

近日，长租公寓“爆雷”事件引发广发关注，部分长租公寓“高进低出”“长收短付”，资金链断裂后携款跑路，让不少业主和租客成为了受害者，导致业主丢了租金无处可寻，租客付了房租却被迫搬家。

此外，随着租房市场的不断变化，“租金贷”这一模式也开始常见，为暂时资金短缺的青年人提供了方便，但其中的法律风险同样不可小觑。对此，北京市朝阳区人民法院的法官梳理了当前租房市场的相关热点涉法问题，为你逐一解读。

问：“高进低出”的房子能租吗？

答：“高进低出”是指长租公寓作为中间商，高价从房东手中租来房子，却以低价租给租客。

表面上看，房东和租客都“占到了便宜”，但长租公寓经营一旦出现资金链断裂等问题，最终房东及租客利益将双双受损。法官提示，房东将住房委托给中介公司时，应多加了解周边住房的市场租金价格，对委托价格明显高于市场租金水平的，要提高警惕。租客租赁住房时，对租金明显低于市场租金水平的也要慎重。

签订住房租赁合同时，建议使用正规的住房租赁合同示范文本，出租方作出的口头承诺应写进书面合同，双方应签字盖章。

问：支付房租时应当提防哪些潜规则？

答：当前长租公寓还存在着“长收短付”的现象，即租客交一年甚至更长时间租金给长租公寓，长租公寓则按月向房东支付房租。

对此，法官建议，签订住房租赁合同时，双方应约定不超过3个月的支付周期，通常为“押一付三”，避免一次性支付一年及以上的房租，以防租赁中介公司因经营不善跑路进而无法继续履行合同，造成“房钱两空”。

租客支付房租和押金时，应向合同约定的公司账户(出租方为公司)、个人账户(出租方为个人)支付款项。当出租方为公司时，应在合同中约定具体的账户账号，租客切勿向合同约定之外的公司账户、业务员个人账户或其他账户(包括支付宝、微信等)支付款项。转账支付时，应保留转账凭证，现金支付时应要求收款方出具收据。

问：“租金贷”都有哪些风险？

答：“租金贷”是指租客在与住房租赁企业签订租赁合同的同时，与该企业合作的金融机构签订贷款合同，通常由金融机构替租客支付全年房租，租客向金融机构按

月偿还租房贷款，同时还要另行支付一笔服务费。

然而，部分租赁企业却利用种种优惠诱导租客签订贷款合同，并借助“租金贷”业务急速扩张，形成资金池。一旦长租公寓跑路，租客往往面临被房东驱逐又要偿还“租金贷”的窘境。

9月7日，住房和城乡建设部官方发布通知，就《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见。其中第二十三条规定，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贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。商业银行发放住房租金贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款期限不得超过住房租赁合同期限。

因此，租客承租房屋时，要注意查看房屋租赁合同中是否有“租金贷”“租房贷”“房租分期”等相关条款，是否需要额外签订贷款补充协议等。如果需要使用“租金贷”，应合理评估自身还款能力，租客应自愿申请“租金贷”，住房租赁公司和经纪机构不得诱导或强迫租客使用“租金贷”，对租客使用“租金贷”应当尽到提示注意义务。