

多地对“租房贷”开展调查

长租公寓付款过程有哪些“坑”？

陈震没有想到，他在“爱公寓”租了个房，不仅租期未到就被房东赶出来，还在毫不知情的情况下背了4个月的贷款要还。

近期，多地频发“租房贷”导致的纠纷。据悉，目前北京、西安、深圳等地监管部门已对租赁企业使用“租房贷”等金融杠杆危害租客权益的行为进行调查。

租房“被贷款”套路：不告知、诱导贷款、偷偷办理

陈震去年8月与“爱公寓”租赁机构签了一年合同，才住了小半年，由于“爱公寓”破产、停止向房东支付房租，陈震的房东以2个月未收到房租为由，强行把他赶走。

陈震说，签约前，销售人员不断诱导他采用按月付款的方式支付房租，然后以帮助他操作为由拿走手机。被房东赶出后他才知道，销售人员趁其不注意，在“平安好月付”上以他的身份信息申请办理了租房贷款。

对于陈震来说，损失的不仅仅是4000元押金，为避免个人征信受到影响，他不得不继续偿还剩下几个月的贷款。

陈震的房东也认为自己是受

害者。他说，与公寓管理方签了3年协议，后来连续2个多月没有收到房租，“像我这样找‘爱公寓’维权的房东有不少，我们现在只能收回房子降低损失。”

最近，北京、上海、杭州和武汉等地均有租客反映，在毫不知情的情况下被租赁企业“下套”背上贷款。很多人不明白，与长租公寓签约“交租金”如何变成给网贷公司“还贷款”？

“新华视点”记者调查发现，采用“租房贷”模式的长租公寓不在少数。自如、蛋壳公寓、我爱我家“相寓”、湾流国际公寓、“爱上租”等租赁企业均有“租房贷”。

记者翻看多家长租公寓租赁合同发现，其中几乎均提及“与第三方金融机构合作的分期产品”的房租支付方式。如果租客不仔细阅读合同，很难看出所谓房租分期产品其实是一种消费贷款。租客办理“租房贷”之后，网贷机构会将租期内的全部房租一次性转给租赁企业，成为租客的债权人。如“爱上租”的租赁合同中写明：网商银行以资金代付的方式将分期总金额一次性支付至企业账户。

记者调查发现，有的租赁企

业在为租客办理贷款过程中，并不履行告知义务，而是通过各种偷偷摸摸的手段，利用租客信息办理贷款手续。有些租赁企业以“第三方监管以保障双方资金安全”、如果不选择月付就提价等理由诱导租客贷款，湾流等机构甚至强制租客必须采用贷款的形式支付房租。

租赁企业通过融资扩大规模，租客权益风险增加

为什么长租公寓热衷推广分期贷款？专家认为，借助金融工具，租赁企业可以大量沉淀资金，加大资金杠杆，加快扩张速度。租赁企业通过融资扩大规模，占有市场大部分房源，更易获得租金定价权。

记者调查发现，“租房贷”过度使用金融杠杆，增大了住房租赁企业和租客的风险。一位长租公寓运营负责人告诉记者，在租客与金融机构签下贷款合同后，租赁机构相当于获得“再融资”，并开启“拿房—出租—融资—再拿房”的循环模式。一旦经营不善，就可能出现资金链断裂的情况，甚至有机会卷钱跑路，直接受害者是广大租客。

杭州鼎家拥有5000余间长租公寓，上海“爱公寓”拥有4000余间长租公寓，目前这两家运营商均因资金链断裂破产。由于停止支付房东的房租，部分租客被扫地出门，但租客们仍需缴还未到期的贷款。

此外，这种让租客不知情“被贷款”行为本身就涉嫌欺诈。中国社会科学院金融研究所法与金融研究室副主任尹振涛认为，住房租赁企业在租户不知道的情况下偷偷将租金变成贷款行为本身就涉嫌欺诈，必须严惩。上海华荣律师事务所合伙人许峰表示，“这种模式实际上是租客以个人信用在帮长租公寓企业贷款，严重侵犯了租客的权益。”

