

长租公寓企业“爆雷”风波不断。近期,作为长租公寓头部知名企业的蛋壳公寓接连传出拖欠供应商账款和房东租金等负面消息,引发市场热议。而随着年末务工人员返乡潮临近,租赁市场逐步转入淡季,对面临资金压力的长租公寓企业而言无疑雪上加霜。11月以来,以深圳、南京、佛山为代表的多个热点城市发文规范租赁市场,有望扭转气氛压抑的租赁市场。



新华社图片

# 长租公寓企业频陷“爆雷”危机 多地发文规范租赁市场

□本报记者 董添

## 形成资金沉淀

中国证券报记者梳理发现,近期部分知名长租公寓企业频频陷入拖欠员工工资、租户排队退押金、深陷流动性危机、或将宣布破产、App瘫痪、管家失联、拖欠供应商货款、连续被列为被执行人等负面风波。同时,有租客爆料,交了房租,但长租公寓企业却未将房租付给房东,导致房东收不到租金赶走租客,而租客的钱也没法要回。还有的因平台拖欠房东房租,被房东以断水、断电、断网等方式驱赶。

面对多家知名长租公寓企业面临的“爆雷”风波,景晖智库首席经济学家胡景晖指出,由于公寓与业主

是月付或季付,而对租客则是半年付/年付,支付的时间差形成资金沉淀。在租金贷的加持下,很多长租公寓运营商要求租客年付租金,甚至更长,一次即可沉淀至少13个月的资金。而提供租金贷的贷款公司通常并非正规银行,都是一些网贷公司或非正规金融机构,放大了风险。

胡景晖强调,将一年内要付出的房租(短钱)用于企业的滚动发展、装修装修等,这类投资在财务处理上通常至少需要用36个月进行摊销、折旧,也就是将一年要付出去的钱做一个三年周期的投资,注定要变成庞氏

骗局。一旦没有新的租客进入,通过租金贷的方式超付房租,没有新的投资人提供资金,长租公寓企业的现金流就会断裂,进而出现爆仓、跑路等问题。

胡景晖称,与此同时,我们也看到了行业的积极一面。2019年12月25日,住建部等六部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》,今年5月,中国证监会、国家发改委等联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,多个地方政府开始对租赁市场加以整顿,以及住建部对即将出台的《住房租赁条例》开始征求意见。

## 多地强化监管

中国证券报记者梳理发现,近期多个地区发文规范租赁市场。其中,不乏热点一线城市的身影。

深圳市住房和建设局发布《关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》(简称《紧急通知》)。其指出,部分长租公寓采取“高进低出”“长收短付”造成“爆雷”“跑路”的问题,已经引起政府部门高度重视和社会密切关注。住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等方式,哄抬租赁价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益;住房租赁企业应充分意识到采取“高进低出”“长收短付”方式进行市场扩张,从而引发资金链断裂的经营风险、法律风险。同时,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款,不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消

费贷款,不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。

在建立健全纠纷调处机制方面,《紧急通知》特别指出,压实住房租赁纠纷处理主体责任,住房租赁企业应当建立租赁纠纷处理机制,及时受理房屋租赁投诉,妥善化解与相关当事人的纠纷。住房租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的,应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径解决,不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。

除深圳外,以南京、佛山为代表的多个地区近期也发布了针对租赁市场的规范性文件,在调控租金水平、存量房改建等层面进行了规范。

调控租金水平方面,11月19日,佛山市南海区住建水利局发布关于公开征求《佛山市南海区2020年房屋

租赁市场指导租金标准项目》和《2020年南海区公共租赁住房租金政府指导价评估项目》成果意见的公告。公告显示,佛山市南海区定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平和公共租赁住房租金政府指导价。培育和发展住房租赁市场,支持住房租赁消费,逐步建立购租并举的住房租赁制度和建立健全住房保障制度,多渠道逐步解决中低收入家庭住房困难,促进住房租赁市场的健康发展

存量房改建方面,11月18日,南京市城乡建设委员会、南京市规划和自然资源局、南京市住房保障和房产局联合拟定《南京市存量房屋改建为租赁住房办理实施细则(试行)》,进一步规范南京市存量房屋改建为租赁住房办理流程,规定改建项目应当以整栋、整单元、整层(应具备独立交通空间)为基本改建单位。

