

新华社记者 郑钧天 邓华宁 郑生竹

长租公寓接连「爆雷」

背后又是高杠杆

近期,多家品牌长租公寓运营商资金链断裂,停止运营,给众多租客、房东带来经济损失。

“新华视点”记者调查发现,长租市场欠缺准入门槛、标准规范,不少企业向租客按年收租金、按季或按月付给房东,利用长收短付资金杠杆能放大到10倍以上。一旦资本市场出现调整,这类企业往往就陷入资金链断裂深渊。



接连“爆雷”:房东收不了租、租客住不成房

近期,拥有4.5万间出租房的长租公寓企业——南京乐伽商业管理有限公司宣布破产倒闭。记者在乐伽位于南京新城科技园的办公地点看到,这家公司已人去楼空。

从合肥赶来的房东王先生说,乐伽从他手里以每月1600元签下了1年的房屋租赁合同,收取了租客1年的房租,但只交给了王先生3个月租金。如今,乐伽倒闭了,王先生无法拿到剩余的9个月房租。

“乐伽要求租客一次至少支付半年以上的租金,身边很多租客一般都是交了半年、一年或者更久的租金。”租客董女士说,她在2017年开始通过乐伽租房,现在乐伽突然倒闭,交了半年的租金才住了2个月,剩下4个月的租金打了水漂。

记者采访获悉,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,其中南京有1.5万间。不少租客交纳了一年左右房租。记者在两个乐伽QQ维权群里看到,不少租客称,房东已下了“逐客令”,要求限期离开。

10月以来,多家长租公寓运营商出现问题:南京君创公寓发布公告称,公司资金断裂,无力正常运营;河南悦如公寓发布公告称,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;杭州有5家运营商被曝现金流紧张……

事实上,2018年以来,寓见公寓、好租好住、爱公寓等品牌公寓接连曝出资金链问题。地产系长租公寓的发展前景也不明朗,今年以来多家知名房地产开发商剥离长租公寓业务。贝壳研究院数据显示,截至目前,全国公寓门店关店率达到3.6%,资金链断裂、消防不合规、物业纠纷为主要原因。

高杠杆风险:按年收按月付能放大到10倍杠杆以上

据了解,长租公寓行业分为集中式和分散式。集中式公寓投资金额大、租赁运营周期长,从业企业整体上实力雄厚,风险控制较好;分散式公寓进入门槛低、起步容易,部分不规范的公寓平台极力扩大市场规模以博取更多的现金流和更高的估值,一旦出现经营问题,就会出现房东没拿到租金、租客被扫地出门的尴尬局面。

记者采访了解到,为快速占领市场,部分分散式长租公寓公司高价收房,低价出租。以乐伽为例,在“高进低出”模式下,其每出租一套房源每月就要损失数百元。为填补资金亏空,乐伽采取长收短付的办法:按季付给房东租金,但要求租客按年给自己付租金。

南京工业大学房地产经济管理系主任吴翔华分析说,乐伽这类企业实际上采取高杠杆方式发展,如果租金按年收、按季付,杠杆率为4倍;按年收、按月付,杠杆率能放大到10倍以上。这类企业希望迅速扩大市场规模,不断做大流量,然后融资上市,从资本市场“圈钱”。

然而,随着房地产行业加速去杠杆,资本也逐渐回归理性。根据贝壳研究院统计数据,2015年,长租公寓融资数量达23宗;而截至2019年9月,融资数仅为6宗,且主要集中于V领地、魔方、青客等头部企业。

“没有了资本助力,不少长租公寓运营商就陷入了资金链困境。”365地产家居网实际控制人胡光辉说,“现在基金公司大都不愿意收购长租公寓项目,长租公寓公司融资渠道遇到梗阻。”

