

业主报价7000元,有机构为“囤房”多加800元

租赁企业哄抢房源推高热点城市房租

新华社北京8月20日电又逢暑期租房旺季,在一些热点城市,每年七八月份,租房需求大量释放都会将房租推至季节性“波峰”。然而,今年这一波房租涨势比往年更“凶猛”。记者近日在北京、上海、深圳、南京等城市调查了解到,伴随一些大型住房租赁企业加速布局扩张,部分地区出现机构为争夺房源哄抬租金、高价收房的现象,这在一定程度上推高了区域租金。

业内人士建议,加快住房租赁行业立法,对企业恶性竞争等行为加强监管。同时加大平价租赁房源的供给,切实保障“租有所居”。

热点城市房租上涨明显,机构争夺房源“价高者得”

根据链家旗下贝壳研究院数据,今年7月,一线城市中,深圳、北京、上海三地住房租金环比均上涨,涨幅分别为3.1%、2.4%、2.1%;二线城市中,南京、济南等地住房租金环比涨幅较为明显,分别为3.7%和2.4%。而据一些市场机构统计,今年7月部分热点城市热门区域房租同比涨幅已接近20%。

记者在北京市石景山区走访发现,住房租赁企业为争夺房源,已经打起了“价格战”,不少房源被他们收入“囊中”。

“之前,小区有一套两居室,通过中介挂牌,业主报价每月租金7000元,一家租赁企业却最终以每月7800元的价格收房。”在石景山区远洋山水小区附近的一家中介门店,一位经纪人告诉记者,“现在小区业主的胃口都吊起来了,哪家租赁企业出价高就给哪家。”

在位于上海市松江区的松江大学城附近的星辰园小区,记者走访了解到,一套94平方米的两居室,业主直接挂牌出租的价格是每月4600元,而一家住房租赁企业管理的星辰园小区一套81平方米的两居室,每月租金却高达5130元。

国务院发展研究中心研究员刘卫民等专家表示,除了一些传统的上涨动因外,今年以来,热点城市住房租金上涨有一些特殊原因:一方面大量社会资本涌入住房租赁行业,租赁企业急于扩大规模,通过抬高租金抢房;另一方面,这些租赁企业从房东手中收购或承租房源后,成为超级“二房东”,把一些中低端的房子装修改造造成中高端房子后对外出租,这类房源的占比快速增加,带动了租金上涨。

租赁企业获资本青睐,有的企业把好“经”念歪了

“实际上,各地加快建立租购并举的住房制度,对住房租赁企业融资一直是鼓励和积极的态度。”一位金融监管部门

●一方面大量社会资本涌入住房租赁行业,租赁企业急于扩大规模,通过抬高租金抢房;另一方面,这些租赁企业从房东手中收购或承租房源后,成为超级“二房东”,把一些中低端的房子装修改造造成中高端房子后对外出租,这类房源的占比快速增加,带动了租金上涨

●北京市住建委等部门日前已约谈主要住房租赁企业,并明确表示将会同相关部门严查不按约定用途使用融资资金的行为;严查哄抬租金扰乱市场的行为;严查未按规定进行租赁登记备案的行为



新华社发 徐骏 作

负责人对记者说,但在资本的推动下,部分租赁企业不断做大,出现了恶性竞争,这是把好“经”念歪了。

记者调查发现,当前,住房租赁企业管理的长租公寓分为两种,一种是分散式公寓,即运营商从个人手中获得闲散房源,这类代表有自如、蛋壳公寓;另一种是集中式公寓,运营商租下一栋楼统一出租,像YOU+公寓。市场研究机构迈点研究院发布的报告显示,该研究院重点监测的市场主流公寓品牌有300余家。

新兴住房租赁企业不断涌现,老牌住房租赁企业加速扩张,均得益于资本的大量涌入。据迈点研究院监测,金融机构一直为长租公寓的品牌建设、扩张、运营提供强有力的支持。根据公开报道,今年1月,自如完成了40亿元的融资。同样在今年,蛋壳公寓累计完成超过1亿美元的融资。

