

房管部门连发风险提示

住房租赁市场上的“地鼠”如何判别？



资料图片。图文无涉

这几天，鄞州区房管中心、海曙区房管处先后发布关于宁波满住科技有限公司、宁波优晖房产经纪有限公司这两家住房租赁公司的风险提示，涉及“拖欠房东房租”“无力向房东支付房租”“疑存在经营问题”“疑似经营异常”“疑似跑路”“有跑路风险”等内容，并提到两家公司均“无住房租赁经营资格开业申报手续”。

这两家公司的具体租赁细节，房管部门还在进一步核实。但据海曙区房管处相关负责人透露，其中被通报的这家注册在海曙的租赁公司，存在“长收短付”并设置“空置期”的情况。

说到“长收短付”和“空置期”，记者今年先后采访过10余起此类房东收不回租金的租赁案例，涉及的多家公司全部曾在房管部门和市房协的风险通报中榜上有名，行事“配方”大同小异，且都涉及“长收短付”和“空置期”。

事实上，这类租房乱象在全国住房租赁市场上都一直是“打地鼠”式的存在，年年打，年年有，这里打完，那里又来……甚至，新冒头的，搞不好和刚打下去的是同一只。

但就是这种在全国住房租赁市场上都早已不是新鲜事的“配方”，时至今日仍然让房东们感到，从前期察觉到后期维权定性，真难……

我们试着把这件事说清楚，希望房东们读后都能识别、规避在前，永不入“坑”。

● “配方”：长收短付、高拿低租

综合早前受访房东们的遭遇来看，涉事租赁公司和房东签署的租赁期限一般是3年或2年，租金按季支付，但没有免租的空置期——多数是3个月，也有个别在房东讨价还价下缩短到2个月的情况。

在合同上约定的每次租金支付时间和金额明细中，空置期一般会被分摊到每年，比如在3年租赁期限中，每年都有一个季度会扣除1个月、只给2个月租金。

但实际操作上，租赁公司都会要求在首年前几个月支付的租金中提前扣除所有空置期，比如前6个月只一次性给3个月租金，或者前3个月只给1个月租金、第二个3个月再给2个月租金，又或者前3个月和第二个3个月各只给一个半月租金等等，因房东的配合程度而异。

同时，受访房东普遍反映几家租赁公司存在“长收短付”“高拿低租”的情况，比如租赁公司从房东手上拿房的价格

是每个月2650元，租给租客的价格却只有2450元，收了租客4个月、6个月甚至更长时间的房租还外加押金，付给房东的租金却只有3个月。

然后大部分房东在租赁公司消耗完约定的空置期后就开始收不到租金，少部分稍“幸运”些的房东能在空置期消耗完后再收到一次租金。接着，租赁公司相关人员自称离职、联系困难甚至失联等雷同“剧情”就会相继出现……

● 察觉难：有说服力的“价格”和“服务”

十几位受访房东中，有的是把房源挂到网上后接到了租赁公司的电话，有的是听朋友介绍主动联系了租赁公司，还有的则是经中介牵线。

为什么这样的租房套路能说服那么多房东入局？受访房东们的回答，不外乎“价格”和“服务”。

受访房东大致可以归为两类——

一类是在接触涉事租赁公司前从未了解过房屋托管租赁业务、一直自行出租的房东，大多深知反复招租要耗费的巨大时间成本和其间不可控的空置期。相较之下，虽然这些租赁公司给出的月租通常要比他们原先自行出租低一些，但未来两三年内都不用再为招租费心费力，无论招租成功与否都能按时有稳定的租金收益入账，连空置期长短都白纸黑字写在了合同上、不以市场行情为转移，算来算去都值。

另一类是了解过贝壳“省心租”等其他“大平台”房屋托管租赁业务的房东，比较后都发现这些涉事租赁公司给他们的月租报价要比其他大品牌、大平台高许多，包括空置期在内的七七八八扣费和规则则更少。

在这种报价优势下，这些租赁公司的“服务”还总能求必应地做到房东们的心坎里——有房东犹豫不决、舍不得托管自己的婚房，业务员承诺有租客会先通知房东、先拉群，等房东满意再签约，等房东在场再入住；还有房东正为前一个租客弄坏的窗帘、瓷砖头疼，业务员不假思索承诺他们都会搞定，让房东不用操心了……当然最后，这些“服务”都只停留在嘴上。

但回头看，这波租房套路真如房东

所说那般难以察觉吗？综合采访情况来看，记者觉得倒也未必，多少是有迹可循的，比如——

这些租赁公司在收房时大多不会仔细查看房屋状况；

合同中常缺少租赁公司拖欠房东租金的违约责任，给房东打款多是通过支付宝、微信从非公账户转账；

通过宁波市房产交易信息服务网（www.cnnbfdc.com）—“信用评价”—“租赁企业”，输入租赁企业名称查询，就会发现这些租赁公司全部没有按住建部门相关要求进行过住房租赁经营资格开业申报……

