

部分城市对居民区内短租住房提出规范性要求——

# 短租房迎来严监管

本报记者 汪文正

## 谁在租用短租房

——到大城市就医、旅游、短期培训、临时周转的人群，更青睐短租房

短租房，通常指利用居住小区内的住房、按日或者按小时收费、提供住宿休息服务的经营场所。短租房比酒店便宜，比长租房灵活，地理位置和交通条件优越，入住手续比较简便，受到不少人青睐。

北京市一所高校的研究生吕建军就曾经体会过短租房的便利。“我本科、硕士都在这所学校就读，本科毕业到研究生入学这段时间，不能在学校宿舍过夜，住酒店又太贵，就和几个同学一起在附近小区的短租房凑合了一个月。”

程凡的孩子患有罕见病，夫妇俩带着孩子到北京市某儿科医院治病。医院床位紧张，等不到床位时，一家人就先在医院附近的短租房过渡。据了解，该医院知名度高，吸引了众多来自全国各地的患儿就诊，附近小区的一些业主、二房东纷纷做起短租房生意，把房子租给患者及其家属。“租一个月、两个月都行，价格比酒店低不少，离医院几分钟的路程，还能做饭，外地患者住在这里很方便。”程凡说。

北京市房地产业协会副会长、首都经济贸易大学教授赵秀池接受本报记者采访时指出，由于大城市在医疗、教育等方面拥有更加优质的公共资源，就业机会多，平均收入高，对外来人口吸引力强，其租赁住房需求也水涨船高。短租房在满足来京人员短期观光旅游、培训学习等需要方面，能够发挥重要作用。

随着共享经济的发展，国内短租房市场规模快速扩张。国家信息中心发布的《中国共享住宿发展报告2020》显示，2019年全国共享住宿市场交易规模约为225亿元，同比增长36.4%，房客人数达到1.9亿人，服务提供者人数约618万人。在各大城市共享住宿市场中，北京在房源量、间夜量、订单量三个指标上均排名第一，是短租房规模最大的国内城市。《报告》指出，近年来，行业头部企业和大型平台快速发展、城镇老旧小区改造、政府鼓励发展“共享住宿”等因素，都给行业长期发展带来利好。

一些网上短租平台随之而生。在这类平台上，租户能够直观地看到各类房源的位置、面积、陈设等情况，使用这些平台租赁短租房的过程和预订酒店基本一致。记者登录“爱彼迎”短租平台进行查询后发现，仅当日可入住的北京房源就有300余处，日租金从数十元到数百元不等，其房内设施条件不逊于酒店，其中不少房东表示能开具发票。

旅游、求学、务工、看病……在大城市的短期居住需求，除了通过酒店行业来满足外，有相当一部分流向了短租市场。

近日，北京市住建委等部门联合起草了《关于规范管理短租房的通知（征求意见稿）》，在经营条件、经营方式、监管部门义务等多个方面对短租房市场提出具体要求。这将给短租房市场供求双方带来什么影响？北京先行一步，其他城市会不会跟进？



▲短租房在带给租客便利的同时，也存在着楼房老化严重、基础设施不完善的问题。近年来，北京推进旧房改造，为住户加强安全保障。图为北京市海淀区花园路街道北航社区加装了电梯的106号楼。新华社记者 鞠焕宗摄

## 缺乏有序管理

——快速发展的同时也存在隐患，安全保障不到位，对社区产生负外部性

短租房在给租客带来便利的同时，也存在不少隐患：租住人员密度大，安全保障不到位，扰民、治安等问题较为突出。

赵谭是北京市海淀区一个老旧小区的用户，据他介绍，该小区所在位置交通便利，附近有许多高校，多数业主不自住，而是把房子交给平台短租，导致小区里人员构成非常复杂。“隔壁业主从去年开始就把房子租出

去，进进出出的租户经常换，有时候是一家三口，有时候是一群大学生，有时候又是几个运动员。最多的时候，不到70平方米的房子，住了6个人！”

“许多短租房打了隔断，一居变两居，两居变三居，塞进不少租户。”赵谭抱怨，由于租户密集，噪音也多，一些租户把外卖盒等垃圾扔在楼道里，“垃圾堵门不说，那么多人住在一起，用电安全、消防隐患也是大问题。”

李彬是北京市西城区一位社区工作者。他介绍，社区内短租所带来的管理问题的确更复杂。特别是今年，短租房较多的小区里租户众多、来源地和途经地复杂，给防疫工作开展增加了难度。“自住户一家一般也就两三口人，短租房容纳人数多、人员流动性大，很难完全掌握其防疫状况。”

