

二房东+租金贷酿蛋壳危局

住房租赁遭遇过度“金融化”之痛

□本报记者 张玉洁

小梅是一名“北漂”。一个月前,为了节省几千元的公寓管理费,小梅一次性向蛋壳公寓交了一年租金,然而,由于蛋壳公寓未能向房东支付房租,小梅收到了房东的“搬家令”。小梅的遭遇是本次蛋壳公寓事件众多案例中的一个。自站上长租公寓的风口,蛋壳公寓先后获得多轮巨额融资并在美国上市,一时风光无二。中国证券报记者探访北京蛋壳公寓总部发现,受影响业主、租客人数不少,短期内妥善解决的难度较大。

复盘整个事件,多位分析人士对记者表示,蛋壳公寓模式有过度“金融化”之嫌,这是本次蛋壳公寓事件波及范围较广的重要原因。他们呼吁,金融监管部门应积极介入,遏制金融机构在这些领域的扩张冲动。

业主和租客陷入僵局

近日北京遭遇强降温,下午4点左右就已经非常寒冷,但恶劣的天气并未能阻挡心焦的业主和租户,来自北京多个区县的业主、租客和供应商来到位于朝阳首府商业的蛋壳公寓总部。“今天来了200多人,前几天一天来了上千人。”一位跑了好几次的业主对记者表示。一位维持现场秩序的蛋壳公寓工作人员表示,自己是从其他部门抽调过来维持秩序的,对具体的事情不知情。

朝阳首府商业建筑入口已经贴了好几份通知,其中一份通知明确,11月20日起,蛋壳公寓总部只接待东城区的业主和租户。“还好今天来了,晚了就不知道哪里找说法了。”一位业主对记者表示。由于当日是工作日,来访的大多是业主。

蛋壳公寓总部位于该建筑二层,通向二层的扶梯口已经设置了关口。几名保安、治安志愿者和蛋壳员工值守,他们让业主和租户在扶梯一侧排队,登记好之后拿到粉色小纸条才会分批进入二楼。记者发现,受影响的业主各个区县都有,侧面显示出本次事件的波及程度。

多位业主情绪较激动。刘大爷位于海淀的一套房子委托给了蛋壳,自9月起就再未收到房租,刘大爷数次催租,蛋壳客服总是以15个工作日内到账回应。在等了两个“15个工作日”之后,刘大爷再也等不了了,通知租客退房。但租客实际上已经付了一整年的房租,因此拒绝搬走。双方一度报警闹到派出所。“派出所的同志



制图/王建华

建议我去告蛋壳公寓。看现在这情况,告蛋壳有啥用呢?我的利益怎么保障?”刘大爷表示。

大多数业主的情况与刘大爷类似。蛋壳公寓拖欠房租已经有数月,业主只能收房,但不少租客其实已经预付了较长时间的房租,拒绝搬离,由此陷入僵局。

从记者了解到的情况来看,业主和租客前来登记并没有解决实质性问题。业主申先生对记者表示,蛋壳公寓只是安排这些业主进行信息登记,然后让回家等待退款,但具体什么时候退、能退多少,蛋壳公寓没有给出明确说法。

租户的压力更大。多位蛋壳公寓的租户对记者表示,为了省下数千元管理费,他们大多如同文首的小梅一样,提前支付了半年或一年租金。不少租户还使用了租金贷,现在不仅可能钱房两失,未来若不还贷,征信还会受到影响。

11月17日,与蛋壳公寓有大量资金合作的微众银行发表声明,建议已经缴纳租金的租客继续租住,至少在2021年3月31日前,已办理租房消费贷的客户征信将不受影响。而微众银行在蛋壳公寓租金贷的余额到底有多少?微众银行相关人士表示,以银行现有披露的信息为准,没有更多信息披露。

对于2021年3月31日后租户何去何从,微众银行尚未给出进一步说明。

过度金融化带来的影响

蛋壳公寓何以至此?近年来,采用二房东模式的长租公寓“爆雷”在多地时有发生,但影响一般局限在当地或几个重点市场。

有地产行业人士指出,推手就是背后的金融工具,为蛋壳公寓不断扩张提供了充沛的现

现金流。没有金融工具,蛋壳公寓撑不了这么久,也不可能将业务拓展到这么多地区。然而,蛋壳公寓这类二房东模式注定难以持久。

地产观察人士殷苏峰指出,蛋壳公寓商业模式本质是“二房东+租金贷”。作为运营方,蛋壳通过融资借贷,收储房源对外出租,实现获客,而后再引入租金贷,由金融机构向租客发放租金贷款,再由房屋租赁人向金融机构按月偿还租金贷。

