

长租公寓“爆雷”逾百家 谨防资本冒险裹挟租客“埋单”

近期,知名长租公寓平台蛋壳公寓“爆雷”事件持续发酵,多家银行已暂停“租金贷”还款业务。

“新华视点”记者了解到,自2018年以来长租公寓陆续“爆雷”逾百家,留下的“窟窿”往往得由房东和租客自行“埋单”。专家建议,监管部门应重拳出击,防止租客为资本泡沫破裂“埋单”。

长租公寓三年“爆雷”逾百家

从10月开始,蛋壳公寓即出现资金链危机。截至目前,北京市已在涉及蛋壳公寓的各区设立接待点,方便房东和租户咨询处理纠纷。蛋壳公寓APP上也开通了线上解约功能。

事实上,自2018年以来,长租公寓平台频频“爆雷”。据天眼查统计,全国目前已经注销或吊销的长租公寓相关企业约有170家,占相关企业总量的15%。从已“爆雷”的上海寓见、青客等品牌公寓的教训来看,除大量依赖“租金贷”饮鸩止渴外,采取“长收短付”、竞价圈房等不正当竞争方式做大规模是长租公寓平台资金链断裂的主要原因。

目前,不少长租公寓对房东采取月付方式,依赖“租金贷”维持企业正常运转,多数企业并不盈利甚至倒贴钱。“前几年,有一些比较好的房源,运营商拿房时把租金提高20%很正常,有时甚至能提高50%。然后运营商再以显著低于‘拿房价’的租金水平出租。”北京一位长租公寓运营商表示。

2018年初,蛋壳公寓和自如两家长租公寓运营机构均获得了数十亿元融资。多家类似的公寓运营机构如雨后春笋般冒出,纷纷得到资本青睐,并开始“跑马圈房”。

“2018年5月,在北京市朝阳区东三环附近的一个社区,有多家长租公寓品牌的经纪人入驻办理房屋托管业务。小区一共2000多套房子,自如托管的有230多套,蛋壳公寓托管的超过100套,同时还有数家刚进入公寓托管领域的运营商。为争抢房源,我们要在自如和蛋壳公寓报价基础上再加二三百元才能抢过来。”一位房产中介回忆说。

根据贝壳研究院统计,2020年上半年,长租公寓经营不善,七成是由“高收低出”模式所致。在新冠肺炎疫情冲击下,长租公寓由于出租率下降导致的资金链紧张问题更被急剧放大。

京师律师事务所律师许浩表示:“长租公寓的这种商业模式,需要市场租金不断上升,且有持续、大量的租房需求才能玩得转,一旦租房量下降就会出问题。”



(资料图片)

多家银行已暂停“租金贷”还款业务

近日,不少蛋壳公寓的租客发现自己的银行卡已经不能扣还“租金贷”了。一位银行业从业人士认为,当前控制好“租金贷”风险,是解决蛋壳公寓“爆雷”危机的关键。

所谓“租金贷”,就是长租公寓运营商与金融机构合作,以租客名义办理贷款,按月付租,金融机构则将租期内的所有租金一次性付给运营商。这样一来,租客向长租公寓交租的行为就转变为租客的还贷行为。

V领地青年社区首席执行官周君强表示,“租金贷”解决了一些租客短期的资金压力。但这种方式被部分长租公寓运营商“玩坏了”,以此形成沉淀资金池,用这笔资金扩张规模,形成

“拿房-出租-融资-再拿房”的循环模式。

蛋壳公寓发布的2019年财报显示,该公司大量现金流来源于“租金贷”,“租金贷”在该公司的融资中占比过半。蛋壳公寓的主要合作方为微众银行,目前有超过60%的租客在使用“租金贷”。

“租客通过‘租金贷’选择月付房租,每个月蛋壳会返还10%的房租,这样的优惠方式诱导很多人选择‘租金贷’。”今年6月签约入住上海蛋壳公寓的李女士告诉记者,比起押金,现在大多数租客的最大诉求就是微众银行为其解除“租金贷”。“毕竟房东和租客都是受害者,只要能及时解除‘租金

贷’,租客们搬走或者续租都可以。最怕的就是房不能住了,贷款还得继续还。”

对此,微众银行11月16日发布公告称,对被迫搬离的租客,银行将协助解决租赁纠纷,并就贷款事宜作出适当安排,尽量保护租客的利益,至少在2021年3月31日前,租客的征信将不受影响。但是据多位已退租的蛋壳公寓租客反映,现在微众银行以未收到蛋壳公寓退还资金为由,让租户继续偿还贷款,直至蛋壳公寓还清贷款。

面临这一可能产生三方债务纠纷的棘手问题,一些租客反映,近日招商银行等一些银行已暂停为微众银行代扣“租金贷”还款。

资本冒险不能成“客户风投”

2017年起,很多长租公寓运营商乘政策东风、在资本补贴的助力下大肆争抢房源。如今市场回归理性,资本退潮的“后遗症”正逐步显现。逾百家长租公寓平台“爆雷”,留给政府、房东、租客和金融机构“一地鸡毛”。

“长租公寓运营商的高管们钻了法律漏洞,平台一旦‘爆雷’就卷钱跑路。剩下的事情就是房东和租客自行协商解决,解决不了就去法院走民事诉讼程序。真正的始作俑者只是‘罚酒三杯’,处罚力度不够。”上海一位房屋租赁纠纷资深律师表示。

北京湘楚朝晖企业管理有限公司董事长胡景晖认为,长租公寓频频“爆雷”的现象未能引起足够的警觉,以至于让行业“小恶”衍变为社会大患。纵观近年来的“爆雷”案件,肇事者卷钱跑路,高管最多承担民事责任,如被限制高消费等。

以上海知名长租公寓品牌寓见为

例,其创始人程远至今失联。根据天眼查统计程远涉及的司法案件结果,目前其仅被限制高消费。寓见公寓的合作方阳光城也无须承担任何赔偿责任。房东和租客只能“自认倒霉”,各自消化损失。

许浩表示,当下不少长租公寓将租赁业务做成了金融产品,通过风险投资机构、金融企业等多方融资,不断扩大规模提高自身估值,谋求在资本市场实现“造富神话”,最终投资方和企业高管套现离场,把“烂摊子”留给全社会收拾。从长租公寓、P2P到共享单车,一些从业者以创新之名绑架社会资源,裹挟客户成为“风投”,为其接盘。

近期,多地政府紧急出台措施“亡羊补牢”。重庆、成都、深圳和西安等地要求建立租赁资金监管制度。如重庆和成都均要求,承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的,住

房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的资金均应纳入监管账户。此外,深圳还提出企业应慎重选择租金收取模式,要求房东不得通过停水、停电、停气等方式驱赶租客;西安拟对住房租赁企业实行信用分级。

住房和城乡建设部9月7日发布《住房租赁条例(征求意见稿)》向社会公开征求意见。意见稿提出,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。

周君强等业内人士认为,长租公寓虽遭非议,但从国际环境来看,租赁机构化依然是大方向,关键在监管。住房租赁作为民生行业,相关部门应加强事前和事后监管,重拳整治市场乱象,切实保障城市打拼者住有所居。(郑钧天 郭宇靖 吉宁)