一些长租公寓企业发行了资产证券化产品。在业内人士看来,可观的收益是资产证券化产品吸引投资者的首要条件,这让租赁企业有了提高租金的动力。

此外,一部分住房租赁企业定位于互联网公司,带有流量经营思维。而要成为高估值的互联网巨头,最简单的方式就是不惜代价达到市场垄断地位。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示,支持规模化、专业化、机构化住房租赁企业发展,是培育和发展住房租赁市场的一项重要内容,但租赁企业是营利性企业,越来越多的资本参与其中后,其逐利的本性愈发明显。

建立租赁市场监管体系,增加平价房源供给

当前,热点城市中很大一部分群体通过租赁市场解决住房问题。“从民生属性看,租金的重要程度要大于房价,政府应加强对租金水平的管理。”刘洪玉说。

受访的多位专家表示,虽然目前住房租赁企业的市场份额只占7%左右,对租金上涨的推动作用还有待进一步评估,但预期引导很重要。政府应关注住房租金水平变化和住房租赁企业行为,尽快制定管理规则和标准,加快探索建立包括企业内控、行业自律、社会监督、政府监管在内的租赁市场系统管控体系,促进租赁市场可持续发展。

相关主管部门的负责人表示,在支持专业化、机构化住房租赁企业发展的同时,要加快推进住房租赁立法。金融监管部门应加强对资本进入长租公寓领域的监管。同时,应发挥国企的引领作用,鼓励他们进入房屋租赁市场。

北京市住建委等部门日前已约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业,并明确表示将会同相关部门严查不按约定用途使用融资资金的行为;严查哄抬租金扰乱市场的行为;严查未按规定进行租赁登记备案的行为。

同时,北京等城市提出多渠道筹集租赁房源,加大供给。通过加快集体土地租赁住房建设,将非住宅改建为职工集体宿舍和鼓励国有企业利用自有土地建设租赁住房等方式增加租赁住房供给。

花399元就能“名企内推”,3万元“保录取”?

当心!朋友圈“求职福利”或是陷阱

新华社广州8月20日电(记者吴涛)正值暑期求职季,一些求职中介平台号称“名企内推”的信息在大学生朋友圈广泛传播。真有这样的“福利”吗?“新华视点”记者采访发现,所谓“名企内推”“保录取”的收费为几百元到几千元不等,有的高达数万元,但一些学生在交钱之后却没接到一个名企的录取通知。

号称“保录取”,实际是销售培训课程

暑期,一些大学生的微信群、朋友圈里出现了“我已加入阿里巴巴19秋招内推群”等信息,并配有可扫描入群的二维码。

记者发现,这是一家名为“圈内求职”的机构的宣传。7月11日,记者在微信搜索“圈内求职”公众号,打开后点校招内推栏目,看到有阿里、华为、腾讯三家的内推,可扫描二维码进群。

记者加入了“阿里巴巴19秋招内推33群”,发现每当有人加入微信群,就会有“求职小助手”@新人,称这只是中转群,要获得内推名额需进正式群。进入方法是分享“我已加入阿里巴巴19秋招内推群”的文字和相应二维码到朋友圈或200人以上大群,保存半小时以上,然后截屏给“求职小助手”。有人在群里质疑内推的真实性,立即被踢出了群。

记者进入“圈内求职”阿里内推正式群后被告知,“内推名额有限,拼团才能获得更多机会”。所谓拼团,就是要购买“校招offer冲刺-暑假特训营”课程,购买后享有“阿里巴巴、京东、宝洁等500强名企内推名额,简历免筛选直接进入面试”,培训可帮助学生“15天拿录取通知”,价格为399元,共45节课,形式是线上课程,也就是PPT配上老师语音讲解视频。

7月15日课程结束后,“圈内求职”在群里发布消息称,有唯品会内推名额20个,但需要根据学员在朋友圈发海报打卡次数等对学员进行评估,排名前20的学员才可获得名额。

记者有接到任何面试或笔试信息,更无录取通知。记者采访的参加过训练营的人都表示从来没接到录取通知。中南财经政法大学的李同学今年6月参加了“圈内求职”的暑期特训营,发了简历后至今石沉大海。

“圈内求职”还告知记者,其公司还有线下课程,价格在万元以上。记者拿到的“圈内求职VIP保offer合同模板”,费用高达33900元。记者调查发现,类似的求职平台还有“TG校招”“TJ徒求职”等。

