

蛋殼破了 長租公寓涼了

資金鏈現危機 房東租客墮金融陷阱

蛋殼「破碎」，長租公寓這一曾經的資本盛宴如今只剩殘骸。「我現在最害怕的就是每天下班回家，因為不知道自己還能不能進得了房間。」三個月前才來杭州工作的小趙一臉無奈，只因房東早已下最後通牒稱，若仍收不到蛋殼拖欠的三個月租金，便將換房門鎖芯。今年10月起，蛋殼公寓現資金鏈危機，將租賃關係的劇烈矛盾留給了房東和租客。分析指，「長收短付」、「高進低出」的擴張模式下，一旦公司資金鏈出現問題，將產生多米諾骨牌效應。

經濟透視

大公報記者 王莉(文、圖)

大公報記者近日走訪位於杭州市建國北路上的蛋殼(杭州)資產管理有限公司，店面前原本醒目的招牌已不知何時被拆掉。在辦公室門口，每天都有眾多維權者蹲守，小趙和她另外三名室友也是這群人中的一部分。小趙直言，租的是一套七八十平方米的房子中隔出的單間。「我是今年8月份入住的，當時和蛋殼公寓談好的月租金是1440元(人民幣，下同)，這個價格還算合理，但就是要求一年的租金一次性付清。」

連本帶息 9個月蝕逾萬

「我剛畢業一下子拿不出這筆錢來，蛋殼管家就給我介紹了微眾銀行的租金貸，我可按月還貸款給銀行。」小趙後悔道：「如接下去房子不能繼續履行合約住下去的話，每個月本金加利息1470元的租金貸還得繼續還，9個月的損失就是13230元。」

據悉，長租公寓運營商往往採用「長收短付」的方式，租客與長租公寓簽訂房屋租賃合同時，亦和金融機構簽訂貸款合約，金融機構一次性將一年的租金支付給運營商，租客按月還租房貸款，運營商則向房東按季度或按月付租金。這樣，運營商利用租戶信用貸款搭建起了資金池。蛋殼公寓再通過「高進低出」的方式擴張，即高價從房東手中搶奪房源，以低價租給租客。

騰訊金融科技副總裁楊峻認為，公寓運營商扮演的「二房東」角色，其實是資金期限錯配的風險管理者。任何一個環節的不如預期，都可能導致資金鏈斷裂，產生多米諾骨牌效應。更為險惡的是，這個商業模式讓其中潛在的風險，從公寓運營商轉移到了房東和租客。

公開資料顯示，蛋殼公寓是紫梧桐(北京)資產管理有限公司旗下的高端白領公寓品牌，公司成立於2015年1月，是國內第二大長租公寓運營商。蛋殼公寓財報顯示，營收增長的同時，虧損卻不斷加劇。不僅如此，蛋殼公寓的出租率還逐年下降，且租客使用租金貸的佔比遠高於住建部要求租金貸佔比不超過30%的規定。

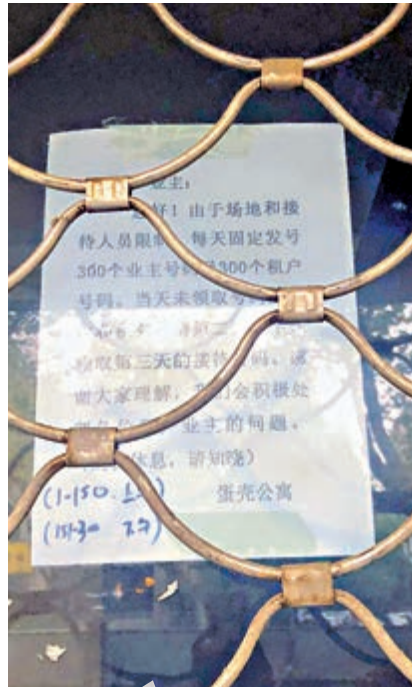
即便如此，蛋殼公寓在2015年末至2019年末的四年裏，運營房間由2434套增至43.8309萬套，增長179倍。公開資料顯示，蛋殼公寓主要投資方包括老虎環球基金、愉悅資本、螞蟻金服，以及CMC資本。今年1月17日蛋殼公寓更是登陸紐交所。

管家：公司正積極解決問題

張小姐現在回想，其實蛋殼「爆雷」早在8月份已有徵兆：「我到11月底正好是一年租期到期，按照原來合同，約定提前一個月告知是否續租就可以了。但是8月份的時候，管家就開始聯繫我續租的事情。看我一直沒有明確表態還跟我說，老客戶續租可以有優惠補貼措施。雖然那時候網上也零星有爆出一些蛋殼的『黑料』，但我想不管怎麼樣它還是家大公司，是家上市公司，有那麼多的客戶，總不至於會跑路吧，所以又支付了一年的租金。」

