

这厢“爆雷”那厢“上市”，房东“换锁”租客“出门”

长租公寓：住起来没有那么美

■采访札记

本报记者潘晔、杨绍功、邓华宁、郑生竹

“套路太深”“处处藏雷”“失去了安身之所，还要偿还欠款”……仅仅两年多，长租公寓的命运犹如坐过山车，从“爆红”的风口急转直下，成为“爆雷”的风口。

由于“甲醛超标”“租金贷爆雷”“资金链断裂”等事件引发公众信任危机，人们对长租公寓的评价也越发趋于负面。

长租公寓从“高光时刻”到“至暗时刻”，行业走向分水岭。这一边中小平台资金链断裂、雷声不断，另一边头部平台债台高筑，或将迎来资本狂欢。一些长租公寓没在“长”字上下功夫，却一头扎进吹泡泡、讲故事、圈地占坑，让人唏嘘，更令人担忧。

长租公寓“短”在哪里？就当前“爆雷”爆出的问题看，“高收低租”和“高杠杆的租金贷”等快速扩张模式，是长租公寓的主要风险点。

国家号召发展住房租赁市场，大量的企业蜂拥而至，仅靠普通民房微薄的月租金，是难以养活这些企业的。于是企业不断囤积可出租房源，在租金上利用时间差获得资金池，并从中玩起了金融游戏。

从根子上看，其实是租房市场的投资回报率，大大低于公寓运营企业的预期。市场供大于求后，大多长租公寓想保持微利都很困难，“低进高出”赚取差价的盈利能力，需要高效率的管理才能实现。

规模是需要资金支撑的。对于房租回报率过于乐观的判断，让不少长租公寓企业采取了激进的投资策略，资产狂飙突进。为了扩大供给规模，抢占区域市场，不惜哄抬租金，流血也要拿下房源。

部分运营企业信奉“赢家通吃”逻辑，错把规模当壁垒，过于追求“规模化”“头部效应”，胜过了对本身效率和稳定性追求，当把规模锚定为关键指标（KPI）时，造成大量房源空置，出租率走低，运营风险和道德风险加剧。犹如当年的网约车、共享单车、P2P等互联网平台的“烧钱”模式，看似快速占领了市场，但风险“免疫力”极低。一旦外部环境有风吹草动，这些运营企业缺少资本支撑，也必将面临“爆雷”的结局。

租金无法快速上涨，企图从租赁市场“赚快钱”伤害很大。相较于一路高歌猛进的房价涨幅，房租虽然也是年年上涨，单端上研究，但涨幅却要低很多。

克而瑞研究显示，长租公寓行业平均利润水平仅在2%—4%，现金流回正周期至少需6年以上。业内估算，目前国内长租公寓租金回报率不足3%，北上广深等地大约只有1.5%，远低于运营企业融资成本，也低于发达国家普遍5%以上的租金回报率。

如此巨大的“剪刀差”让中国的租房市场呈现出畸形的矛盾——一边是“租不起房”的租客，一边是“赚不到钱”的运营企业，还要承担和消化竞争风险、扩张风险、资金链风险和入住率风险等，往往到头来受损最严重的还是年轻的租客们。

对于“买不起房才会租房”的年轻人，房租价格高低固然重要，但更重要的是一个可以长期稳定居住的房源。

长租公寓最大的优势就在于稳定，即使价格有所上浮，多数租客也能够接受。运营企业没有必要逞一时之“快”，而错失“超过2亿人口、年租金规模过万亿元”的发展机遇。

长租公寓“短命化”的结局，不免让人唏嘘不已。“1个多月6家关门”“一年多23家相继倒闭”……长租公寓频频“爆雷”不仅让租客欲哭无泪，也让运营企业自身不寒而栗。

一个行业过度金融化、过度依赖资本驶入“快车道”，必然会牺牲掉对“稳定”“安全”等一些底层需求。回归最本真的商业逻辑，专注于自身业务，才能让行业驶入正轨发展“长”下去。不可否认，市场化的长租公寓可以满足用户个性化的需求，可以丰富住房租赁市场的供给形式。

