

拖欠房东租金、公寓断网、找不到管家… 蛋壳公寓陷资金链危机

【探|访】

蛋壳公寓成都办公室大门紧闭

蛋壳公寓资金链断裂的问题持续引发社会关注,将房子租给蛋壳公寓的房东、租住在蛋壳公寓内的租客,甚至蛋壳公寓办公场所的物业,都面临一系列麻烦。

11月24日9时,记者来到位于成都太升南路雄飞中心的蛋壳公寓办公室,办公室大门紧闭,门上贴着公告,承认公司资金链遇到问题,并附上供业主反馈信息的二维码。该写字楼前台工作人员告诉记者,这是他们接到蛋壳公寓的电话后,按照对方要求贴上去的。

此时正值早高峰,进入写字楼的人很多,但来到15楼的,大部分是前来维权的房东。

所谓房东,就是将自己的房屋委托给蛋壳公寓出租的个人业主,蛋壳公寓与他们签署了“资产委托管理服务”合同,无论房屋是否找到租客,蛋壳每月都要向房东支付租金。

在场的多位业主表示,已经一个月多没有收到租金。

一位房东告诉记者,11月23日,该办公地点还在受理业主解约登记,但24日再来就已经大门紧锁。

随即,记者又赶往位于成都太升北路江信大厦的蛋壳公寓办公场所,这里此前是蛋壳公寓成都培训中心,上周还在受理租客线下退租登记,但已于22日关闭。

培训中心的大门上贴着通知,称因寻找相关部门解决新的接待场地,改为线上接待,租客扫描二维码登记信息后,蛋壳公寓将在一两个工作日内电话回复。

尽管很多蛋壳租客群内已有人通知大家,蛋壳公寓在成都的两处办公地点大门紧闭,但依然有一些人来到这里寻求帮助。

在江信大厦17楼的蛋壳培训中心门前,一位租客表示,她已把一年的租金交给了蛋壳,上周房东告诉她,限她3日内搬走。

此外,现场还有部分租客采用蛋壳公寓和微众银行合作的“租金贷”模式按月支付房租。一位租客表示,当初他是因为看到用“租金贷”月付的模式优惠力度较大,所以才申请了贷款。“其实很多人用租金贷的时都不知道自己背上了贷款,以为只是‘分期’,不是每个蛋壳管家都会详细告知风险的。”他说。

华西都市报·封面新闻记者 蔡世奇 张越熙 雷强



位于成都的蛋壳公寓办公室大门紧闭。



多名房东、租客上门“讨说法”。

通过租金贷杠杆 迅速积累庞大资金池

蛋壳公寓赴美上市前的招股书显示,2018年和2019年前九个月,通过租金贷获取的租金预付款分别占公司租金收入的88%和80%。而首家赴美上市的长租公寓企业青客公寓,有六成以上租金收入来自租金贷。

西南财经大学教授刘璐表示,非自持式长租公寓是一个重资本、轻资产的行业,由于租客和房东的付款周期不同,通过租金贷的杠杆作用,长租公寓企业能迅速积累庞大的资金池,从而收购更多房源扩张规模。

刘璐认为,这种模式与此前互联网企业通过资本“跑马圈地”的模式如出一辙,但其风险更大,一旦遇到租金下降、房屋无法如期租出去等情况,便会造成租金贷模式无法维系,进而资金链断裂。

“近年来资本纷纷涌入长租公寓行业,但其实这个行业利润率很低。”成都市房地产经纪协会常务副会长刘翔说,正常经营的企业基本要做到90%至93%的入住率才能盈利,今年疫情后,大部分企业达不到这一标准,经营很艰难。

蛋壳公寓招股书显示,2018年,蛋壳公寓净亏损达13.7亿元;2019年前九个月,净亏损达到25.2亿元。对此蛋壳解释称是由于其持续高速增长。

“没有规模,资本很难投你,做规模就是多收房,一旦市场有波动,入不敷出,很容易爆雷。”一位业内人士表示。

重要民生领域 应防止过度金融化

2018年起,陆续有长租公寓因租金贷、高杠杆等问题爆雷,引发多地主管部门叫停“租金贷”,但它并未消失。2019年12月,住建部等六部委发文要求,住房租赁企业租金收入中,租金贷款金额占比不得超过30%,超过比例的应于2022年年底之前调整到位。

今年9月7日,住建部《住房租赁条例(征求意见稿)》明确,直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度,将租金、押金纳入监管。近期,多地出台长租公寓专用账户监管办法,其中成都和重庆明确,承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的,资金要存入监管账户。