这个模式中,有两方面问题至关重要。首先是长短资金匹配。采用二房东模式的租赁企业普遍存在“资金池”问题,引入租金贷后,蛋壳公寓一次性就能获得一年资金,资金池的效率大大提升;其次,租金贷频次高、基础量大,市场总量甚大,一旦介入,对于金融机构是很大的业务增量,对一些中小型金融机构有很大诱惑力。

蛋壳公寓招股书显示,金融机构的租金预付款已达到数十亿元量级。2017年、2018年和2019年前9个月,蛋壳公寓直接从租客处获得的预付款为1.1亿元、2.8亿元、7.9亿元,从金融机构获得的租金预付款则更高,分别为9.4亿元、21.3亿元、31.6亿元。这显示,蛋壳公寓的主要现金流即为租金贷形态产生的预付款。

“蛋壳模式的长租公寓,看似有实体、有资产,却逐渐陷入金融空转的恶性循环。”殷苏峰表示。

这种模式的不可持续性已经显现。2017年、2018年和2019年前9个月,蛋壳公寓使用租金贷的比例,分别为91.3%、75.8%、67.9%,呈现下降趋势。值得注意的是,住建部等六部门在2019年12月印发的指导意见中指出,住房租赁企业租金收入中,住房租金贷款金额占比不得超过30%。蛋壳公寓显然超过这一比例要求。

叠加疫情以及北京租房市场降温等原因,

蛋壳公寓走向困难不可避免。有业主表示,今年2月,蛋壳公寓曾经缓付过业主租金,后来分了12次陆续补齐。“这一次估计是真还不上。”这位业主表示。

呼吁加强监管

记者从多方获悉,目前部分长租公寓“高进低出”造成的“爆雷”问题已经引起多地政府高度关注,不排除未来会有严格的监管措施出台。

11月17日,西安和深圳分别下发《西安市人民政府办公厅关于印发西安市住房租赁试点工作实施方案的通知》和《关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》,两市通知中均明确要严查“租金贷”业务。

中原地产首席分析师张大伟认为,租金贷某种程度上是一种伪需求。绝大多数租房客户的投入不会超过收入的30%,而不少买房的客户甚至愿意用超过60%的收入支付月供。“若数千元月租还需要贷款,那么借款人的经济状况实在堪忧。租金贷其实和校园贷一样,从商业伦理角度看,就不应该有。”张大伟指出。

有银行人士指出,金融监管机构应该对租金贷一类业务进行严格监管,抑制部分金融机构盲目扩张的冲动。

曾较早预警长租公寓风险的前我爱我家副总裁、现北京湘楚朝晖企业管理咨询有限公司董事长兼CEO胡景晖认为,长租公寓目前“二房东”模式不可行。应通过加强立法、加强行业监管等多种方式发展长租公寓行业。

11月19日,北京市住建委表示,已针对蛋壳公寓成立专班小组,希望能平稳解决此事,后续处理方案会及时公布。

资产端“松绑” 负债端边际改善

“两把火” 提振保险股业绩

□本报记者 薛瑾 黄一灵

本周保险板块涨幅超过5%,并在前四个交易日走出“四连涨”。分析人士表示,此前保险板块接连下挫带动估值修复需求,随着险资财务性股权投资新政落地,巨额险资再迎利好,加大了市场对险资投资端向好的预期。

事实上,在保险资产端,政策层面释放的利好不仅包括财务性股权投资范围扩大,在权益投资的比例上限上,也作出相应调整,以往权益投资比例30%的“天花板”被打破,优质险资投资端灵活性更高,中长期看有助于增加投资收益。以上层利好与负债端保费增加趋势共振,保险板块估值有望进一步抬升。

保险股受提振

本周(11月16日-20日)保险板块迎来较大幅度上涨,周涨幅超过5%。本周前四个交易日,该指数出现近期罕见的“四连涨”。

本周是银保监会取消险资财务性股权投资

行业限制新政落地后的第一周。分析人士称,上述政策对保险板块以及市场起到了提振作用。

“此举有利于提高保险资金的配置效率,稳定收益率。险资通过开展股权投资将为实体经济引来源头活水,有利于提高直接融资占比,降低实体经济融资成本,促进战略性新兴产业发展和产业转型升级。此外,投行业务能力较强的券商可综合利用自身产业优势提供综合性服务,从源头上为资本市场深化改革奠定良好基础。”光大证券分析师王一峰认为。

华东某保险公司高管告诉记者,本次“松绑”后,保险机构可以根据自身偿付能力约束、投资能力建设以及风险偏好,在更大范围开展财务性股权投资,如高端制造、现代服务业、传统产业产业升级以及战略性新兴产业领域,这是一个投资视角从“保险产业链”向“新经济产业链”升级的过程。