但是，住房问题不仅是一个市场热点，更是一个民生痛点。住房租赁市场迫切需要在不断规范中完善和发展，需要行业企业在化解传统租房市场租期不稳定、信息不对称等问题上多下功夫，在为租客提供保质保量、不打折扣的服务上下功夫。

否则，租客给企业交了一年的房租，住了几个月就被房东赶出来，这算哪门子的市场化服务和创新呢？

■专项治理

为治理租赁市场乱象、维护承租人合法权益，中央和地方近来动作频繁，打出一套整治“组合拳”。11月4日，住房和城乡建设部等6部门公布了各地在整治住房租赁中介机构乱象中查处的7起违法违规典型案例。

各地纷纷开展专项检查与整治活动。北京市在第一批专项治理漠视侵害群众利益问题工作中，清理整治违法群租房5224处，下架各类违法违规房源信息102万余条，查处380家存在违法违规行为的房地产经纪机构。上海、深圳都在近期部署了开展住房租赁中介机构乱象专项整治工作。武汉、杭州、南京、成都在内的非一线城市也积极推进。

行业亦积极自查，行业协会积极发挥作用。在中国房地产估价师与房地产经纪人学会举办的全国住房租赁中介机构“守法经营、诚信服务”公开承诺活动上，针对住房租赁中群众反映强烈的突出问题，100家住房租赁中介机构签署了承诺，包含不发布虚假房源信息、不违规收费及恶意克扣押金、不暴力驱赶租客等9项内容。

广州市房地产中介协会和广州市房地产租赁协会组织开展了住房租赁中介机构“守法经营、诚信服务”公开承诺大会，400余家房地产中介机构、住房租赁企业和互联网房源信息发布平台企业参加大会并签署承诺书，承诺不发布虚假房源信息、不赚取租金差价等。

专项治理行动效果显著，在全国刮起一阵“整治”旋风。但同时也存在整治效果不持续、无法根除乱象之隐忧。住房和城乡建设部提出，要做到标本兼治，把“当下改”与“长久立”结合起来，对重点问题进行重点研究，把专项整治中形成的好经验好做法用制度形式固化好。

资料来源：住房和城乡建设部网站

长租公寓莫短视



“双方受损” 新华社发 郭德鑫作

“现在长租项目打包做资本证券化也要交税，基金公司都不愿意收购长租项目，融资渠道梗阻。”365地产家居网实际控制人胡光辉介绍，收购一个5万平方米的项目，可改造成30平方米的房间约1600多间出租，至少需要投入5亿元。按照每间2500元/月租金计算，年租金不到5千万元。

租赁项目按照商业地产交税，房产税和增值税相加为22%，扣除各项成本以及折旧费，净利润1000万元不到，得50年才能收回投资。

成本过高而盈利能力不足，是长租公寓行业发展的共性问题。胡景晖说，北京上海的租金回报率只有1.3%左右，而贷款利率就要5%—8%。据测算，长租公寓管理房间不少于一万间，整体出租率95%以上才能微利。

据朗诗地产公开发布的信息，2017、2018年朗诗地产长租公寓收入分别为0.08亿元、1.25亿元，扣除各项成本后，两年累计亏损2.34亿元。此外，万科、绿城的长租项目均遭遇困境。

“长租公寓平台、房东、租客三者之间的法律关系没有理顺，盲目推行资产证券化，只会将法律风险传导给无辜的房东和租客。”中国人民大学法学院教授刘俊海认为，一些实现资产证券化的长租公寓公司，其底层资产是劣质乃至无效的，对于长租公寓资产证券化应该缓行、慎行。

