

高价收房，低价出租；吸引租客年付，却给房东月付；签合同时房东租客“背靠背”——

长租公寓风波背后藏的是什么“雷”

阅读提示

近期，多家长租公寓企业资金链断裂，跑路失联。房东租金收不回、租客房费两空。多地发布风险提示指出，一些不法企业和个人有意利用“高进低出”“长收短付”模式形成资金池，待积累大量资金后卷款跑路。

本报记者 钱培坚

房子租出去了，却收不到租金，房东着急上火；明早已付了钱，却面临被腾房，房客委屈揪心。肇祸者是谁？

近日，杭州、上海、成都多地长租公寓相继被曝出跑路：8月27日，杭州长租公寓“友客”爆雷，有人交了2万多元房租，中介拿钱跑路；8月29日，杭州长租公寓“巢客”爆雷；上海长租公寓“岚越”在浦东的办公室也在一夜之间人去楼空……P2P密集爆雷潮过后，长租公寓出现高频爆雷。房东和租客面临维权困境，肇祸直指大量被运用于长租公寓的“高收低租”“长收短付”经营手段。

30余家长租公寓相继爆雷

夜幕降临，上海宝山一处公寓楼里的一间房却始终没有亮灯。小黄和女友小覃所租住的公寓被停水停电已有10多天。

8月28日，房东拿着房产证上门，告诉小黄和小覃，他们签约的长租公寓已经有两个月没有缴纳房租了，要求他们尽快搬出去。小黄和小覃则称，自己已缴纳房租，不应该被赶走。

事实上，这是小黄和小覃第一次见到房东。当天，双方协商失败。房东要求物业停水停电，让小黄和小覃搬离。

小黄和小覃此前与长租公寓签约，租下了这间房子，不料收到长租公寓资金链断裂、中介卷款跑路的消息。为了及时止损，房东向小黄和小覃下达了“逐客令”。

8月中旬，因作为托管公司的上海岚越公寓未按时向房东支付租金，致使多名已经交付数月甚至一年房租的租客遭房东驱赶。而在受害者赶到岚越公寓办公地讨要说法时，发现该公司已人去楼空。

记者在岚越公寓的微信公众号上看到，



8月31日，岚越公寓发布说明，称“公司因资金目前出现断裂，经侦大队已经对本公司进行调查”。

长租公寓失联跑路，导致房东无房租可收，租客无房可租。不少房东是贷款买房，欠着银行月供。中介一跑路，有些房东可能因此断供。而一些租客为了以更低的价格租到房子而通过“租金贷”的模式提前预付房租，按月还贷。一旦遇到中介爆雷，租客不仅有可能面临被房东驱赶无处安身，不正常还贷还影响征信记录。

据不完全统计，早在2019年之前，已经至少有20家长租公寓爆仓，包括爱公寓、上海寓见等知名公寓。截至今年8月份，全国已有30余家长租公寓相继爆雷，原因无一例外都是资金链断裂。

“自2017年确定‘租售并举’后，住房租赁市场迎来高速发展期，各路资本入场抢滩长租公寓。”诸葛找房数据研究中心分析师王小嫱指出，在政策利好背景下长租公寓却野蛮生长，风波不断，如甲醛事件、“租金贷”横行、爆雷现象频出。

“高收低租”背后藏雷

周漠（化名）今年7月与上海寓意物业管理有限公司（下称“寓意”）签署了房屋租赁合同，没想到刚住了一个多月就遭爆雷。他说，当时自己是通过其他中介找的房，没

想到最后是与“寓意”签署的合同。

据周漠介绍，当时业务员表示，他看的这套房子只可年付，报价月租金为3200元，可优惠，而当时周围房租均价约为3500元左右。周漠随口还价到2600元，没想到对方竟然答应了。

但是，此后周漠与房东沟通得知，自己签合同时的月租金为2600元，而“寓意”付给房东的月租金高达4000元。

记者了解到，长租公寓牵涉房东、租客及房屋租赁公司，而很多长租公寓在签租房合同时，三方采取的是“背靠背”模式——房东和租户无直接关系，而是分别与租赁公司签合同，这也让平台从中有机可乘。