“保险资金作为资本市场的长期机构投资者,发挥长线资金优势参与股权投资市场,把握符合中国经济高质量发展发展的产业投资机会,有利于提升保险资金的中长期投资收益。”有保

险管人士对记者表示。

还有分析称,新金融工具会计准则(IFRS9)下,调整整体投资策略,加大长期股权投资,不失为行业顺应监管新规、提升自身盈余管理能力的重要策略转变。

多角度释放空间

今年以来,在保险资产端,监管层从多角度为险资释放了更大空间。银保监会出台了一系列涉及保险资管产品业务、金融衍生工具、投资能力建设、投资比例优化、投资工具开放等政策措施,对市场主体扩大投资空间、改善资产配置、提升风控能力发挥了重要而积极的作用。

权益投资更是被摆在“聚光灯”下。分析人士指出,权益类投资作为资产端的重要运用渠道,具有投资期限长、平均收益高、受周期影响小等特性,相对更为符合负债端资金匹配要求,在收益和结构上有力支撑负债端发展。“权益投资是保险资金提高投资收益的重要渠道,助力保险机构较好地平衡了安全性、收益性和流动性。”

此前,银保监会还发布险企权益类资产配置监管新规,对险企权益投资实行差异化上限管理。“从行业情况来看,能触及投资上限的公司非常少,各大险企当前的权益投资比例仍低于监管设置的上限,但此次新规给予中大型险资更大的权益投资上限,增强了公司权益资产配置弹性和灵活性。”业内人士称。

“这使得保险公司自主运作空间得以加大,配置权益类资产的弹性和灵活性不断增强。当然,险资投资能力是非常重要的环节,稳定且略超市场水平的投资收益率,有利于投保人的利益,促进保单销售,也有利于股东利益。”一位保险行业分析人士指出。

上述华东人士指出,“在银保监会的‘组合拳’下,权益资产的配置功能有望在保险资产组合中发挥出更积极的作用。增加权益投资规模,提升权益投资比例,要求保险资管进一步推动权益投资的多元化,通过开展二级市场、高分红股票以及私募基金等投资,实现长期稳定收益回报。”

数据显示,截至三季度末,保险资金运用余额超过20万亿元。

关于失联私募机构最新情况及公示 第三十七批疑似失联私募机构的公告

截至2020年11月19日,中国证券投资基金业协会(以下简称“协会”)已公告北京天卓投资基金管理(以下简称“天卓”)等1190家疑似失联私募基金管理人。近期,协会在自律检查工作中发现81家新增疑似失联私募基金管理人(附件),协会通过该81家私募基金管理人在资产管理业务综合报送平台(以下简称“Ambers系统”)中登记的固定电话、手机号码、电子邮件等联系方式无法与其取得联系。

疑似失联私募基金管理人应当及时登录Ambers系统办理相关待办任务并按规定提供签章材料,5个工作日内未办理相关待办任务并按规定提供签章材料的,将认定为“失联(异常)”私募机构,在私募基金管理人分类信息公示页面进行公示,并在私募基金管理人“机构诚信信息”栏目标识。“失联(异常)”私募机构满三个月仍未办理相关待办任务并按规定提供签章材料的,协会将依据《关于优化失联机构自律机制及公示第一批失联私募机构的公告》注销其私募基金管理人登记。

如存在无法登陆系统等特殊情况,请及时提交相关签章说明材料至协会联系邮箱jcc@amac.org.cn。特此公告。

中国证券投资基金业协会
二〇二〇年十一月

第三十七批疑似失联私募机构名单

序号	机构名称	组织机构代码
1	中经国投金融控股(深圳)有限公司	91440300359149063L
2	深圳市恒富汇通投资管理有限公司	91440300094353965N
3	新湃资本投资管理(内蒙古)有限公司	911506273531003810
4	江苏鼎泰投资有限公司	9132000697878779H
5	江西省商联私募股权投资管理有限公司	91360125MA35KB364M
6	上海捷丰资产管理(上海)有限公司	9131011535067155XD
7	信隆资产管理(上海)有限公司	9131011430175405X7
8	浙江九熙资产管理(上海)有限公司	91330105MA27XKNG96
9	江阴海澜创业投资有限公司	913202815546220718
10	重庆泰然天合股权投资管理有限公司	91500000912078748N
11	北京天瑞华商投资管理有限公司	911101080613386546
12	上海惠昌股权投资管理有限公司	9131000039872004XH
13	上海善程投资管理有限公司	91310115350687543Y
14	上海微化投资管理咨询有限公司	913101150729161066
15	北京广义横投资管理有限公司	9111011306284716X3
16	深圳市红牛资本管理有限公司	91440300087856740W
17	深圳市前海华火火基金管理有限公司	91440300264998762
18	深圳弘吉基金管理有限公司	91440300359111567C
19	北京德盈通基金管理有限公司	91110105317965775K
20	北京君丰恒投资管理有限公司	911101053484281390
21	中康瑞丰(北京)投资管理有限公司	91110108318277181U
22	北京首赫投资有限责任公司	91110105584487317G
23	深圳恒鼎资产管理(上海)有限公司	91440300359645913J
24	天和合(北京)投资管理有限公司	911101083354586462
25	上海启鼎创业投资管理有限公司	91310114323132649D
26	上海赤湾投资管理有限公司	91310116312291337K
27	万众创投(北京)股权投资管理有限公司	91110105MA00501HXN

