

又有多家长租公寓“爆雷” 行业面临新一轮洗牌？



据《新京报》报道，继乐伽“爆雷”后，又有长租公寓出现资金链问题。据媒体报道，河南悦如资产管理有限公司（以下简称“悦如公司”）、杭州德寓科技、国畅房地产代理有限公司都被爆出资金链问题。业内人士认为，从整个行业融资环境来看，只有头部公寓企业能得到银行和资本的青睐，而中小公寓几乎无缘融资，同时，长租公寓领域已经逐步进入深水区，中小公寓或面临较大的洗牌和淘汰概率。

多家长租公寓遭遇资金链问题

据媒体报道称，10月8日，悦如公司发布公告称，其投入的1600套公寓因面临巨大的经营及资金压力，已无力维持公司正常经营。

悦如公司在今年9月已接受了郑州比逊达美公寓管理有限公司（以下简称“比逊达美”）的并购重组。目前，悦如公司的全部股份已转让给比逊达美，且已进行相关股权转让及工商变更手续。转让协议签订后，公司经营管理及房源管理等事宜均由收购方全权负责。

天眼查显示，河南悦如资产管理有限公司成立于2014年7月30日，注册资

本为3100万元，法定代表人为汪明跃，目前处于“存续”状态。公司的经营范围为：企业投资管理、企业管理咨询等；以自有资金对房地产业、互联网行业、服务业投资；物业服务（凭有效资质证书经营）等。比逊达美已100%持有悦如公司股权。

财经评论员严跃进点评称，长租公寓资金压力增大，也说明经营预期和市场反应是不一致的，股权转让某种程度上也是为了防范亏损扩大，这也使得后续长租公寓企业需要更加注重房源管理和资金风险。

无独有偶，据媒体报道，杭州的德寓科技因为高收低租而导致资金链危机。此外，同在杭州的国畅房地产代理有限公司也关门了，不少房东被拖欠了房租，租客交的房租也打了水漂。

记者注意到，2018年以来，长租公寓行业“爆雷”不断，乐伽公寓、寓见公寓、爱公寓、优租客、悦信亚洲、鼎家公寓、杭州德寓等接连曝出资金链问题。截至目前，已有20余家长租公寓因资金链断裂、经营不善而破产。其中，乐伽公寓的关停导致南京、苏州、合肥等地不少房东、房客蒙受损失，引发外界较多关注。

“高进低出”破坏行业整体信用

记者注意到，在此次资金链出现问题的公寓机构中，跟乐伽公寓一样，都存在“高进低出”的做法。

所谓“高进低出”模式，即以高于市场价拿房，给房东的付款方式为一个月租金或一季度租金，再低租金出房，但一次性收取租客的租金为半年，甚至一年。如果租客想月付，租金价格就高，因此，不少租客便选择半年租或一年租。

之所以会出现“高进低出”的模式，巴乐兔联合创始人高萌指出，可能是受过去一段时间长租市场风口强劲的影响。不过，“当前市场已趋于冷静理性，无论从政策、资本，还是经营角度，都需

要从问题中总结经验。”高萌称。

“长租本身是一个刚需、低频、低利润的传统生意，且事关民生大事，更需踏实稳健，追求租客保障、民生稳定、经营受益的共赢局面。当前，亟须在各方努力下，建立一个信息透明、标准可循的产业生态。”高萌表示。

“‘高进低出’模式正破坏着行业整体信用。”房东创始人全雳指出，“高进低出”与租金贷一样，是典型的利用资金池运营长租公寓的做法。这一模式，无形中会放大杠杆，由于缺少风险控制，一旦企业经营失误，最终会导致房东、租客严重损失。

全雳进一步强调，目前租赁行业还

缺乏法律化的约束，也没有押金保障制度，或担保金制度。这也就意味着，企业倒闭了，对租客、房东而言，还缺乏相关保障。因此，全雳呼吁，“必须严惩这个行业里的黑中介和黑二手房东。”

在业内看来，现阶段，缺少对公寓经营者的约束力，是行业滋生不良企业的主要原因。北京房地产中介行业协会赵庆祥建议，“尽快出台住房租赁条例，租赁行业必须通过立法建立准入门槛；此外，可以由协会牵头探索建立风险准备金制度，租赁企业按照规模，缴纳风险准备金，此举一方面可以对冲经营不善带来的风险，另一方面，也可以控制企业的扩张速度。”

