾分类投放的责任主体,应当按照规定分类投放生活垃圾。物业管理人是生活垃圾分类的管理责任人,指导、监督业主和其他物业使用人进行生活垃圾分类。

(据新华社电)

华浔品味装饰 热线:68581005 68581006 地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

## 家装课堂 木质家具如何上色?

目前市面上色泽漂亮、光滑平整的木质家具,有修色、擦色两种着色工艺。其中,修色工艺是指在底漆表面对家具进行喷涂着色。在喷涂前,要根据业主需求做好色板。擦色工艺是指用擦涂的方法把颜色均匀涂在木饰基面,以达到美观修饰的效果。

修色工艺的优点是覆盖均匀,缺点是木纹不太清晰。擦色工艺的优点是透明度高、纹路清晰,缺点是交接面不好处理。

在家具制作过程中,无论使用哪种木制家具着色工艺,最重要的是抓好细节,按照施工工序认真进行。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

房产及工程 法律服务 律师咨询:13907695057(微信同号) 地址:海口市滨海大道105号方大厦17层 北京盈科(海口)律师事务所

广告联系 李亚丹 13976077158

## 琼海汽车站 开业公告

为方便人民群众出行,经充分准备,琼海汽车站已具备运营条件,2019年11月7日试业,2019年11月8日正式开张营业。现将有关事项公告如下:

一、自2019年11月7日零时起,琼海市嘉积镇东风路51号琼海汽车站正式启用。

二、原琼海市嘉积镇海路琼海临时汽车车站于2019年11月6日21时起关闭,停止营业。

三、琼海汽车站启用后,原琼海临时汽车车站发往各地客运班车整体搬迁至东风路琼海汽车站发班。

特此公告。

海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司 2019年11月8日

## 海南和运拍卖有限公司 拍卖公告

(2019)琼01拍委5号

受海南省海口市中级人民法院委托,经海南省海口市中级人民法院技术处电脑随机选定确认,由我公司对以下涉案需变现财产进行公开拍卖:位于海口市秀英大道26号1001.69平方米城镇单一住宅用地的国有土地使用权[证号:海口市国用(2004)第002866号]。参考价:860.35万元,竞买保证金:200万元。现将第一次拍卖有关事项公告如下:

- 1. 拍卖时间:2019年11月25日10:30;
2. 拍卖地点:海南省公共资源交易服务中心产权交易大厅(海口市国兴大道9号海南会展楼二楼201室)
3. 标的展示及竞买标的相关事宜时间:自见报之日起至2019年11月22日17:00截止。
4. 收取竞买保证金时间:以2019年11月22日17:00前到账为准。
5. 收取竞买保证金单位名称:海南省海口市中级人民法院;开户银行:海口市农村信用合作联社营业部;银行账号:100945489004398。
6. 缴款用途处必须填写:(2019)琼01拍委5号竞买保证金(如代缴请注明某某某缴款)。
7. 特别说明:(1)上述标的按现状净价拍卖;(2)过户的税、费均由买受人承担。

拍卖机构:海南和运拍卖有限公司 联系电话:0898-66532003 66745877 联系地址:海南省海口市大同路36号华能大厦21层B座 海南省海口市中级人民法院拍卖监督电话:0898-66713990 海南产权交易所地址:海口市国兴大道61号华夏银行大厦18层 联系电话:0898-66558010

## 海南华信拍卖有限责任公司拍卖公告

受中国农业发展银行临高县支行委托,由我司对临高县临城镇跃进路(农行临城营业所第三层)不动产(以下简称“标的”)进行公开拍卖。现将拍卖事项公告如下:

- 1. 标的建筑面积:173.2平方米(临房权证临城字第LC02997号);参考价:40万元人民币,竞买保证金:10万元人民币。
2. 拍卖时间:2019年11月19日10:30。
3. 拍卖地点:海南省临高县临城镇临美路162号中国农业发展银行临高县支行会议室
4. 标的展示及办理相关竞买手续时间:见报之日起至2019年11月18日17:00止。
5. 报名地点:海口市义龙西路36号钟山大厦A座3楼。
6. 缴纳保证金时间:以2019年11月18日12:00前到账为准。
7. 收取竞买保证金单位名称:海南华信拍卖有限责任公司;开户行:工行海口支行;账号:2201 0208 0920 0042 968。
8. 缴款用途处必须填写:2019-临高(委)160号拍卖会竞买保证金(如代缴请注明某某某缴款)。
9. 标的情况说明:标的按现状进行净价拍卖,过户手续由买受人自行办理,相关税费由买受人全部承担。
10. 拍卖机构电话:0898-66533938;18689563567 委托方监督电话:0898-28271701