在采访中记者发现，相继爆雷的喔客、沃客、青客、巢客等长租公寓平台都有一个共同的经营模式，就是“高收低租”“长收短付”，即支付房东租金高于租客租金、收取租客租金周期比付给房东房租的周期长。有的长租公寓以较大的优惠力度吸引租客入住，收取租金后却按月支付给房东。

有长租公寓创业公司创始人曾公开表示，公寓的底租成本占总成本的55%~60%，租金差为1.6~1.7倍，还需要每年摊销15%~20%的装修成本以及人工等成本，所以长租公寓的盈利周期较长。不少人出于追求“短平快”，采用了上述方式进行快速扩张。

日前，广州市房地产租赁协会在《住房租赁风险提示》指出，“高进低出”“长收短付”

“高风险经营行为极易出现资金链断裂。一些不法企业和个人有意利用这种模式形成‘资金池’，待积累大量资金后卷款跑路，给房东和租客带来重大经济损失。

市场监管力度有待提升

对于近期长租公寓频爆雷事件，有受害者认为自己遭遇了诈骗，“高收低租”模式只是一种融资诈骗手段。

记者了解到，除了上海“寓意”爆雷，近日，深圳警方陆续接到租客和房东报警，称深圳寓意物业公司差额租金卷走，人去楼空。9月8日，深圳警方发布公告称深圳“寓意”涉嫌合同诈骗一案已经立案，案件正在进一步侦办中。

卷款跑路后，租客和房东的损失该由谁来买单？相关法律人士认为，房东或是租客如果要进行诉讼权利主张，对象都是租赁平台违约，但目前能将双方损失减到最小的途径还是通过协商解决。

针对各地长租公寓跑路的现象，西安、海口、合肥、杭州等多地发布风险提示和资金监管新规，提及防范“高进低出”“长收短付”的经营模式，“租金贷”、租金水平、使用规范的合同文本成提示主要方向。

杭州房管部门发布新规，要求8月31日起，住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金，均应缴入租赁资金专用存款账户管理。

上海市房地产经纪行业协会发文建议，租客选择信誉良好的公寓品牌、警惕收房租过高或出租金过低情况；避免一次性支付较大额度房租；采用规范的合同文本等。

9月7日，住建部制定《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见，明确了建立住房租赁企业登记制度，设置了行业准入门槛，规定租赁企业、房产中介不得违规提供金融产品和服务。其中提到，住房租赁企业存在支付房东的租金高于收取租客的租金、收取租客租金的周期长于支付给房东租金周期等高风险经营行为的，房产管理等部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

相关法律界人士建议，市场监管力度有待进一步提升，应尽快出台相关实施细则、地方性条例、监管措施细则等一系列配套规定，促进条例落地。

客户以生日为密码开卡遭拒 起诉银行侵权被判驳回

本报讯（记者李国）为方便记忆，重庆市民刘某在一一家银行申请开立新卡时，用自己的出生日期作为密码，因密码过于简单而导致开卡失败。刘某认为使用什么密码系客户的权利，拒绝银行工作人员关于设置更复杂密码的建议，致使其开卡失败。刘某以选择权和平交易权被侵害为由，将银行起诉到法院，近日重庆市渝中区人民法院判决驳回其全部诉讼请求。

2019年4月26日，刘某前往重庆一家银行申请开立新卡，刘某在其出生日期设置交易密码环节时，系统提示“该密码为简单密码，请重新输入”。银行工作人员解释，因为其密码过于简单，系统无法进行设置，建议其更改密码再试。刘某拒绝，开卡失败。

随后，银行方面向刘某出示了《中国人民银行关于进一步加强银行卡风险管理的通知》，其中明确规定：强化交易密码保护机制，建立交易密码复杂度系统校验机制，避免交易密码过于简单（如“111111”“123456”等）或与客户个人信息（如出生日期、证件号码、手机号码等）相似度过高。