大公司玩资产证券化，小公司则直接玩起了侵占挪用押金和租金差，用以快速扩张，甚至用于开发其他产业。今年10月28日，杭州中择房产代理有限公司宣告资金链断裂。公告中，这家公司透露了资金被用于民宿公寓改造和其他项目经营的事实。

“高收低租”，监管治理存难题

放开工商登记备案后，住房租赁市场基

本是零门槛，而相关的法律法规缺失严重，

各层次管理部门只能在摸索中监管

然而，问题并不限于“从房东手里高价收房、向租客低价出租”的“高收低租”模式。记者遇到从合肥赶到新城科技园的王先生，这里早已人去楼空。乐伽从他手里以每月1600元的价格，签下了1年的房屋租赁合同，再以1300元的价格对外出租。

看似赔钱的乐伽，意在“蓄客”并获取租金差。它收取租客1年的房租，只给了王先生3个月租金。

杭州中择房产代理有限公司爆雷的第二天，房东比较集中的欢腾金座小区就贴出署名“全体业主”的告示，提醒租客将在11月2日，对小区的房子“统一换锁”，实际上是采取强行收房行动。房东和租客之间的关系，陡然紧张起来。

企业甩锅之后，遗留下来的社会矛盾怎么化解？在杭州，公安部门对喔客公寓身后的企业开展立案调查，向叶小姐等租客和房东公开了举报渠道。在南京，以房管部门为主政府部门主动介入了矛盾的调解。

南京市住房保障和房产局有关部门负责人介绍，按照矛盾纠纷调处原则，当地整合街道、司法所、人民调解委员会、律师事务所等力量，开展综合调处，促成房东房客协商一致，同时做好法律咨询和调诉衔接服务。此外，当地还组织多家分散式住房租赁企业，提供优惠租赁条件重建房屋租赁关系。

据统计，目前，南京各区的乐伽事件调处接待点现场累计接待2.67万人次，现场调处成功5300多对，加上没到现场调解和自行调解的，绝大部分房东房客已经达成和解。从7月事发至今，耗时近4个月时间，乐伽爆雷引发的社会矛盾纠纷才得以基本化解。

相比“爆雷”事发后的协调处置，有业内人士认为，主管部门亟需对其经营模式以及资金池加强监管，让长租市场走健康规范发展之路，从而才能保障房东和租客的合法权益。

亚东建设集团总裁刘成刚认为，长租公寓的租客主要是大学毕业生和打工群体，长租公寓公司挪用资金或者从银行套取“租金贷”，导致公司倒闭后影响范围大。长租公寓公司的

长租公寓不断“阵亡”，使数以

万计的租客和房东蒙受巨大经济

损失，也给年轻租客群体造成生活

困扰，大量遗留债务问题又衍生出

复杂难解的社会矛盾

长租公寓平台、房东、租客三

者之间的法律关系没有理顺，盲目

推行资产证券化，只会将法律风险

传导给无辜的房东和租客

租售并举这个大方向是既定的

的，国家仍会继续鼓励长租公寓行

业的发展，但前提是住房租赁市场

不断规范化

本报记者杨绍功、潘晔、邓华宁、郑生竹

“你们不就是二房东吗？靠不靠谱啊！”

“你放心，你们租了，一年之内我们绝不可能倒的！”

杭州的叶小姐至今还记得，喔客公寓业务员8月份签约时给她打的包票。那时，总部在南京新城科技园的乐伽公寓，刚刚因经营不善宣告停业。杭州乐伽的部分烂尾租赁合同，还是由喔客公寓接盘处置的。

然而，10月还没结束，从喔客只收到3个月租金的房东就找上门来。已给喔客付了半年房租的叶小姐，被告知：“不交房租就得搬走！”