平台忽悠套路深

记者发现,类似的求职平台有一套营销手法忽悠求职者。

——恐慌式宣传,通过截取各种极端数据片段,夸大录取率。“圈内求职”的宣传广告称:宝洁去年申请人数“十万+”,录取比例低于5000:1,四大会计师事务所平均录取率低于6%,互联网、券商、咨询、银行等录取比例低于2%。参加内推群的一名学生告诉记者,看这些数据上他感觉压力大增,对求职平台充满期待。

——诱导大范围传播。通过各种方法利用学生在朋友圈、微信群发布宣传信息,大范围传播他们的求职信息,圈更多学生入局。如“圈内求职”,进群的时候要发;进入后要获得内推名额,也要发。

——挂羊头卖狗肉。以“保录取”的名目收费,却以培训的内容签合同。“圈内求职”的“保录取”合同内容是提供求职辅导,指导乙方进行求职申请。如果合同期间获得录取通知,不论是公司协助申请所得还是客户自行申请所得,都算合同完成。

中南财经政法大学的李同学今年6月参加了圈内求职的“暑期特训营”,他说:“宣传和实际差距太大,感觉是诈骗。不仅内推没着落,培训课程也没预期的好。当时看重内推才买,早知是课程,根本不会买。”

——陷阱式收费。这些“保录取”的合同里,通过文字游戏设置各种陷阱,学生哪怕没找到工作,钱也退不回来。

“圈内求职VIP保offer合同模板”规定,倘若合同未完成,只退14000元的“VIP保offer计划”费用,其余的19900元是求职咨询辅导服务费,不予退还。“TG校招”在记者缴纳了99元申请费后给记者的《内推会员项目协议书》规定,乙方(记者)收到企业发放录取实习的电话、短信、微信邮件即为内推成功,无论有没有正式入职,均需缴纳2999元服务费。

名企否认有合作,涉嫌虚假宣传和合同诈骗

在“圈内求职”提供给记者的“名企梯度表”中,列出了互联网、银行等20个目录过千家企业。其工作人员告诉记者,“内推”都是有官方合作的。然而,阿里巴巴集团、腾讯在接受记者采访时均否认与“圈内求职”“TG校招”等求职中介有任何合作关系。华为技术有限公司一名从事招聘工作多年的员工告诉记者,所谓“内推”,是公司社招时将招聘信息发布在公司各平台,以一定方式鼓励员工推荐人才来公司,确定聘用后还会确认推荐人和被推荐人的关系。“就规范的大企业而言,但凡有第三方号称‘保录取’,基本都是假的。”

记者还发现,有的求职平台背后的公司根本不存在。“TG校招”会员申请费的收款方为“深圳市泰伦盖德人才咨询有限公司”,但协议的甲方却是“广州海泡网络科技有限公司”。记者查询国家企业信用信息公示系统发现,这两家公司都已被列入“经营异常”名单。记者前往“广州海泡网络科技有限公司”登记地址,发现此地并无该公司。

有求职平台已承认“保录取”并不存在。“TJ徒求职”8月13日在其官方公众号上发表声明称,其旗下门徒计划产品在推广过程中存在误导性陈述,提到“保offer”字样,但并未与任何实习单位签署协议或建立内推实习合作关系,已暂停与岗位挂钩的课程销售并启动彻底整改。

环球经纬律师事务所合伙人张文智告诉记者,这些机构宣传的“内推”属于欺骗或者误导消费者,涉嫌虚假宣传,“保录取项目”则涉嫌合同欺诈。“不是招聘单位的决策人,谁能保证给录取通知?这些机构先设置收费陷阱,再通过各种暗示或明示,诱导学生以为给了保证金就能录取,已是欺诈。”

“对这些涉嫌违法违规行为,职能部门应加大监督和查处力度及时治理。同时,大学生应当提高自我保护意识和能力,最好直接通过招聘企业的官网或现场招聘等渠道求职,避免上当受骗。”张文智说。

(参与采访:安宇飞)



中宣部宣教局 人民日报社全国平媒公益广告制作中心