記者與目前蛋殼公寓方面唯一能順暢聯絡的對接人公關管家進行了通話，他在電話中表示，公司目前正在積極解決問題中，不管現在是選擇繼續租住還是退租都可以。「我們10月份的工資也還沒有收到，但我們相信問題總有辦法解決的。」聽完這些，小趙搖搖頭說：「連內部員工的工資都已經開始拖欠了，我們還能相信它嗎？」

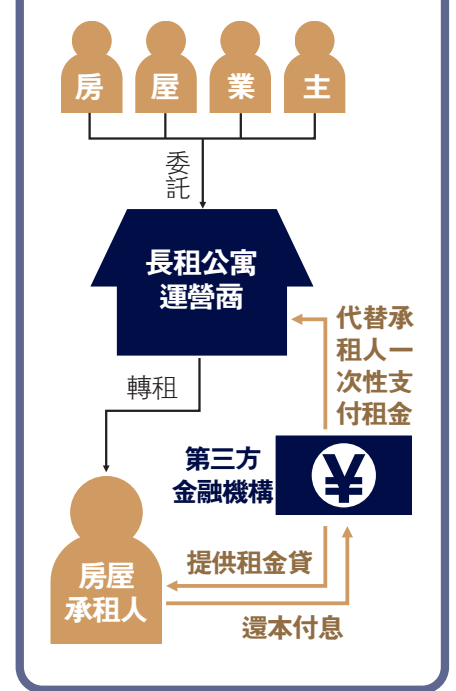
在蛋殼公寓辦公室外等待維權的房東與租客



▲蛋殼公寓杭州辦公室前貼出的「安民告示」



長租公寓運營模式



蛋殼公寓小資料

- 2015年1月21日
 - 蛋殼公寓成立，註冊資本1000萬元
- 2019年1月
 - 2億美元收購長租公寓運營商愛上租
- 2020年1月17日
 - 成為2020年登陸紐交所首隻中概股
- 2月
 - 蛋殼公寓「強制」房東們免租，卻不給租戶免租的消息，引爆輿論。深圳發生蛋殼公寓業主討要租金維權事件，深圳住建局約談深圳蛋殼公寓負責人
- 6月18日
 - 官方公告稱，CEO高靖涉及有關部門調查，暫時無法行使其在董事會以及公司的管理職責
- 11月
 - 全國多地蛋殼公寓辦公區域開始出現大規模解約維權事件。北京住建委稱，已成立專辦小組，後續處理方案會及時公布

金融化催谷風險 走佬概率增

專家之見

蛋殼公寓推倒多米諾骨牌後，提供租金貸的微眾銀行也被推至風口浪尖。借租金貸的客戶最為擔憂的是，無房住仍要付款，且影響徵信。

對此，騰訊旗下微眾銀行近日發布公告稱，所有受蛋殼公寓事件影響的微眾銀行客戶，剩餘貸款本金將給予免息延期，在2023年12月31日之前，將不扣款、不計息，不影響信用紀錄。分析指，過往長租公寓爆雷，風險均由房東、租客等承擔，而微眾銀行此舉為長租公寓爆雷後提供了一個解決方案的樣本。演變成金融業的長租公寓行業，如果不整治將演化成P2P那樣的亂象。

公開資料顯示，微眾銀行提供給蛋殼的租金貸逾15億元人民幣。微眾銀行相關負責人表示，根據最新的方案，租戶只要和微眾銀行簽署一個協議，把債權轉至微眾，租戶與微眾的貸款就結清了，租戶最擔心的徵信問題也徹底解決了，而微眾則再向蛋殼追償；目前微眾已經確定可以實施該方案了，但具體與租戶簽署的協議等後續事宜還需時間來推進。

麻袋研究院高級研究員蘇筱芮指：「

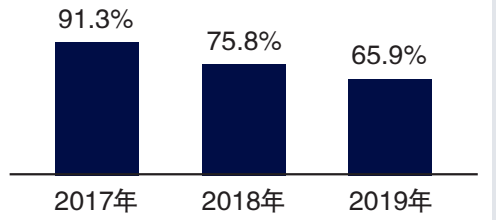
微眾出台的新方案本質是債權轉讓行為，將租戶與銀行之間的債權債務關係，變更為長租公寓機構與銀行之間的債權債務關係。這一方面能使債權回收過程變得更為高效，另一方面也能保護處於弱勢地位的租戶。」