叶小姐一直担心的“二房东”，终究还是出事了，即使它还戴着“网络科技公司”的光环。由于喔客公寓的租客大多数都是年轻人，网上一下子就炸了锅。

“交了3万5，才住了两个月……”叶小姐在微博上把自己的遭遇，吐槽给有同样经历的网友。这时，喔客的业务员已屏蔽了朋友圈，租客想截图保存证据，都来不及了。追溯喔客公寓出事的过程，租客们才发现，这类号称“绝不可能倒”的企业，原来竟是如此脆弱。

8月接盘乐伽时，还给租客免了1-3个月的房租；10月初有传言“公司跑路”，企业随即公告称“未收到租金的业主，请耐心等待”；不到一周又表示：舆论发酵、恶意退租已经严重影响公司正常经营；三天后，除了“万分抱歉”会“负责到底”的企业微博，一直没有解决方案。

只留下房东和租客无人调处、形同水火……

喔客公寓只是近年来长租公寓“爆雷”的一个缩影。据业内不完全统计，2017年2月以来，全国已经有近40家长租公寓出现严重问题，今年就已“爆雷”20多家，杭州成为长租公寓品牌“爆雷”重灾区。

这些“阵亡”名单上的长租公寓，使数以万计的租客和房东蒙受数十亿经济损失，也给年轻租客群体造成生活困扰，大量遗留债务问题又衍生出复杂难解的社会矛盾。

业内人士普遍认为，当前住房租赁市场基本没有准入门槛，部分企业以托管租赁方式开展长租公寓业务，为了获得资本支持，有的企业不惜通过租金贷、“高收低租”等模式跑马圈地、扩大规模，甚至挪用租金和押金从事其它投资。通过不断融资补血来维持扩张，已成为这个行业的公开秘密。

相形之下，戏剧性的事情发生在刚刚过去的十月——至少有5家长租公寓企业因资金链断裂，又有至少两家长租公寓企业发布招股说明书，希望通过海外上市融资来填补资金链的缺口。

偏离企业安全跑道，一心向“钱”看的长租公寓，前路在何方？

“跑马圈地”，企业深陷资本游戏

通过“高进低出”的高杠杆方式迅速扩大

市场规模，不断做大流量以便从资本市场“圈

钱”，就成了这类企业融资上市的捷径

行业内第一次明确宣告破产，将矛盾公开化，并由政府介入组织合同纠纷调处的是乐伽公寓。8月7日，南京乐伽公司发布公告称，因经营不善无法归还欠款，并坦陈“高收低租”的经营模式存在严重缺陷。

“乐伽要求租客一次至少支付半年以上的租金，很多人都一次交了半年、一年或者更久的租金。”租客董女士从2017年开始在乐伽租房，她交了半年租金才住了2个月，乐伽就爆雷了，剩下的租金都打了水漂。

2016年成立的乐伽公司，在南京、合肥、西安、苏州、杭州、成都、重庆7个城市归集公寓4.5万间，其中南京就有1.5万间。如此数量惊人的控房量、遍布多个城市的网络，加上巨大的租金差，可见长租公寓行业潜藏着难以估量的集资规模。

早在2017年，房地产经纪有限公司“我爱我家”董事长谢勇就指出，长租公寓资金投入大，回收周期长，物业运营成本和人工费用不断提升，仅依靠租金差产生的盈利，难以满足自身发展的需求。向资本市场“借风起飞”，无疑是长租公寓企业做大规模的必然路径。

南京工业大学房地产经济管理系主任吴翔华认为，如果按年收、按季付，杠杆率是四倍，按年收、按月付，杠杆率则可以放大到十倍以上。通过“高收低租”的高杠杆方式迅速扩大市场规模，不断做大流量以便从资本市场“圈钱”，就成了乐伽这类企业选择融资上市的捷径。

然而，在金融去杠杆的大形势下，信托、基金对长租公寓项目非常谨慎。据投中集团信息统计显示，2019年前7个月，全国仅有11家长租公寓品牌获得了融资，融资规模同比下降了70%。“行业将会迎来大洗牌，一批企业会出局。”中国房地产经纪人联盟主席胡景晖说。