## 租赁市场转入淡季

西安、上海、青岛、济南和烟台环比降幅超过10%。

除成交量下滑外,总体租金水平相比上年同期也有所下滑。全国重点18城上周月平均租金水平为41.8元/平方米,同比下降5.1%,环比小幅微涨。分城市来看,上海、北京、广州、大连、天津、济南、重庆和廊坊八个城市租金上周呈现环比上涨,涨幅在3%以内,其他城市均呈现环比下降态势,降幅均在4%以内。从同比来看,上海、杭州、南京、成都、西安和合肥六个城市的租金水平高于去年同期,其中上海和杭州连续七周保持同比上涨,其他城市租金水平均低于去年同期。

“租赁市场存在明显的淡旺季。一般而言,春节之后的2、3月份返工潮和7-9月份的毕业季,是租房市场的旺季,其余时间都是淡季。今年以来,受疫情等因素影响,进城务工人员明显下降,租赁市场一直不太景气。目前天气转冷,不少室外作业的工种逐渐减少,租赁市场随之萎缩。”北京地区某租赁市场门店负责人对中国证券报记者表示,“目前,北京地区租赁市场转入季节性淡季,除少数换房需求及前期合约到期面临的续租外,新增租房需求整体较少。按照往年,这一现状预计会持续到春节之后。”

## 调控加码

### 热点楼盘销售向无房家庭倾斜

□本报记者 董添

11月24日,成都市住建局、市司法局联合出台了《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》(简称《通知》),要求实行购房资格预审,“一户一码、凭码报名”。热点楼盘优先向无房居民家庭销售。对于登记购房人总数达到当期准售房源数3倍及以上的热点项目,当期全部准售房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售,其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%。

中国证券报记者梳理发现,除成都市外,以深圳为代表的多个热点地区也出台了类似政策,向无房家庭倾斜的同时,规范热点楼盘销售。

### 惠及无房居民家庭

《通知》规定,登记购房人数在当期准售房源数1.2倍以内的商品住房项目,由开发企业自行组织有序销售。登记购房人数在当期准售房源数1.2倍至3倍之间的,按原有规定公证摇号排序选房,棚改货币化安置住户房源不低于房源数的20%,无房居民家庭房源不低于棚改货币化安置住户优先后剩余房源的60%,棚改货币化安置住户及无房居民家庭选购房源用于普通购房家庭选购。登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的,全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售,其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%,剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。

针对无房居民家庭的认定标准,成都市规定,无房居民家庭须同时具备以下条件:第一,购买的商品住房位于成都市住房限购区域的,登记购房人须符合成都市住房限购政策。第二,登记购房人及其家庭成员在成都市行政区域内名下均无自有产权住房且自2016年10月1日以来无住房转让记录。第三,居民家庭包括:夫妻双方;夫妻双方及其未成年子女;离异(丧偶)父(母)和其未成年子女;达到法定婚龄未婚居民;购房登记时离异已满两年的单身居民;丧偶单身居民等。

国家统计局最新数据显示,2020年10月,成都市新建商品住宅销售价环比增长0.1%,同比增长8%。10月,成都市二手住宅销售价格指数环比增长0.2%,同比增长8.4%。无论是新建房还是二手房,成都房价涨幅均高于一般一线及新一线城市。

### 热点城市已有先例

11月20日,深圳官方APP“i深圳”正式启动购房诚意登记功能。其中,重点要求热点楼盘必须采取APP登记公证摇号,且无房家庭优先的方式进行销售。监督开发商加强资料审核,防止出现弄虚作假现象。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进对中国证券报记者表示,热点城市出台政策明确购房诚意登记系统的初衷和目的,即为为了房地产销售管理,准确掌握居民购房需求,以达到优先满足无房居民家庭购房的目的。同时,此类系统也明确,购房者应该了解房地产调控政策,如实申报购房诚意登记信息,对所提交材料的真实性负责。若是违反政策,则需要承担相应的后果。比如,计入诚信档案,由相关部门予以联合惩戒;规定期限内无权使用购房诚意登记系统;交给开发商的保证金或定金,可能会被开发商没收等。