據企查查數據顯示，目前全國共有房屋租賃相關企業162萬家，2019年新註冊量更是達到37.5萬家，同比增長33%，比十年前數據增長777%。而據樂居財經統計，從2017年起至2020年8月，全國已有70家長租公寓陣亡，其中60%在今年倒閉。

中原地產首席分析師張大偉認為，現在的長租公寓已經不是一個租賃企業，而是一個個標準的「金融企業」，行業最大的問題是金融化帶來的資金池風險，機構的實際控制人可以隨意動用，這些金融工具帶來了巨大的市場風險，企業跑路的概率加大。

談及長租公寓的未來，蘇筱芮認為，這是一個典型的消費金融結構，蛋殼是場景方，微眾是資金方，蛋殼爆雷，微眾銀行作為資金方也是「踩雷」的受害者，「長租公寓場景模式已『信仰崩塌』」。

蛋殼公寓租客使用租金貸比例



打時間差 空手套白狼

高收低租

「原來我這裏4500元(人民幣，下同)收去的房子，他們2800元就租給了租客。我真是不明白了，他們靠什麼賺錢呢？」朱黎黎(化名)曾有一套房掛在蛋殼名下出租，租期一年，租金每月4500元，可如今已有3個月未收到租金。而與租客深入交流之後朱黎黎才明白，原來租客是一次性就支付了半年的租金，而她的租金蛋殼公寓卻是一月一付。「那就難怪了，中間打個時間差，他們空手套白狼就拿到了15100元。只不過現在是夜路走多了，自己把自己給套進去了。」

朱黎黎解釋：「每月2800元，半年就是16800，再加上一個月押金，他們一次就能收到19600元，而我這裏一個月才付4500元，且沒有押金。」自蛋殼公寓爆雷風波發生以來，房東撬鎖進屋，斷水斷電，甚至直接把租客行李扔出房外；年輕女租客手舞菜刀，阻止房東強行收房，在寒風凜冽的馬路邊，蹲在一堆行李中大聲哭泣等，此類新聞在各大社交媒體上層出不窮。一場由蛋殼公寓一手「導演」的資本遊戲，被「玩砸」之後，卻把房東與租客直接推上了對立面。

朱黎黎坦言：「我們房東其實也是受害者。像我這樣，已經三個月房租沒有收到了，如果租客不肯搬走，還要繼續住下去的話，我的損失就更大了，這筆賬我找誰去算呢？而且這幾天『卧底』在租客維權群裏的房東有放出消息說，有些租客在鼓勵大家把房間裏能搬走的東西都搬走，以彌補他們的損失，我們房東就更慌了。當初確實有些東西是蛋殼公寓收房之後再添置的，但裏面也有些東西是我們房東早就放在那裏的，如果都被他們搬走了，我們的損失就更大了。」

多數房東只希望盡快收房。朱黎黎直言自己算幸運，「我的房子還有兩個月到期，租客也比較講道理。我們商量好了，他住到租期結束，不再額外支付房租，但水電物業費由他承擔。我就當房子空了五個月，自認倒霉了，租期一結束趕緊把房子收回來，再也不會委託中介出租了。」

傳統中介受累：「生意更清淡了」

難上加難

「早就告訴你們不要相信那些根本不是租房中介的中介公司，受傷的房東和租客，憑蛋殼出租合同來我這裏中介費打折。」杭州某房產中介公司經理小黑在蛋殼曝出「爆雷」消息後第一時間發了朋友圈。

「他們就一個網絡平台，也不需要那麼多線下門店，無論是店面成本還是人力成本都比我們要少得多。而我們傳統中介公司實實在在賺的是中介費，基本行規就是成交後房東和租客各付給我們月租金的50%，可那些長租房中介玩的其實是資本運作，高收低租、打時間差

、租金貸等等，這個可比我們的中介費賺得多了。」小黑告訴記者：「自從蛋殼這樣的長租房中介出現之後，我們這個行業是越來越難做了。你有沒有發現，去年開始，不少原本開在很多小區門口的線下中介門店都一家家關門了，就是因為沒生意了。」

長租公寓頻頻爆雷，房東、租客都很難信任中介公司，傳統中介公司難上加難。小黑坦言：「因為這些影響，弄得現在很多房東和租客都不再信任中介公司，更願意通過張貼小廣告，或者是網上發布招租信息等方式直接對接，我們的生意就更清淡了。」



▲長租公寓的出現讓傳統中介生意越來越難做