尽管如此，刘某仍然坚持用其出生日期设置开卡密码，并认为银行侵犯其自主选择权，将该银行诉至重庆市渝中区人民法院。

法院经审理后认为，银行限制使用简单密码是考虑到移动通讯技术和互联网金融的发展以及银行卡使用风险，是为了加强银行卡信息的安全管理，提升支付风险防控能力，是基于社会利益而作出的普遍性规定，具有合理性和正当性。刘某在行使消费者权益保护法赋予的选择权时，应当恪守权利的边界。

法院认为，该银行设立的开卡流程清楚明晰，在开卡受阻的情况下，向刘某作了解释，且出示了相关文件进行佐证。刘某并未举证证明该银行有限制其知悉开立银行卡服务的真实情况、自主选择是否接受该银行开立银行卡服务、强制交易的违法行为。

近日，重庆市渝中区人民法院对该案作出一审判决，认定银行基于相关文件以及社会利益作出的行为系其正当行为，并未侵害刘某的选择权和平交易权，故法院判决驳回刘某的全部诉讼请求。

最高法

加强对涉网络知识产权侵权案审判指导

本报讯（记者卢越）最高人民法院9月13日发布《关于涉网络知识产权侵权纠纷几个法律适用问题的批复》和《关于审理涉电子商务平台知识产权民事案件的指导意见》（以下简称《意见》），两个司法文件对依法妥善处理涉网络知识产权侵权案件作出了规范。

《意见》是最高人民法院首次专门针对电子商务领域知识产权保护问题发布指导意见。其中明确，依法惩治通过电子商务平台提供假冒、盗版等侵权商品或者服务的行为，积极引导当事人遵循诚实信用原则。电子商务平台经营者知道或者应当知道平台内经营者侵害知识产权的，应当及时采取必要措施。平台内经营者多次、故意侵害知识产权的，电子商务平台经营者有权采取终止交易和服务的措施。

《意见》规定，电子商务平台经营者存在下列情形之一的，人民法院可以认定其“应当知道”侵权行为的存在：未履行制定知识产权保护规则、审核平台内经营者经营资质等法定义务；未审核平台内店铺类型标注为“旗舰店”“品牌店”等字样的经营者的权利证明；未采取有效技术手段，过滤和拦截包含“高仿”“假货”等字样的侵权商品链接、被投诉成立后再次上架的侵权商品链接；其他未履行合理审查和注意义务的情形。

韶关

两人在微信朋友圈互骂被判致歉7日

本报讯（记者叶小钟 通讯员黄苏静潘淑郡李治文实习生叶伊闻）近日，广东韶关新丰县人民法院审结一起在微信朋友圈侵害他人名誉权案件，判决双方在其微信朋友圈连续7日发布道歉声明。

A某和B某系微信好友，2019年10月间B某因情感纠纷开始在微信朋友圈使用粗俗、带侮辱性的语言辱骂A某，A某继而也在微信朋友圈辱骂B某。两人辱骂的朋友圈不仅使对方社会评价在一定程度上降低，同时也在微信朋友圈中造成了不良影响。这种情况持续两个多月后，A某向新丰法院提起诉讼。在案件审理过程中，B某提起反诉。

新丰法院经审理认为，公民享有名誉权，公民的人格尊严受法律保护，禁止用侮辱、诽谤等方式损害公民的名誉。本案中，B某在其微信朋友圈多次发布辱骂、侮辱A某言论，主观上具有毁损A某名誉的恶意，客观上实施了侵害A某名誉的行为，最终导致A某在一定范围内社会评价降低，应当认定B某侵害了A某的名誉权。A某在其微信朋友圈上发布辱骂B某言论，侵害了B某的名誉权，无论B某之前是否存在侵害A某名誉权的行为，均不是A某侵犯B某名誉权的法定免责事由。法院判决两人分别在其微信朋友圈连续7日发布道歉声明。