平台经营的短租房，也存在多处管理短板。业内人士指出，一些网约短租房名为“共享住宿”，实际上在经营酒店业务，却不像正规酒店那样在消防、治安、卫生、建筑等方面承担责任并付出成本，还对所在社区产生了负外部性，如挤占公共资源、噪音扰民等。北京大学电子商务法研究中心主任薛军认为，当前主要依靠电子商务法对网约短租房行业进行调整，范围和力度明显不够，平台上房源类别的合规性监管缺少住建部门制定的统一规范，消防部门对网约短租房也缺少严格监管的依据。

赵秀池指出，短租房本质上属于“民宅用于经营”，过去一段时间普遍存在缺乏有序管理以及扰民、安全隐患突出的情况。在此背景下，北京市《通知》的出台，有利于规

▲为规范短租房领域入住登记、消防安全、房源资质等方面问题，北京市住建委等部门日前联合起草了《关于规范管理短租房的通知（征求意见稿）》，在经营条件、经营方式、监管部门义务等多个方面对短租房市场提出具体要求。

王 鹏作  
(新华社发)

规范短租房市场，保护小区居民的权益，为租赁双方及小区居民的安定生活增添保障，也有利于短租房市场的长期健康发展。

## 规范不等于禁止

——短期内合规短租房供给数量有可能减少，长期看有利于行业稳健运行

新规是否会为短租房市场按下“停顿键”？有关专家指出，短租市场管理更严格是大势所趋，短期内市场步子的确有可能放慢，但行业整体会有序、更稳健。

规范不是要禁止。北京市住建委已明确，起草《通知》征求意见稿是为了维护首都社会安定和谐，保障居住小区业主的合法权益，解决居住小区内开办短租、“民宿”存在的治安、扰民等问题。事实上，“共享住宿”这一新业态一直是国家鼓励的方向。不久前，国家发改委等部门印发的《关于支持新业态新模式健康发展 激活消费市场带动扩大就业的意见》提出，鼓励共享住宿等领域产品智能化升级和商业模式创新，发展生活消费新方式。

许多规范性要求是基本的，也是多数短租房供给双方能够做到的。比如，此次《通知》指出，短租房经营者应当面核对租户身份信息，并通过规定的信息系统进行申报登记；提供短租房信息发布服务的互联网平台应履行核验材料、实地查看、房东审查、向公安等部门报备等多项义务；租户也必须携带有效身份证件入住，不得妨碍他人正常工作生活、损害公共利益。业内人士指出，这些规定在严格程度上虽然已接近对酒店行业的管理措施，但很有必要。

短期内预计短租行业将受到较大影响。比如，此次《通知》拟要求短租房经营者必须征得其他业主同意，但从目前来看，居住在一楼的居民大多不愿意邻居将房子作为短租房经营。赵秀池分析，在人员密度大、住户较多的小区，短租房供给会在短期内受到冲击，“总体上，合规短租房供给数量会减少”。

据统计，受新冠肺炎疫情冲击，2020年1-5月，中国共享住宿市场交易额同比下降72.1%。《中国共享住宿发展报告2020》也指出，在疫情冲击、市场复苏存在困难、营收面临巨大挑战的情况下，行业短期内发展存在不确定性。赵秀池认为，管理力度加大、疫情防控转入常态化、旅游观光人数减少等因素，会在今后一个时期内对短租房市场需求和供给侧产生双重影响。

部分人可能会转向长租。“长租平均租金更便宜，租住也更稳定。”赵秀池分析，加强对短租房市场的管理，对中长期工作生活的租住需求、供给影响不大，还将使长租租户所居住的小区环境更加安全有序，从而对长租市场带来利好。

业内人士分析，北京此次的“先行一步”预计对全国产生辐射带动作用。“对租户而言，消防等要求更严格了，备案等办理手续更规范了，居住更安全了。对于小区内的短租房，新规短期影响较大，但会推动短租房市场走向规范，对整个住房市场和租房市场的良性发展都有好处。”赵秀池指出，多数市场的形成，往往都有一个从自发、无序、不规范到有序、规范的过程，住房租赁市场也遵循这一规律。短租房市场预计经过一段时间的调整并最终稳定下来，使合理的需求与规范的短租房供给更好地对接。

越来越多的消费者更青睐“少买点，买好点”

# “有度”消费悄然入市

本报记者 李 婕



▲倡导“有度”消费，监管部门在行动。中国银保监会近日发布的《商业银行互联网贷款管理暂行办法》明确，互联网贷款应当遵循小额、短期、高效和风险可控的原则，单户用于消费的个人信用贷款授信额度应当不超过人民币20万元。

南海春作  
(新华社发)

合理购物、居家烹饪、珍惜当下……疫情改变了许多人的生活和消费方式。具体有怎样的体现？乐信研究院发布的《后疫情时代年轻人消费趋势报告》显示，当前40.2%的人倾向于“少买点，买好点”，39.6%的人认为“购买决策比之前更慎重”。