以上这个“住房租赁经营资格开业申报”查询方式，建议有意通过租赁公司出租或租进房屋的市民都记一记，不失为事前防范的一种手段。

● 定性难：资金流证据很重要

当租赁公司开始以资金周转困难等理由试图延期支付房租，或者直接“无赖”表示“没有钱”“可以去起诉”，又或者直接失联，不少受访房东都会质疑，“这不是诈骗吗？”

但当他们到公安部门报警，又发现要将租赁公司的行为定性为“诈骗”并以此维权，没有他们想得那么理所当然，大多只能去法院按合同纠纷立案。

然后一部分房东因为合同中缺少租赁公司拖欠租金的违约责任，又想尽快收回房子、和租客重新订立租约或重新招租以减少损失，不得不在起诉时放弃追回租金、只要求解除合同；而另一部分要求追回租金、申请赔偿的房东，往往胜诉后甚至申请强制执行后也拿不到分文。

那么，为什么这类案件难以在公安

部门以“诈骗”立案？“诈骗”和“合同纠纷”的界定尺度到底在哪儿？

宁波市区一地公安分局相关人员曾针对记者提供的房东案例，核实情况后向记者反馈：房东到该局报案时，手上只有和租赁公司签订的房屋租赁合同，未提供能显示租赁公司存在其他犯罪事实的证据。以此来看，这属于简单的合同纠纷，属于民事争议范畴。根据公安部关于公安机关不得非法越权干预经济纠纷案件处理的通知，公安机关不可以插手纯粹的经济纠纷。当事人可以通过协商、调解、向法院提起诉讼、向仲裁委员会提起仲裁等救济途径来解决。

那什么样的证据可以显示租赁公司存在诈骗情况？该工作人员解释，资金流的证据就很重要。比如，租赁公司将房东

委托出租的房屋租掉后没有把租金给到房东，如果资金流显示租赁公司在收到租金后立刻将租金进行了转移，那就可能说明它一开始的目的就是诈骗；但如果资金流显示租赁公司虽然没有把租金给到房东，但有将这部分资金用于支付公司运营费用或发放员工工资等，那说明它确实有把公司运营下去的意愿，就可能被判断为从一开始没有诈骗的故意，只是经营不善。

“房东如果去法院报案，法院会去调查，如果发现租赁公司的资金流有问题，法院可以把问题返回到公安，我们也是会受案处理的。”该工作人员表示，公安机关无法直接调取资金流。

记者也曾致电该地法院办公室核实情况，但以对方表示无法预约采访告终。

记者 徐露清

■ 警界动态

宁波公安紧盯民生小案，守护平安“不降温”！

“小案子”连着“大民生”，“心头事”系着“平安阀”。宁波公安持续紧盯民生小案，坚持“警”力全开、重拳出击，切实守护人民群众财产安全，以破案速度传递为民温度。

手机遗失牵出在逃嫌犯 近日，市民李女士在乘坐公交车时，因车辆紧急刹车，放置于座位旁的相机包滑落，包内手机掉出也未察觉，直至下车才发现，遂报警求助。

宁波市公安局江北区分局庄桥派出

所接警后迅速展开调查，很快锁定一名可疑男子。公共视频显示，该男子在下车前发现地上的手机，未作声张便迅速捡起放入口袋离开。进一步核查身份时，民警发现这名“捡便宜”的男子竟是一名网上在逃人员。警方迅速行动，将嫌疑人王某抓获。目前，王某已被依法采取刑事强制措施，案件正在进一步办理，李女士的手机也已“完璧归赵”。

“拉车门”盗窃，3小时人赃并获 近日，宁波市公安局北仑区分局春晓派

出所民警通过线索摸排，发现一团伙通过“拉车门”方式盗窃车内财物。派出所立即启动案件快破机制，迅速锁定嫌疑人并将其抓获，全程仅用3小时。目前，被盗黄金首饰已全部归还失主。

电缆深夜被盗，监控被毁也难逃 近日，宁波市公安局镇海区分局庄市派出所接某建筑公司员工杨先生报案，称工地电缆被盗，价值2万余元。

民警侦查发现，嫌疑人进入工地后首先破坏了两个监控探头，给侦查带来

困难。经数日努力，警方最终将两名盗窃嫌疑人抓获，并在一废品回收站抓获收赃人员，另一名运输嫌疑人随后投案自首。目前四人均被采取刑事强制措施，案件正在进一步侦办，全部赃款也已成功追回。

民生小案关系群众切身利益，更牵系社会大平安。宁波公安将继续聚焦群众身边案件，以实实在在的破案成效，守护百姓安宁。

记者 邹鑫