## 儋州市自然资源和规划局 拟出让公用设施用地国有土地使用权的公告

儋自然资公告[2019]11号 根据海南省人民政府《关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》(琼府[2018]3号)精神,现将拟出让1宗公用设施用地国有土地使用权公告如下:一、拟出让地块的基本情况: 拟出让地块: 儋州峨曼风电场(二期)项目地块分图则01-33号地块

Table with 4 columns: 土地面积 (29.7亩), 项目名称 (峨曼风电场项目), 出让年限 (50年), 土地用途 (公用设施用地)

二、公告时限:本公告于2019年11月8日开始至2019年12月8日截止。三、意向用地者申请方式:在公告时限内,任何单位、组织和个人,对公告所列的地块有意向的,请以书面方式提出。四、意向用地者须提交的申请文件:1.意向用地者申请书原件;2.意向用地者有效身份证件(复印件);3.授权委托书及受托人有效身份证件(复印件)。五、报名时间和地点:报名时间:自2019年11月25日至2019年12月8日(每日9:00-12:00,14:30-17:00受理);报名地点:儋州市自然资源和规划局自然资源开发利用科;联系人:郭先生、谭先生、汤先生;联系电话:23883393。 儋州市自然资源和规划局 2019年11月7日

## 国家税务总局海南省税务局第二稽查局公告

海南鸿普实业有限公司(统一社会信用代码91460100MA5RGG6A1X)法人代表:孙银锋; 因你公司不在税务登记地址经营且无法联系你公司相关人员,涉税文书采用其他方式无法送达,根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第106条规定,现将《税务行政处罚决定书》(琼税二稽罚[2019]1000043号)公告。你公司见本公告后可自行到我局领取纸质文件。若不领取,自公告之日起满30日,即视为送达。 《税务行政处罚决定书》主要内容:你公司在2017年6月向深圳市金满盛科技有限公司虚开增值税专用发票20份(发票代码:4600163130,发票号码:02139016-02139035),金额合计1,643,249.61元,税额合计279,352.39元,价税合计1,922,602.00元。 根据《中华人民共和国发票管理办法》(中华人民共和国国务院令587号)第二十二第二款:“任何单位和个人不得有下列开发票行为:(一)为他人、为自己开具与实际经营业务情况不符的发票;(二)让他人为自己开具与实际经营业务情况不符的;”第三十七条:“违反本法第二十二条第二款的规定虚开发票的,由税务机关没收违法所得;虚开金额在1万元以下的,可以并处5万元以下的罚款;虚开金额超过1万元的,并处5万元以上50万元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”的规定,对你公司上述虚开发票的行为,处以罚款50万元。限你公司自本决定书送达之日起15日内向国家税务总局海口市税务局办税服务厅缴纳税款。逾期不缴纳税款,我局将依照《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条第(一)项规定,每日按罚款数额的百分之三加处罚款。如对本决定不服,可以自收到本决定书之日起六十日内依法向国家税务总局海南省税务局申请行政复议,或者自收到本决定书之日起六个月内依法向人民法院起诉。如对本决定逾期不申请复议也不向人民法院起诉、又不履行的,我局将采取《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条规定的强制执行措施,或者申请人民法院强制执行。 联系地址:海口市城西西路22号办公楼706室,联系人:文先生,联系电话:66969171

## 公告

尊敬的客户: 为了提供更优质的服务,我公司将于2019年11月12日00:00-06:00对WAP网关平台进行升级。届时,您的手机3G上网和彩信业务使用将受短时影响。 由此给您带来不便,敬请谅解。详情请咨询客户服务热线10000。 中国电信股份有限公司海南分公司 2019年11月8日

## 公告

尊敬的电视客户: 为了提供更优质的服务,我公司将于2019年11月8日00:00-06:00对华为ITV平台进行升级优化。届时,升级前已经在观看的客户不受影响。仅在升级初始,约有30分钟无法登录观看。 不便之处,敬请谅解。详情请咨询客户服务热线10000。 中国电信股份有限公司海南分公司 2019年11月8日

## 海南省海口市中级人民法院公告

依据已经发生法律效力本院作出的(2019)琼01民初838号民事调解书及权利人申请,本院于2019年10月29日立案执行申请执行人倪燕鸿与被申请执行人蔡家伟借款合同纠纷一案。(2019)琼01民初838号民事调解书主要内容为:一、蔡家伟确认已于2019年9月19日前收到倪燕鸿借款人民币40000000元,并已于2019年9月18日将持有的新三板限售条件流通股股票科精化(证券代码:839999)27324000股证券为倪燕鸿办理抵押登记手续。二、倪燕鸿、蔡家伟一致同意解除双方于2019年9月17日签订的《借款合同》,并在双方签订调解协议次日以蔡家伟质押的27324000股股票科精化证券折价抵偿借款本金30602880元;剩余本金9397120元由蔡家伟在双方签订调解协议次日起壹个月内偿还。在确保上述证券过户前提下,倪燕鸿放弃对利息、违约金主张权利。三、案件受理费241800元,减半