序号	机构名称	组织机构代码
28	深圳三合厚源资本管理有限公司	91440300350011522L
29	佳信汇诚(北京)投资管理有限公司	91110108082840993D
30	北京云付通基金管理有限公司	91110105MA0025HG0K
31	河北鹏奕股权投资管理有限公司	91130100336141421X
32	深圳中晟达投资管理有限公司	914403000846406964
33	深圳前海高鑫文化资产管理有限公司	91440300326651559J
34	东方汇银(广东)资本管理有限公司	914400055645707893
35	北京银睿投资管理有限公司	91110108733479581Q
36	河北金点创投投资管理有限公司	911301003362058000
37	博泰正世(北京)投资管理有限公司	9111010633559199XH
38	有源财富(北京)投资管理有限公司	91110116085455388G
39	深圳前海海动投资管理有限公司	914403003195583058
40	圣捷投资管理(北京)有限公司	91110105755288858W
41	一顺一吉(天津)基金管理有限公司	91120116341058470W
42	财富融金投资(北京)有限公司	91110107567435574Y
43	北京嘉茂投资管理有限公司	91110105092448872Q
44	深圳市前海聚乾投资管理有限公司	914403003426030399
45	信尔(北京)投资管理有限公司	91110105344323267G
46	深圳市众盈时代资产管理有限公司	914403003596635130
47	壁成投资管理(深圳)有限公司	914403003265416590
48	济南融美投资管理有限公司	9137010259702766XH
49	辽宁新亚股权投资管理有限公司	91210103313187443K
50	深圳合鑫达基金管理有限公司	91440300MA5D90UE36
51	深圳前海易通基金管理有限公司	91440300342741474P
52	中鑫阳光投资基金管理(北京)有限公司	91110105MA00442Q5E
53	渝信股权投资(北京)有限公司	91330109MA28W0B37F
54	南通汇诺投资管理有限公司	91320691MA1MUA1F9J
55	上海携投资管理(上海)有限公司	91310117350706097E

序号	机构名称	组织机构代码
56	上海考考投资管理有限公司	91310113MA11GKB96B
57	上海盈泰财富管理服务有限公司	91310113MA11GK3TT2U
58	无锡市光合影视投资管理有限公司	91320214338986751X
59	上海雄驰投资管理有限公司	91310230301797551U
60	上海富源资产管理有限公司	91310000749284148X
61	弘智投资管理(上海)有限公司	91310105076497092Y
62	上海亿信伟业投资管理有限公司	913100005630967476
63	福建省泓德信资产管理有限公司	91350100337501126K
64	国誉(上海)股权投资管理有限公司	91310000342400282N
65	终南股权投资管理(上海)有限公司	91310000301392466F
66	辉博富华(北京)资产管理有限公司	91110105339679331R
67	雷霆资本(深圳)有限公司	9144030035828583XX
68	北京正达联合投资有限公司	9111010169556790XJ
69	重庆巨鹏股权投资管理有限公司	91500105304952844P
70	成都西元股权投资管理有限公司	91510104594671737T
71	天津和光股权投资管理合伙企业(有限合伙)	914403003596261568A
72	珠海港德资产管理(上海)有限公司	914403003265416590
73	深圳市国诚投资咨询有限公司	914403007634715216
74	广东合润投资管理(上海)有限公司	914403007099400506
75	深圳昌隆基金投资管理有限公司	914403003595375925
76	郑州民生资产管理(上海)有限公司	914101003958826843
77	西安正阳财务咨询服务有限公司	91610133091609606B
78	深圳市前海嘉益基金管理合伙企业(有限合伙)	91440300359626122T
79	深圳市前海嘉益基金管理合伙企业(有限合伙)	91440300359626122T
80	华宇国信投资基金(北京)有限公司	91110000306586497H
81	中时投资有限公司	911101050613255975