临沂

道路交通管理路长制推动联动治理

本报讯 为进一步深化推进城区疏堵保畅工作，山东临沂交警支队直属三大队以道路交通管理路长制为依托，全面构建“共建共治共享”的交通管理巡防联动治理格局。

一是“警情联网”，警保媒三类人员共同值守交警指挥室，及时收集交通警情，实现警力部署、指挥调度处置事故一体化。二是“警保联控”，提高拥堵处置效率，保险机构查勘员、理赔员编入交警固定岗、巡逻组，切实提高交通事故快处快赔效率。三是“警保共享”，提高处置事故能力，交警指挥室人员、人保线上人员、交警路面警力、人保查勘人员四位一体，综合运用警方、保险线上线下各种手段第一时间处理辖区道路交通事故，引导当事人使用交管“12123”手机APP快速处理轻微交通事故，极大缩短处置时间，做到堵车不堵心，事故快处理。（程凡伟）



9月14日，山东

省枣庄市台儿庄公安分局洞头集镇派出所民警清点查获的伪造、买卖的国家机关证件、印章。日前，台儿庄公安分局洞头派出所打掉一伪造、变造、买卖国家机关证件、印章犯罪团伙，查获扣押伪造、变造的个体工商户营业执照1000多张和各类假公章10余个。高启民 摄/人民图片

大连一保安被挡鼠板绊倒，谁来担责引争议

返聘职工履职受伤 因疏忽被判担责40%

本报讯（记者刘旭）职工在工作期间受伤，工伤保险基金承担相关费用。而退休返聘人员履职期间因疏忽大意受伤，谁来担责？9月1日，大连市甘井子区人民法院判处一起保安被挡鼠板绊倒受伤的案件，一审判决退休返聘人员林青（化名）自负40%责任。

林青是退休职工。2018年8月，他应聘于大连市一家保安公司，在一小区监控室从事保安工作，月工资1900元。由于老鼠常在监控室电缆上爬行，考虑到小区监控室内有许多电缆，为防止老鼠进入监控室咬坏电缆，影响小区供电安全，开发商在监控室安装了挡鼠板。

2019年5月3日，林青从监控室出来，不慎被挡鼠板绊倒，被送到大连市第三人民医院治疗，经检查多处肋骨骨折、胸12椎体骨折、腰1右侧横突骨折，住院34天，支出医疗费7万余元。

出院后，林青认为自己是在工作中受伤，单位应当承担全部赔偿责任。他将保安公司起诉到法院，要求赔偿各种损失21万余元。

双方的争议点在于事故责任如何划分。林青认为，保安公司作为雇主，未对雇员提供安全的工作环境，应当对雇员在工作中受到的伤害承担全部赔偿责任。

保安公司则认为，林青作为单位的保安，且在单位工作时间近一年时间，理应对单位的工作环境熟悉，应当知道挡鼠板的存在，因疏忽大意未注意到导致自己受伤，他本人应当承担一定的责任。

法院经审理后认为，根据国务院法制办2005年8月17日对《关于重新进入劳动生产领域的离休人员能否享受工伤保险待遇的请示》的复函，离退休专业技术人员受聘工作期间，因工作发生职业伤害与聘用单位发生争议的，通过民事诉讼处理。

法院审理，认定林青不是工伤。根据最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第9条规定，雇员在从事雇佣活动中致人损害的，雇主应当承担赔偿责任；雇员因故意或者重大过失致人损害的，应当与雇主承担连带赔偿责任。

法院认为，林青作为监控室的保安人员，确有疏忽大意行为，应当承担一定责任。而保安公司没有证据证明在挡鼠板周边设置安全警示标志，也应当承担责任。最后，法院判决保安公司承担60%责任，林青自负40%责任，扣除不合理主张，判决保安公司赔偿林青各种损失共计11万余元。

北京市盈科（大连）律师事务所律师王金海提醒，退休返聘人员不享受工伤待遇。作为单位雇员，应当熟悉自己的工作环境，审慎履行职责，因疏忽大意导致伤害，可能会承担相应责任。