不过,成都市相关部门负责人坦言,该措施只能管住总部和账户在本地的企业,要管住规模更大的全国性公司,还需其总部所在地和各地联动。

刘璐认为,长租公寓属于重要民生领域,爆雷的危害很大,租客不仅难以退款,还无房可住,很容易激化矛盾。“重要民生领域应回归服务业属性,防止过度金融化,要着力引导企业降杠杆。”

据新华社

11月25日,天气寒冷,位于北京市东城区的蛋壳公寓总部却挤满了房东和租客,他们在焦虑地排队等待登记信息。

在场的房东陈女士告诉记者:“来也只是做个登记,收不到房租,不知道该怎么办。”租客刘先生过来咨询自己的“租金贷”如何办理征信保护,“现在租的房子正跟房东扯皮呢,但每个月贷款还得还。”刘先生很无奈。

多地蛋壳公寓 现拖欠房东租金等问题

近日,多家媒体报道蛋壳公寓陷入资金链危机,多地蛋壳公寓出现拖欠房东租金、公寓断网、找不到管家等问题,与此同时,其杭州办公室撤下招牌,成都办公室人去楼空……

11月16日,蛋壳公寓官方微博称“我们没有破产,也不会跑路”。但近日,事件持续发酵,由于收不到房租又没有解决方案,一些房东深夜撬锁、驱逐租客,租客被迫搬家、租金贷还得接着还,同为受害人的租客和房东矛盾不断激化……

8月以来,已有多家住房租赁企业爆雷,而此次蛋壳公寓陷入危机无疑带来更大影响。成立于2015年的蛋壳公寓在短短5年内手握40万间房源,业务也从北京扩大至全国13个城市。2020年1月,蛋壳登陆美国纽交所,成为第二家在美上市的中国长租公寓企业。

业内人士分析,高价收房源和租金贷在蛋壳的快速扩张中起到了重要作用。

房东张先生说,2018年,一名蛋壳公寓业务员来电询问他的房子是否出租。“后来发现同小区业主几乎都接到过电话,说明当时他们抢房源还是比较激烈的。”张先生说,当时蛋壳开出的月租价格比市场价高出约500元,房子还有人打理,就签了一份五年的合同。

租金贷即租客与长租公寓签订租赁合同,长租公寓运营商与金融机构合作,引导租客办理贷款并一次性预付一年房租及押金,长租公寓运营商向房东月付或季付租金,租客每月偿还贷款。

租客刘先生表示,选择租金贷是迫于北京的高房租压力。“我刚上班,押一付三的压力比较大,选择租金贷就能月付,并且贷款利息由蛋壳支付,对我来说相当于免息贷款。”

侵害用户权益 1336款APP被责令整改

APP违规收集个人信息这件事,不仅今年严查,专项整治更延续到2021年!工信部副部长刘烈宏27日在工信部召开的全国APP个人信息保护监管会上表示,工信部将加大力度,从2021年初继续开展为期半年的专项整治,对令不行、整改不彻底、反复出现问题、搞技术对抗的企业和APP严厉处置。

远程医疗、智慧交通、电商购物……你在享受数字经济的便利同时,是否也有过被电话骚扰的不快?

新技术不断催生新产品、新模式、新业态的同时,一些APP侵害用户权益问题也在显现,对违规APP进行整治是当务之急。

工信部信息通信管理局副局长鲁春丛说,工信部连续两年部署开展专项行动,并在2020年7月以来针对APP常使用的SDK(软件工具开发包)存在侵害用户权益等问题,部署开展专项整治行动。目前已完成国内用户使用率较高的44万款APP技术检测工作,责

令1336款违规APP进行整改,下架94款拒不整改的APP。

刘烈宏说,工信部将狠抓严查APP侵害用户权益行为,紧盯反复出现问题被点名通报的重点企业。同时推动APP及SDK开发运营者、应用分发平台、第三方服务提供者、设备厂商、安全厂商自觉履行社会责任。

会上11家互联网企业代表向社会做出公开承诺,将严格落实整治工作,保障用户合法权益。

据新华社

111起挂牌督办案件 查处涉黑涉恶等4731人

记者27日从全国扫黑办获悉,目前全国扫黑办挂牌督办的111起案件,已判处涉黑涉恶罪犯1951人;查处涉黑涉恶腐败和“保护伞”4731人;查封、扣押、冻结涉案资产1254亿余元。

据介绍,目前全国扫黑办挂牌督办的111起案件,尚在侦查阶段1起,审查起诉阶段2起,审判阶段57起,判决生效51起。

据新华社