加强租赁机构资金监管，维护消费者权益

受访专家普遍认为，“租房贷”类贷款游走在“灰色地带”。中国房地产业协会法律事务专业委员会秘书长康俊亮说，金融监管机构应对长租公寓融资流向加强监管。

上海一位资深信贷和风控从业人士表示，“租房贷”资金对于租赁企业而言是“预收账款”，

即未给付款方提供服务就先收了钱，属于负债范围，需要监管部门进行风险的评估管控。

上海创远律师事务所高级合伙人许峰表示，一般租房合同的月租金只是普通的债权债务关系，涉及向第三方的金融机构借贷则是金融借款，一旦出现违约或者逾期的情况，可能会影响租客信用。应明确规定相关企业的告知义务，告知租户清晰的法律后果，让租户有选择权。

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼说，当前，金融监管部门尚无对住房租赁信贷的统一管理规定，对网贷平台发放的“租金贷”等管理也是空白。应尽快制订管理细则，规范住房租赁信贷行为，维护消费者合法权益。

据了解，目前，针对“租房贷”，北京、上海、西安等城市已启动调查。8月，北京市住建委相关负责人强调，将严查中介机构的资金来源和流向；上海市要求各区对上海市代理经租企业的经营模式、融资业务等情况，开展集中专项检查；西安市明确要求，签订的住房租赁合同不得涉及住房租赁租金贷款相关内容。据新华社

“三点半”难题能否破

——聚焦多地课后托管

孩子放学早，家长下班晚，放学后去哪儿的“三点半”难题困扰着不少教师和家长。全国多地近期密集出台课后托管举措，各方反应如何？新学期伊始，记者走访了多地学校。

学校渐成托管“主力” 内容丰富注重提高素质

9月3日下午放学后，济南市槐荫区营市东街小学的“课后托管班”热闹了起来。校长董庆峰告诉记者，新学期课后托管的内容很丰富，包括京剧、舞蹈等。

家长黄闻玲说，自己下午六点才能下班，学校提供的免费托管服务不仅解决了接送难题，内容也从简单看护转向帮助孩子提高素质。

中小學生尤其是小学生放学后的“三点半”难题近年来广受社会关注。2018年秋季开学前，多地教育部门推出了课后托管措施。从9月起，杭州市的小学全面实行免费晚托班。南宁市从9月1日起实施相关政策，鼓励有条件的中小学校向学生提供课后托管。

根据教育部的要求，课后服务要优先保障留守儿童、进城务工人员随迁子女等服务群体。在成都市成华区，教育部门表示，2017年为全区895名低保、单亲、进城务工人员家庭的小学生提供免费托管服务，低偿服务学生9192人，受到家长好评。

该区的华林小学，学生中外来务工者随迁子女约占三分之一。5年级学生罗慧琳在课后托管课程中学了拉丁舞，还在比赛中获奖。罗慧琳的母亲说，女儿从小喜欢跳舞，在社会上报班学一次要30至50元，而这里一次只收费10元。

财政助“托底” 多模式破解难题

在杭州市滨江区，滨和小学校长田燕芳正忙着向新入学的一年级家长发放征求“免费晚托班”需求调查表。

杭州市滨江区是浙江省第一个推行“免费课后服务”的地区。2017年11月开始，这项服务在滨江区4所小学试点。2018年春季学期，该政策在全区14所小学的1至3年级全面推开。

“滨江区课后服务目前不向家长收取任何费用，由财政全额‘埋单’。”滨江区教育局局长陈玉棠说，接下来这项服务会推向小学4至6年级。

在济南市，当地教育部门将中小学开展课后服务纳入绩效考核范围，在政策上予以保障。例如增加市属中小学绩效工资总量，按照每班每年900—1000元，每生每年300—320元标准核拨，提高班主任与德育管理团队用于加强教育教学管理及课后学生延时服务的考核奖励。

在部分地区，一些有规模、较规范的托管机构也参与到学校课后服务体系建设中。

成都市青羊区自2015年开始试点“社区少年宫”公益托管模式，每天下午放学后，由街道、社区、学校及家长代表组成的管委会公开选出的第三方培训机构进校提供课后服务。托管服务每生每天8元，兴趣班收费每生每天20—30元。

