

外地多家长租公寓因资金链断裂爆雷,南京市租赁办3次发布风险提示

# 防范租金贷! 防范租金贷! 防范租金贷!

今年下半年以来,杭州鼎家、上海寓见、北京昊园恒业等多家家长租公寓企业资金链断裂,引发房东、租客维权事件,尤其是“租金贷”问题,让租客不仅面临退租,还要背负贷款。在9月发布一次风险提示后,南京市房屋租赁管理办公室(以下简称南京市租赁办)近期在10天内接连两次发布风险提示,提醒租客小心“租金贷”陷阱。记者近日对南京房屋租赁市场展开调查。

实习生 王有鸣 李雨姣 邓艳如  
现代快报+ZAKER南京记者  
陈彦琳 张瑜



视觉中国 供图

## 探访

### 平台推荐分期付款称租金会更便宜

目前,租赁市场传统支付租金方式是“押一付三”“半年付”等,对刚工作的租客来说,一次性支付4个月租金压力不小。“租金贷”一般指租赁企业与金融机构合作,由租客使用个人信用申请贷款付房租。蛋壳、自如等平台都推出“租金贷”服务。12月17日,现代快报记者以租客的身份在蛋壳平台联系上一名管家看房。管家介绍,房租因付款方式不同价格也不一样,可选择月付、季付、半年付、年付。月付资金压力大大减轻,但必须申请贷款,也就是“租金贷”。“很多客户,包括我自己都选分期月付,压力小。”记者看中一间房只要1360元/月,比季付的1410元/月便宜。

管家介绍,“租金贷”是与银行合作。“是大平台,不用担心有风险。”租客只要在App上实名认证,选择分期月付,就能申请贷款。而且不用去银行办理,平台都跟对方签好了。之后,选择一张可以自动扣款的银行卡,每个月在还款日前将钱打进卡里即可,利息全都由蛋壳来承担。若中途解约,只要将房租结清,贷款也会自动终结。

在另一家品牌公寓连锁企业美丽屋平台上,房源页面并未显示分期付款。但记者以租客身份看房时,管家表示能提供分期付款。

### 南京租客较谨慎选“租金贷”的不多

自如一名管家告诉记者,与北上广深一线城市相比,南京租客选择“租金贷”的不多。“我们不会强制客户选择‘租金贷’,主要看意愿、经济承受能力。自如App签约明确提示分期是贷款行为,是为了减轻租客一次性大额支付压力。”

不少租客表示没听说过“租金贷”,也不会选择这种方式。市民俞女士很谨慎:“现在很多信托公司动不动就出问题,很难保证资金安全。万一出事,他们跑路了,谁来负责呢?‘租金贷’很多没把具体的机构或背靠的银行写出来。非常虚,感觉资金链很容易出问题。”

小李租住在一家家长租公寓,他说,现在品牌长租公寓出事的很多,对于“租金贷”还是要谨慎,尽管优惠很多,但万一平台有问题会影响征信,从长远看是得不偿失。

## 业内观点

### 建议对“租金贷”加强监管和规范

由于部分长租公寓品牌资金链断裂出现爆雷,让很多人闻“租金贷”就“色变”,也有部分金融机构叫停“租金贷”。

推出“租金贷”业务的一家中介机构相关人士认为,如果各方都能按合同履行,“租金贷”是一款很好的金融产品。“但我并不太愿意推荐租客选择。”她说,由于目前市场监管手段的缺失,以及租房市场的不确定性,导致租客面临的风险较大。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,“租金贷”是创

新的金融产品,有些群体确实有需求。之所以大家保持警惕,一方面是有不规范的地方,比如存在租客不知情时被诱导办理,导致“被贷款”;另一方面这类企业可能存在问题,后续运营中如果出现资金链断裂等情况,会让租客面临风险。

“还是要加强监管和规范。”张辉说,租客要保障知情权,要评估自己是否有这方面需求,还要看机构和平台是否有足够的实力来运营“租金贷”。要加强资金用途监管,才能发挥“租金贷”作用。

## 风险提示

### 谨防租金优惠“馅饼”变贷款“陷阱”

今年下半年以来,南京市租赁办已经3次发布风险提示,提醒租客防范“租金贷”陷阱。

9月发布风险提示,提到有些中介机构和住房租赁企业故意隐瞒贷款事实,诱导、诱骗或强制租房人办理“租金贷”,导致租房人“被贷款”,面临贷款合同不易撤销、退租时难以退贷、贷款逾期失信等多重风险。

12月14日发布的风险提示,指出今年下半年以来,杭州鼎家、上海寓见、北京昊园恒业等家长租公寓因资金链断裂,出现“租金贷”问题,故而发布风险提示。时隔10天后,12月24日,市租赁办第三次发布风险提示,指出像“零中介费”“押一付一”“押零付一”“分期付款”即享“房租和服务费折扣”等等,对租客诱惑很大,部

## 服务链接

### 官方租赁平台找房更靠谱

担心遇到“黑中介”?南京有官方租赁平台了。南京已经搭建好全市房屋租赁服务监管平台,实现房源发布、合同签订、服务评价、登记备案等功能,市民通过“我的南京”App、微信公众号“南京房产微政务”和微信钱包“城市服务”开设的租赁频道,可随时发布出租房源信息,即时获取真实的租赁信息,方便灵活办理租赁备案。申请挂牌的房源均通过房产管理部门的物权核验。

### 大学毕业生可领补贴

对比北上广等城市,南京的房屋租金水平并不是很高,支付方式也相对灵活,很多租客对“租金贷”的需求并不是很大。南京推出的“宁聚计划”,对于新毕业的大学生来说,可缓解房租压力。