资本寒冬来临？

众所周知，作为一种新兴业态，长租公寓的痛点在于“地贵、钱贵、周转慢”，虽然行业前景可期，但是到目前为止，尚无企业能给出清晰的盈利模式。自我造血功能不足，长租公寓只能靠外部输血，不断融资，尤其是在急于扩张规模的起步和发展阶段。

然而，长租公寓市场持续受金融去杠杆、行业严苛监管、资本理性收缩几大因素的影响，行业延续整体增速放缓的趋势。市场进入洗牌期，在高投入低产

出的现状下，各企业基于规模和资源优势进一步两极分化。

全雳认为，从整个行业融资环境来看，只有头部公寓企业能得到银行和资本的青睐，而中小公寓几乎无缘融资，同时，长租公寓领域已经逐步进入深水区，中小公寓自然面临大的洗牌和淘汰。对于缺少持续竞争力的中小公寓而言，选择股权转让或退出，反而是更合适的选择。

业内人士亦表示，“市场上并不缺少

钱，关键在于企业自身的盈利模式，如果盈利模式不是很清楚，进来后退不出去，投资方就会质疑与观望。”

虽然长租公寓行业遭遇调整，但前景依然可期。

在赵庆祥看来，长租行业还有较好的发展前景。“目前住房租赁市场规范发展过程中，肯定会出现各种问题，但随着租赁制度的完善，这些问题都会逐步得以解决。”赵庆祥总结称。

（张晓兰）

开发商促销措施 难改市场观望情绪 热销季难再现 楼市稳是主流

据《经济日报》报道，从各项数据来看，今年楼市“金九银十”依然难以再现。在部分城市，尽管开发商推出了不少促销措施，但总体而言，未起波澜。当前，在“房住不炒”定位下，“一城一策”持续发力，房地产市场平稳运行仍是主流。

最近一段时间，一些地方出台了新的调控措施，有松有紧。

比如，江苏扬州恢复了住房公积金贷款最高限额，从35万元提高至50万元。专家认为，公积金贷款额度上调，有利于支持刚性购房需求，能够减少职工购房贷款压力，购房者也可以享受更好的保障。

安徽宿州发布的《关于推进农业转移人口市民化 致全市人民群众的一封信》中提到，农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴。财政补贴有助于降低购房压力和刺激购房需求。

而房价上涨较快的城市，调控措施也随之而来。今年以来，呼和浩特二手房价格在纳入国家统计局统计的70个大中城市中涨幅居前。国庆长假前夕，呼和浩特印发了《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》，规范房地产市场运行，全力稳房价。方案包括限购、限贷、限价政策，申请商业银行贷款的，首套房首付比例不低于两成，二套房首付比例不低于四成，三套房及以上不得办理；申请住房公积金贷款的，第二次申请须在第一次公积金贷款还清之日起5年后申请，三次及以上申请住房公积金贷款不予受理等。

专家分析认为，呼和浩特的调控新政旨在坚决遏制投机炒房行为，防范化解市场风险，促进房地产市场平稳健康发展。

中原地产首席分析师张大伟认为，近期房地产调控最大的特点是与房地产相关的金融政策密集出台，从房地产按揭到开发商各种融资渠道都有不同程度收紧。

此外，各地公积金政策也密集出台，成都、无锡、武汉、海南、贵阳等多个城市，陆续发布了公积金政策，有宽松也有收紧。整体来看，大部分城市都是针对各自楼市发展现状所采取的“一城一策”。

调控政策持续密集出台，金融政策收紧，传统热销季难再现，这是否代表房地产要彻底“凉凉”？专家认为，房地产市场仍然是推动经济发展的重要行业。恒大研究院副院长夏磊认为，当销售回归自住需求，房地产市场将进入总量稳定、区域分化的新阶段。六大因素支撑我国房地产业中长期市场空间，包括城镇化推进，大量农村人口持续进城；城市间人口迁移增加；住房消费升级；居住条件改善；经济增长带动居民住房消费；家庭结构变化，规模小型化。

一位业内人士认为，房地产市场发展应该与经济发展水平相适应，不能过度提前透支居民的消费能力，也不能将房地产作为拉动或刺激经济增长的手段，要高度警惕高房价对创新创业的破坏性作用。

（亢舒）