“通过此类功能,能够落实刚需购房者优先购房的导向,这也有效地防范了热点楼盘售楼处排队认筹等做法。通过此类系统,也可以更好地掌握购房信息,防范各类炒房需求进入,真正促进市场的健康发展。”严跃进强调。

### “房住不炒”决心不变

多位房产观察人士指出,当前各地“房住不炒”的决心不变,尤其是下半年以来,多个热点城市把稳定房价、打击炒房作为一项重要的内容来抓。包括杭州、宁波、南京、无锡、深圳、成都在内的多个前期楼市复苏的城市纷纷发布收紧政策。通过“限购+优购”政策的组合拳模式,在防范炒房风险的同时,有助于落实“房住不炒”和支持合理住房需求的政策导向。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,今年下半年,调控收紧的城市主要集中在长江以南,这些城市今年以来的涨幅较大。调控政策的力度预期依然是稳,特别是长江以北维稳政策将多于收紧政策。

张大伟指出,买房看政策,政策看信贷,利率的顶峰已经在2019年年底出现,利率下调是趋势,社会资金成本肯定是降低的。从供应节奏看,预计2021年入市的不限价房会增加,新房供应总量或维持高位。

土地成交方面,中原地产研究中心统计数据显示,2020年,土地市场持续高位运行,房企拿地积极性高,土地市场在2020年快速复苏。从累计数据看,已经有上海、杭州、广州3个城市年内土地出让金额超过2000亿元。另外,还有北京、南京等6个城市土地出让金额在1000亿元至2000亿元。50个城市累计土地出让金额超过351万亿元,同比增长幅度达到18.3%。整体看,疫情影响逐渐过去,多城市集中井喷拿地,土地市场成交额持续上升。

# 培植“软实力” 提升核心竞争力——长城国瑞证券企业文化建设探索与实践

企业文化建设对推动企业高质量发展具有重要意义。长城国瑞证券在30余年的发展过程中,不断丰富企业文化内涵,积极推动行业文化内化于心、固化于制、实化于行,通过培植文化“软实力”,不断提升自身核心竞争力。

## 一、从行到知,凝练特色企业文化理念

随着外部经济形势变化和行业竞争加剧,作为先进管理理念之一的“文化管理”愈来愈受到国内外头部券商的重视。作为中小型券商,长城国瑞证券始终把文化建设作为公司战略的重要组成部分,将建设优秀的企业文化作为提升核心竞争力的重要抓手,结合母公司中国长城资产的文化理念,积淀、提炼出了“行业一流、基业长青”的企业愿景和一系列经营管理理念,形成了一套适应自身发展的企业文化体系。主要体现在三个方面:一是客户至上的服务理念,即践行“客户至上、品牌是金”的服务理念,以客户为中心,为客户创造价值。二是稳健的合规风险文化,即坚守“合规守法、正直廉洁”的合规理念和“审慎作为、全面覆盖”的风险理念,将合规稳健经营作为长远发展的基石,确保风险底线不可碰、合规底线不可踩、道德底线不可破。三是以人为本的人本文化,即弘扬“德才兼备、有为有位”的人才理念和“博采众

长、同担共享”的团队理念,营造员工积极向上、乐于奉献、正直敬业、合作创新的良好氛围,实现员工个人价值和企业的双赢。

## 二、内化于心,以文化建设引领方向、凝聚人心

如何使企业文化内化于心,深入公司“肌理”,打造文化力量,进而推动企业更好更快发展,是抓好文化建设的焦点和难点。为统筹推进企业文化建设,长城国瑞证券成立了由公司党委书记任组长,党委副书记、工会主席任副组长,全体高管为成员的“企业文化建设领导小组”,负责公司文化的整体方向、结果跟踪、资源支持等。同时,积极发挥国有企业政治优势,坚持以党的建设引领企业文化建设,积极探索党建活动与文化建设相融相促新途径,注重引导全体党员践行党员义务、发挥先锋模范作用、服务客户、回报社会的具体工作结合起来。

