

H 房·热点

长租公寓频“爆雷”
多地要求长租公寓租金存入监管账户

为防范长租公寓“爆雷”，近日，深圳、重庆、成都、杭州、西安等地就规范住房租赁企业经营行为发布通知。深圳要求住房租赁企业不得“高进低出”“长收短付”；重庆、成都等地将住房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的资金纳入专项监管账户。

去年底，住建部等六部门曾联合发文，明确加强对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，并要求住房租赁企业不得以租金优惠等名义诱导承租人使用“租金贷”。

作为我国首部专门规范住房租赁的行政法规，今年9月公开征求意见的《住房租赁条例（征求意见稿）》也提出，将“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业列入经营异常名录，加强对租金、押金等经营情况的监管。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，当前，有不少住房租赁企业存在诱导消费者使用“租金贷”的情况。这些租赁企业出租的房屋是受房东委托，也就是所谓托管式租赁企业。“一方面，租赁企业可能会以租金优惠、分期还款等名义，鼓励承租人在租房时使用一年期的租金贷款。另一方面，租赁企业通过承租人获得了一年贷款，付给房东的租金却是按月或季付的。这也就是所谓的‘长收短付’。”

他指出，租赁企业通过这种方式控制了更多资金和房源，用于扩张和周转。在租赁市场长期稳定的情况下，弊端暂时看不清，一旦市场出现短期波动，租赁企业资金链会断裂“跑路”，房东和承租人都成了受害者。近期，多地出现“爆雷”的租赁企业基本属于这种情况。

因此，无论是深圳强调不得“高进低出、长收短付”，还是重庆、成都

等地要求对承租人支付周期超过3个月的租金和以“租金贷”方式获得的资金进行监管，都是针对此类情况提出的监管举措。

“托管式租赁经营业务，即住房租赁企业在替他人管理财产，相当于金融机构里的资产管理。”楼建波提出，要防范住房租赁企业尤其是托管式租赁企业高风险经营，或可要求租赁企业经营规模应和自有资金相匹配。

“有业界同行提出，如果实施这种规定，租赁企业将无法托管足够多的房源从而发展受限，但只要有租赁需求在，一定会有更多企业进入市场，形成良性竞争。一家租赁企业控制一个地区50%以上的房源，和10家租赁企业各控制10%的房源，我认为后者应该更有利于形成良好市场秩序。”楼建波说。

北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池表示，对容易“爆雷”的轻资产住房租赁企业需进行资金监管，但“高进低出”本身就是长期亏损状态，不可能长久持续。因此，从源头上，不应片面鼓励轻资产长租企业发展，除非其有低成本房源，能够稳定地赚取低收高租的差价。

“另外，建立租购并举的住房制度，发展租赁市场，不能片面强调发展租赁机构，要根据我国国情，让更多的个人房东和承租人直接在租赁平台上实现手拉手交易，更有利于租赁市场平稳发展。”赵秀池说。

楼建波还提出，发展住房租赁市场最终的目标，应该是增加市场租赁房屋供应，让住房租赁市场平稳有序发展。“如果租赁企业仅仅停留在托管式经营，将零散的房源集中起来出租，那租赁企业和中介并没有区别。”

（据《新京报》）

广告·热线:66810888

文昌市冯家湾现代化渔业产业园土地招租公告

项目编号:XZ202011HN0180

受委托，按现状对文昌市会文镇冯家湾沙港崀现代化渔业产业园1-12等7宗地块分别招租，公告如下：

一、本次招租地块位于文昌市会文镇冯家湾沙港崀现代化渔业产业园7宗国有土地，土地现状为坑塘水面，土地用途为设施农用地，其中3-12、2-04由地方政府负责平整，其他地块由承包方负责平整。具体如下表：

序号	标的名称	租赁面积约(亩)	挂牌底价(元/亩)	序号	标的名称	租赁面积约(亩)	挂牌底价(元/亩)
1	1-12地块	66.2981	151,998	5	3-05地块	5.0046	160,541
2	1-17地块	49.1788	167,632	6	3-09地块	32.9042	158,568
3	2-04地块	49.0861	234,033	7	3-12地块	56.9672	227,200
4	3-03地块	43.065	149,754				

二、每宗地块竞买保证金20万元。租赁期限为20年。支付方式优先采用一次性付清20年的租金，也可按每年一付、每5年一付；分期支付的，按年折现率5.5%折算后分期等额支付。

三、有投资现代化渔业意向，符合冯家湾现代化渔业产业园相关产业发展规划的水产养殖行业的企业法人均可报名参加。采用网络动态报价方式交易，价高者得。

四、公告期：2020年11月27日至2020年12月10日。详

海南产权交易所 2020年11月27日

屯昌县国有建设用地使用权及其地上建筑物公开挂牌出让公告 中国自然资让告字[2020]4号

经屯昌县人民政府批准，屯昌县自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权及其地上建筑物，现将有关事项公告如下:

一、出让标的基本情况和规划指标

土地位置	地块编号	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限	规划指标要求			起始价	竞买保证金	
容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高							
屯昌县坡心镇海榆中线94公里处	2020-S-3	30841.37	风景名胜设施用地	50年	R≤0.8	≤30%	≥35%	≤15米	2105万元	2105万元

地上六栋建筑物建筑面积共1273.81平方米

二、竞买资格

1.中华人民共和国境内的法人和其他组织均可申请参加竞买，属境外机构（含港、澳、台地区）申请参与竞买的，需按照规定提交商务主管部门核发的《外商投资企业批准证书》和工商主管部门核发的《营业执照》。本次挂牌出让不接受联合竞买。

2.具有下列情形的不得参与本次挂牌出让:

(1)原非法占地、违法建设行为人；
(2)在屯昌县行政辖区内因自身原因造成土地闲置，并未及时改正的；
(3)在屯昌县行政辖区内存在通过恶意串通等非法手段竞得建设用地的、竞得土地后不及时签订《成交确认书》或出让合同的，或拖欠土地出让金未及时改正的；

(4)被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单等失信主体。

3.本次挂牌出让的详细资料和具体要求，见挂牌出让文件。申请人可到屯昌县屯城镇环东二路屯昌县自然资源和规划局或海南尚品国际拍卖有限公司查询和购买《屯昌县国有建设用地使用权挂牌出让手册》，并按具体要求申请参加竞买。

4.申请人到屯昌县自然资源和规划局提交书面申请。经审核，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，我局核发《竞买资格确认书》。

五、时间安排(北京时间):

(一)领取挂牌手册及递交竞买申请时间:2020年11月30日-2020年12月28日16:30(逾期将不再受理竞买申请)；

(二)交纳竞买保证金时间:2020年11月30日-2020年12月28日16:00(以到账为准)；

(三)挂牌时间:2020年12月20日09:00-2020年12月30日11:00；

(四)现场会时间:2020年12月30日11:00；

(五)挂牌地点:海南省政府会展二楼省公共资源交易中心土地交易大厅。

六、开发建设要求

(一)竞得人须在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，与屯昌县发展和改革委员会签订《产业项目发展和用地准入协议》，并严格按照协议内容进行开发建设，否则将承担相关违约责任。

(二)竞得人取得土地使用权后，开发周期不得超过3年，应自约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。竞得人取得

恒大·御海天下：
奏响海居生活新乐章

海南恒大·御海天下，位于海南马袅湾滨海国际旅游度假区，总占地约1665亩，总建筑面积约122万平方米，绿化率约46%。马袅湾自然环境优越，是海南为数不多的U形湾区，拥有众多原生态自然资源，是集生态旅居、休闲娱乐于一体的旅游度假区。

海南四季气候宜人，空气清新，夏无酷暑，冬暖如春。冬天，想享受梦寐以求的海岛生活，不妨来海南恒大·御海天下！

海南恒大·御海天下这个滨海休闲度假旅居胜地，外揽马袅湾海岸、红树林生态湿地，与大自然和谐共生；内拥风情商业街、滨海风情酒店、儿童反斗玩具城等配套设施，可以满足人们海居生活的日常所需。

海南恒大·御海天下充满异国

风情的水景园林里流转着动人风景，书写着四时各异的绚丽诗篇。春风和煦，夏花绚烂，秋叶静美，冬日恬静……在海南恒大·御海天下，春天，繁花盛开，园林中洋溢着明媚的自然气息；夏天，有悦耳鸟鸣、凉风为伴，一家人可以在此纳凉避暑；秋天，感受落叶与蓝天邂逅的美景；

冬天，园中依然绿意盎然。四季风景的每一刻都值得细细品味。

居住在恒大·御海天下，推窗尽揽旖旎风光，闲暇时漫步园间绿道，聆听自然天籁，感受多重园林带来的盎然绿意，无须远行便能观赏美景万千，满足您关于品质海居生活的向往。（广文）

恒大美丽沙：
开启优雅生活新篇章

亿万恒大，世界五百强品牌，是购房者安家置业的优先选择。恒大地产专注打造高品质、高性价比产品。海口恒大美丽沙，约3300亩城区滨海大盘，让您在观海美宅里诗意栖居。

揽海而居，倚涛漫步，细赏浪奔浪流、云卷云舒的美景……恒大美丽沙位于海口海甸岛北部，立体交通纵横，经世纪大桥连通三大商圈，让您享受进则繁华、退则宁静的美好都市生活。

海口恒大美丽沙与海口市美丽沙幼儿园、海口滨海九小美丽沙分校、海南华侨中学美丽沙分校为邻，书香四溢书声琅琅。入住这里，就是为孩子选择一个充满书香味的成长环境，为自己选择一个温馨和谐的人文社区。



海口恒大美丽沙匠心打造九重风情园林，特色植物汇聚，珍贵草木点缀其间；约1.2公里椰林大道（部分建成），构成绿色慢行系统，人车分流各行其道。

在海口恒大美丽沙，窗外是湛蓝海岸，蕴藏诗意生活。您可以在

此看潮起潮落，记录生活点滴美好；临海而居，感受浪漫海岸的美好。

闻花香、听风吟、观海景……快到海口恒大美丽沙开启优雅生活新篇章，共奏滨海诗意栖居协奏曲。（广文）

H 家装课堂



热线:68581005 68581006

地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

如何刷出漂亮墙面？

整洁的墙面，离不开专业的施工技术和优质涂料。从目前市场情况来看，乳胶漆还是大多数家庭装修的首选墙面材料，因为其环保性能较好。我国对内墙乳胶漆有严格的质量监控标准。只要是正规品牌的乳胶漆产品，基本不存在安全性问题。

此外，乳胶漆行业经过多年发展，低VOC、零甲醛的产品越来越多。与墙纸相比，乳胶漆后期也更易保养。

刷墙漆的流程一般是“一底一面”，即刷一遍底漆、再刷一遍面漆。底漆能够加强面漆的附着。但是，根据墙面的实际情况，也可以考虑刷两遍底漆，等第一遍底漆干透后再刷第二遍底漆。底漆刷完后，如果墙面有些凹凸不平，就要进行墙面找平，然后涂刷面漆，掩盖刷底漆时留下的气泡等。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持



广告
联系

谌墨 13707587749

牧于自然 用心臻选

正宗定安小黄牛 牛腱子 牛肉 牛腩 限时特价
本地现杀 当日送达
活动时间11.26-11.30

咨询电话: 0898-66810754

活动详情请电话咨询