相比之下，此前消费金融行业发展，盲目消费、过度消费的现象时有发生，给用户、行业及社会带来负面影响。调研显示，92.83%的用户

看过诱导过度消费和过度借贷的分期付款广告，71.66%的用户表示对类似广告反感，觉得太浮夸，会直接关闭。

对消费者行为的敏锐洞察，成为一些品牌升级的动力。为顺应时代变化，8月25日，乐信旗下分期乐宣布全新品牌升级计划，发布“乐在有度，乐见更好”的新品牌理念，希望打造更懂年轻人的产品、更有保障的服务体系。通过倡导“有度消费”，分期乐致力于让用户既不受金钱之

困，又不受物质束缚，从而达到舒适自如的生活状态。

分析人士表示，消费平台倡导用户“有度”，这种做法以往比较少见。它源于行业洞察又跳出行业本身，顺应了后疫情时代的消费趋向，引发社会共鸣。对于行业未来的发展，也有一定的风向标意义。

“倡导‘有度’，体现了企业为用户着想，保护和陪伴他们成长的意愿。无论对哪个行业来说，只有用户

变得更好，平台才会更好，否则企业发展难以持续，所有的创新都会偏离正确的方向。从这一点来看，分期乐品牌升级满足了乐信新消费平台战略往纵深推进的需要。”乐信有关负责人指出。

据了解，分期乐品牌升级是乐信新消费平台战略的重要一环。今年以来，乐信全面发力新消费平台战略，产品、业务和用户规模迈上新台阶。乐信不久前发布的财报显示，今年二季度，乐信平台订单总量达7460万，同比增长168%，日均订单量现已超过100万笔。8月10日，乐信用户数正式突破1亿。

强调“有度”消费，也高度契合了消费金融服务优质用户的政策导向。据介绍，分期乐一贯主打优质客群，新品理念将帮助分期乐筛选出更多优质用户，提升存量用户质量，降低平台风险，提高品牌好感度和用户黏性，创造更大收益。

乐信首席执行官肖文杰在品牌升级发布会上特别提到，基于新品理念，分期乐将推出“有度青年引导计划”与“有度青年守护计划”，在产品中提供“有度消费提醒”“有度课程”与“有度青年品牌社区”等“有度”服务，同时提供相应的法律援助和权益守护，让新品理念落到实处、产生价值。

在中国传统佳节七夕节后，不少消费者收到了这样一封来自分期乐的“情书”，信中写道：

“我们赋予生活新的含义，不受物欲挟裹，不让自己筋疲力尽。我们消除无尽的欲望，珍惜已经拥有的所得。”

以西部陆海新通道为依托，北部湾国际门户港正加速形成。今年1至7月，北部湾港海铁联运班列累计开行2019列，同比增长80%；北部湾港货物吞吐量、集装箱吞吐量分别达到1.7亿吨和257万标箱，增幅分别达到18.4%和34.1%，增幅居全国沿海主要港口前列。

《西部陆海新通道总体规划》发布以来，广西紧紧抓住这一重大历史机遇，主动作为、超前谋划。一年来，广西北部湾港吞吐量快速增长。2019年北部湾港集装箱吞吐量达382万标箱，比上年增长34.6%；今年以来继续保持快速增长态势。钦州港东航道扩建二期工程建成，今年7月钦州港正式通航10万吨级集装箱船。到2022年，北部湾港将实现通航20万吨级集装箱船、30万吨级散货船。

陆海两大干线物流快速成长。目前，北部湾港已常态化开行至重庆、四川、贵州等5条海铁联运班列线路，2019年累计开行2243列、增长94%，海铁联运集装箱运输量达11.2万标箱，提前一年实现国家《总体规划》确定的目标；今年1-7月累计开行2109列，同比增长80%，钦州铁路集装箱中心站共完成集装箱办理量13.9万标箱，同比增长115%。同时，推动常态化开行广西至越南、泰国、老挝、柬埔寨4条跨境公路班车运输线路，今年1-7月凭祥友谊关口岸出入境货物175.4万吨，同比增长8.6%。

国际班轮网络不断织密。北部湾港集装箱航线达52条，其中东盟航线19条，自去年8月以来新开通2条远洋航线，远洋航线达到3条。北部湾港至香港班轮实现“天天班”开行，至新加坡班轮每周2班常态化开行，今年1-7月，北部湾港至香港、新加坡班轮共开行267班、增长6%。中越（南宁—河内）跨境直通班列自2019年8月起实现常态化运行，今年1-7月累计开行96班，同比增长256%。

“下一步，我们将围绕2020年北部湾港集装箱吞吐量达到500万标箱、2025年基本建成西部陆海新通道、2035年全面建成西部陆海新通道的目标任务，打造时间最短、服务最好、效率最高、效益最优的国际贸易大通道。”广西发改委有关负责人说。

广西加快推进西部陆海新通道建设——  
北部湾国际门户港加快形成

本报记者 庞革平