为强化文化传播网络,把无形的理念精神转化成实实在在的视觉感受和行为习惯,长城国瑞证券通过精心设计和系统实施,实现了企业文化工作项目化。一是对品牌传播和办公环境进行了统一布置,使企业文化理念视觉化。大到公司品牌标识、不同营业网点环境的统一VI

设计、“祥瑞宝”企业IP形象,小到电脑屏保、名片、办公用品等,让员工随处可见反映公司文化的元素。二是通过组织形式多样的文化活动加强切身体会。如组织健步走、球类比赛、知识竞赛、主题征文、读书沙龙等,将企业文化要素融入活动之中,激发员工参与热情,促进内部交流,让良好企业文化根植于每位员工心中。

## 三、固化于制,使文化建设融入公司管理全流程

“求木之长者,必固其根本。”长城国瑞证券在推进文化建设中,注重从机制建设入手,将企业文化融入公司管理各个环节,营造廉洁从业、合规经营、稳健发展的文化氛围。

首先,确立了“重廉尚洁,律己敬业”公司廉洁文化理念,明确了“加强宣传教育,优化内部控制,严格管理监督,坚持预防为主,标本兼治,做到廉洁从业人人有责”的廉洁从业管理目标,制定了《长城国瑞证券廉洁从业管理办法》,积极营造风清气正、守法合规、诚实守信、廉洁从业的干事创业环境。

其次,将健全合规制度体系作为确保文化建设健康持续发展的重要保障,陆续制定了《长城国瑞证券合规管理规范》《长城国瑞证券风险管理工

作规范》《长城国瑞证券工作人员执业行为管理办法》等多部制度,持续优化合规管理流程,基本形成了制度闭环。同时,在日常经营中,推动合规风控管理在各业务条线、各组织架构实现全覆盖,合规“一票否决”意识已根植于每位员工心中。

## 四、实化于行,用优秀文化服务经营实践

(一)经营管理方面。一是不断探索“特、专、精、尖”的差异化发展路径,围绕“客户产品化、产品标准化”目标,积极打造前端有项目、后端有资金、中间可增值的高质量高效率业务运作流程与产品研销体系,以资管、投行条线为突破重点,实现特色化经营,充分践行了“市场导向、质效为先”的经营理念。二是积极落实人才理念和团队理念,不断优化人才队伍结构及人力资源管理体系,通过成立协同工作小组,打造“大资管、大投行、大财富、大协同”的资源衔接链条,积极推进公司核心竞争力全面提升。三是践行真情服务客户理念,不断健全投资者保护和教育机制,推动投教基地建设,开展投资者教育进高校、进上市公司等一系列特色活动,擦亮国瑞特色投教品牌。2018年至今,长城国瑞证券先后荣获沪深证券交易所等权威机构颁发的“公开课金奖”、“图文奖银奖”、“创意奖铜奖”、“我是股东组织奖铜

奖”、“科创板投教视频专项奖”、“投教风险提示类图文专项奖”等各类奖项,充分体现了客户至上的经营理念。

(二)履行社会责任方面。长城国瑞证券在企业文化的引领下,积极履行社会责任。为贫困地区改善教学环境,关爱留守儿童,设立助学金、奖学金;统一采购贫困地区特色农副产品,为当地特色产品拓宽新的销售渠道和新的品牌传播路径;通过定向捐赠分别助力彭阳县养殖产业及陇县扶贫慈善信托项目。在2020年初抗击新冠疫情系列活动,母公司中国长城资产携长城国瑞证券等所属分子、子公司向湖北省慈善总会捐款人民币500万元;为投资者提供互联网、手机APP等非现场方式进行交易及业务办理,制定“绿色”措施加大金融支持力度,成功发行3亿元疫情防控次级债券,为维护证券市场安全稳定运行贡献了长城力量。

千里之行,行于足下。长城国瑞证券将继续贯彻落实监管导向和行业倡议,不断提升行业文化“软实力”,以合规稳健安身,以诚信专业立业,以改革创新驱动,稳步推进,久久为功,持续推动行业形成“忠、专、实”的文化底蕴和“合规、诚信、专业、稳健”的文化理念贡献力量。