青羊区“社区少年宫”目前有33个，覆盖全区所有小学。除区文明办每年为每个社区划拨2万元日常工作经费外，区财政局还设立了专项补助经费。

延时不要延负 课后托管需守住核心理念

课后托管意味着延时服务，老师会因此增加负担吗？

在成都市成华区，小学生放学后，由一支700多名专家能人组成的志愿者团队进学校开展各种素质教育活动，其中近80%是教师。

成都市华林小学副校长丁臣惠表示，全校有30多名教师自愿参加了该项目。从时长来看，每周额外增加两小时工作量压力并不很大。

济南一所小学校长说，学校老师参与课后托管工作，每半个月轮换一遍，增加的额外负担不算太大。而在杭州一所小学，老师们约一周轮到一次。该校负责人告诉记者，老师们工作一天下来很辛苦，学校正考虑请志愿者、社区工作人员、家长等参与管理。

课后托管得到了家长的广泛好评，但教育工作者对此有着清醒的认识。济南市槐荫区营市东街小学校长董庆峰认为，课后托管，关键是要守住为孩子长远发展着想、满足学生成长需求核心理念。这一时间段，不仅要让家长放心，孩子开心，更要用于提升孩子素质、开阔视野。

一些教育界人士建议，政府提供课后托管服务时可通过制定课后服务内容正面清单、负面清单在教育部门备案，对托管服务进行规范，避免其异化为课后补课，增加学生负担。同时，政府应正确处理和培训机构、市场之间的关系，把握好度，做到既不缺位也不越位。

据新华社

教育部：“五个确保”护航贫寒学子顺利入学

本报讯（记者 任洁）针对普通高等学校家庭经济困难新生入学工作，教育部昨天表示，各地各高校要在资助政策宣传、入学“绿色通道”、助学贷款发放、入学后资助、预警提示等方面做到“五个确保”，为高校贫寒学子顺利入学护航。

教育部指出，各地、各高校要积极把握招生录取和新生入学两个时间节点，创新宣传方式，不断扩大宣传覆盖范围，按时开通高校学生资助热线电话，耐心做好政策咨询和投诉受理工作，确保资助政策人人知晓。

根据要求，各高校要进一步畅通“绿色通道”，有针对性地做好家庭经济困难新生入学工作预案，简化报到手续，提高办事效率，对通过“绿色通道”入学

的新生给予更多人文关怀，确保“绿色通道”便捷温馨。

在助学贷款发放方面，教育部要求各地要确保助学贷款“应贷尽贷”，确保入学后资助精准有力。各高校要在新生入学后尽快开展新生家庭经济情况摸底工作，扎实做好家庭经济困难学生认定工作，注重保护学生尊严，为家庭经济困难学生制定有针对性的资助方案，加大对建档立卡家庭学生、最低生活保障家庭学生等学生的资助力度。

同时，在新生入学以及奖助学金发放前后，各地各高校要通过多种方式提醒学生警惕各种“校园贷”“套路贷”和“回租贷”等，警惕各种打着奖助学金旗号的诈骗行为，提高学生的安全意识和甄别能力。

资助贫困新生不能公示其身份证号

本报讯（记者 任洁）去年有个别省份和高校在公示受助学生信息时，未将身份证号码等隐私信息隐去。全国学生资助管理中心昨天强调，这种做法是错误的，各高校开展学生资助工作时，要对学生个人隐私加强保护。

截至8月31日，全国已经有384万家庭经济困难学生办理了助学贷款，合同总金额275亿元，超过了去年全年贷款发放金额。截至9月4日，高校已报到新生中有13.6%的学生通过“绿色通道”顺利入学。

针对县级资助中心和中央高校，全国学生资助管理中心明确要求做到“八公布”，即公布资助项目，公布申请条件，公布资助标准，公布申请、审批、发放的程序，公布申请、审批、公示、发放的重要时间节点，公布办公地点，公布

工作人员，公布办公电话，通过公开透明，促进资助工作精细化、规范化。

对办理生源地信用助学贷款的学生和家长，全国学生资助管理中心会同国家开发银行明确要求，对建档立卡家庭学生、城乡低保学生、通过高中预申请的学生不得要求其再提供家庭经济困难证明材料。对其他家庭经济困难学生，乡镇（街道）民政部门、村（居）委会、原就读高中“三选一”证明即可办理，做到了让老百姓少跑腿、少烦心。

目前，我国学生资助工作已实现“三个全覆盖”，即各个教育阶段全覆盖、公办民办学校全覆盖、家庭经济困难学生全覆盖，基本做到“应助尽助”，在我国基本实现了“不让一个学生因家庭经济困难而失学”的目标。