根据“宁聚计划”,毕业两年内的大学生,不论是在南京创业还是就业,都能享受租房补贴。补贴标准为:本科生600元/月,研究生800元/月,博士1000元/月,补贴时间3年。

## 今年最后一周,雨雪冷空气包场

快报讯(记者 徐岑)2018年最后一周,冷空气雨雪包场了。强冷空气持续发力,气温“跌跌不休”,小伙伴们要在严寒中跨年了。目前来看,本周江苏有两轮雨雪过程。25日夜到26日,淮北地区或有雨夹雪或小雪。而29日到30日,沿江苏南地区也要面临雨雪考验。双休日的雪更明显,苏南南部可能有中到大雪。

周一以晴好开场,不过这是本周最暖的一天了。25日起至月底,强冷空气源源不断,全省自北向南将迎来明显的降温天气。25日夜到27日气温持续下降。25日夜雨势加大,沿江苏南地区阴有小到中雨,淮北地区阴有小雨或小雨夹雪。26日,淮北地区阴有小雨夹雪或小雪并渐止转阴。

27日到28日,全省雨雪暂停,

转为干冷模式。29日到30日,第二轮雨雪过程开始,主要集中在沿江苏南地区。如果降雪的话,南多北少。具体来看,29日,沿江和苏南地区有小雨或小雨夹雪。30日,沿江苏南地区小雪,其中苏南南部中到大雪。南京也有雪,29日以小雨夹雪或小雪为主。30日,全市小到中雪,其中南部地区雪较大。气象专家表示,此次雪是否会如约而至,主要看气温和水汽给不给力。

### 南京三日天气

今天 多云转阴有小雨,偏东风3到4级,6~10℃  
明天 阴有小到中雨,东北风4级左右,6~8℃  
后天 阴转多云,东北风4级左右,2~7℃

## 个人承包工程劳动者受伤,谁担责?

在建筑施工企业中,经常会出现劳务用工纠纷。卢某随包工头张某在某建筑工程公司(以下简称建筑公司)承建的工地上工作。2017年4月21日,卢某施工时不慎从高处跌落,送医院治疗,于当年5月20日出院。因与建筑公司就赔偿事宜未达成一致意见,卢某于今年2月13日向省调解平台申请调解,要求确认其与建筑公司存在劳动关系;建筑公司一次性支付各项工伤赔偿5万元,并支付拖欠工资3000元。建筑公司认为,卢某为张某雇佣,平时工资由张某支付并受其管理,责任应由张某承担。

【争议焦点】不具备用工主体资格的承包方招用的劳动者因工受伤的工伤赔偿责任由谁承担?该责任单位与被招用劳动者是否构成劳动关系,是否需要支付劳动报酬?

【案情分析】根据《江苏省高级人民法院、江苏省劳动人事争议仲裁委员会关于印发《关于审理劳动人事争议案件的指导意见(二)》的通知》第10条及“人力资源和社会保障部关于执行《工伤保险条例》若干问题的意见”第7条规定:对建筑施工、矿山企业等单位将工程或经营权发包给不具备用工主体资格的其他组织或自然人,劳动者起诉请求确认与具有用工主体资格的发包方存在劳动关系

的,不予支持,但该组织或者自然人招用的劳动者从事承包业务时因工伤亡的,由该具备用工主体资格的承包单位承担用人单位依法应承担的工伤保险责任。

同时根据《劳动合同法》第94条,个人承包经营违反本法规定招用劳动者,给劳动者造成损害的,发包的组织与个人承包经营者承担连带赔偿责任。

因此,本案中建筑公司与卢某之间不存在劳动关系。但因建筑公司将工程分包给不具备用工主体资格的自然人张某,对张某雇佣的劳动者卢某因工受伤承担赔偿责任。同时张某不具备用人主体资格违法招用劳动者属于非法用工行为,因劳动者卢某已实际提供了劳务,张某应承担劳动法规定用人单位应承担的支付劳动报酬等各种赔偿责任。因建筑公司对此亦存在过错,根据《劳动合同法》规定与张某承担连带责任。

【调解结果】调解专家吴茂庆向当事人释明法律法规后,卢某、张某及建筑公司达成一致意见:由建筑公司先行承担卢某因工受伤赔偿5万元及劳动报酬3000元;工程结束后,建筑公司与张某根据内部协议约定,对该费用另行结算。

现代快报+ZAKER南京记者  
项风华 徐苏宁

## 链接

当您与用人单位发生争议,只需按以下方式操作,即可获得帮助:

- 拨打12333专线,根据语音提示选择劳动人事争议调解服务。
- 通过登录江苏省人力资源和社会保障厅网站(<http://jshrss.jiangsu.gov.cn/>),选择右上角的“全省调解服务平台”,提交调解申请信息。



## 常州市天宁区成全国青少年校园足球试点区

快报讯(通讯员 杜明 记者 陆文杰)12月24日,全国青少年校园足球试点区授牌暨2018年天宁区“区长杯”足球联赛启动仪式在常州市天宁区东青实验学校启动。来自18所学校的300余名足球小队员,开展了“足间精灵”“钟摆奇袭”“百步穿杨”“圆月弯刀”“指哪打哪”“穿越火线”“回头望月”“四

两拨千斤”等项目激烈角逐。

近年来,常州市天宁区大力推进校园足球运动,区内的解放路小学、青龙实验小学、朝阳二小、第二实验小学相继成为全国、全省校园足球特色学校。足球已经成为天宁区师生的第一运动,天宁区累计向各大高校、中超、中甲足球俱乐部梯队输送足球运动员80多名。