针对近期长租公寓市场屡屡“爆雷”,多地已开展专项检查。8月,南京宣布多部门联合用2个月时间,依法严查高收低出、挪用租金等行为。随后,杭州也宣布开展为期1个月的住房租赁市场专项检查工作,集中整治和规范住房租赁市场经营秩序,严查租赁合同套嵌、高收低租、侵害群众利益等问题。

多地近期还探索建立住房租赁租金托管制度。杭州发布《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)(征求意见稿)》,规定在银行设立唯一的租赁资金专用存款账户,向房东支付的租金,以及向房客收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入专户管理。南京市下发关于进一步规范住房租赁经营行为防范市场金融风险的通知,规定从事住房租赁代理业务应当建立住房租赁租金托管制度,实行租金银行托管。

“租金托管制度可保障资金的安全性,同时抬高了企业进入市场的成本门槛,让长租公寓企业租金收入更加透明、规范,保护租客的租金安全。”58安居客房产研究院首席分析师张波表示。

对于部分“逃之夭夭”的机构高管,中国人民大学法学院教授刘俊海建议,应当启动刑事诉讼程序,该查封、扣押、冻结财产的及时查封、扣押、冻结,争取将租客和房东的损失降到最低。

业内人士认为,相比“爆雷”后的协调处置,主管部门无需对长租公寓经营模式加强监管,让长租市场实现健康规范发展,从而保障房东和租客的合法权益。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为,目前租赁市场的发育仍不充分,应通过政策规范保障住房租赁市场健康发展。“应当建立住房租赁法规制度体系,将租赁内容纳入长效机制框架,加强住房租赁立法,根据租赁机构属性进行分类指导,以规范行业,避免其野蛮生长。”

多地试水租金托管 保障房东租客权益

哪些情况可以拒绝收楼?

陈明

日前,家住广东省东莞市塘厦镇的万先生介绍,他在去年6月首付80多万元,贷款180多万元购买了塘厦镇黎塘三路某小区住宅一套。双方约定当月中旬交付楼盘。随后,在交付验收过程中,万先生发现所购物业的客厅地面、厨房、卫生间墙面瓷砖出现空鼓、松动等情况;主卧、客房飘窗铺设的石材松动、空鼓。另外,新安装的房门有缝隙和小孔等问题。因此,万先生拒绝收楼并提出维修意见。小区售楼方也答应整改维修后双方再办理验收。

但是,当万先生第二次接到收楼通知

后,特地从江西赶回塘厦验收时发现,维修人员只是经过一些表面处理,墙面瓷砖空鼓等现象并没有彻底返修,再次拒绝收楼,而售楼方则称已经达到验收条件,细微的瑕疵不构成拒绝收楼的理由。双方由此发生纠纷,至今难以达成一致意见。

万先生问:通常的购楼协议并没有规定装修质量的详细标准,这就为双方交付物业埋下了难以厘清的争议空间。如今,

售楼方拖延交楼,自己却迟迟无法入住,已经遭受经济损失,而售楼方也不愿意去维修整改,应该如何维护自己的合法权益?

律师说法:广东宝威律师事务所律师唐胜利认为,在约定的收楼时间内,由物业公司的人陪同一起到现场进行收楼。业主去之前准备好工具,笔、纸、尺、相机、锤子。收楼中,一旦发现安全隐患的情况,应该拒绝收楼并在收楼意见书中注明,

这里所说的安全隐患主要有建筑质量问题、漏水、承重墙裂缝等;另一种情况是开发商负责装修的,出现明显的装修质量问题,业主也有权拒绝收楼,这里所指的装修质量问题以不能使用和明显的外观损坏为标准。

具体到万先生面临的情况,涉及到双方交楼合同书有无具体验收条款,即墙砖、地砖等建材空鼓带来的安全和外观问题,是否构成拒收条件。一般而言,如果厕所、厨房等墙面瓷砖出现空鼓,是存在一定的安全隐患的。因此,售楼方应该在约定的时间做出维修的补救措施。

(据广州日报)