



蛋壳公寓再陷风波 “不跑路”的承诺能履行吗？

2020-11-17 08:40:39 来源：中国青年报



这不是蛋壳第一次出现拖欠房东房租、导致租客被赶的情况了。

早在2月16日，苏苏(化名)接到蛋壳工作人员的电话：“因为不可抗力，房东要收回房子，限你在月底前搬走。”

“房子是我的，没收到租金，我有权力收房子。”11月11日，一位自称是房东的人来到陈超(化名)租住的出租屋，告知陈超因为蛋壳公寓未按付其房租，要求他和另外几位租客在11月14日搬出去。在此前一天，他就已经在门上贴了“限期搬离”的通知。就在9天前，陈超刚交了2万多元续租半年。“我的钱已经交了，怎么办？”

蛋壳公寓的“多事之秋”

11月13日，陈超在蛋壳公寓公司门前举着打印好的付款信息，向工作人员寻求说法和解决方法。在排了几个小时队后，终于轮到作为347号的他与工作人员协商解决方案。

当天，工作人员给了陈超两种解决方案：一是换租，蛋壳公寓方面将为他提供新房源，原来缴纳的押金可以作为抵扣，但需重新缴纳租金；二是解约，工作人员口头承诺将在14个工作日内将租金打给他。陈超说，整个商谈过程仅持续了2分多钟。

这两个方案，陈超都拒绝了。他表示，选择换租可能意味着原来的租金还没退出来，他不敢再“搭”进去一笔钱；还可能面临再次被房东撵出去的风险；选择解约，鉴于此前一些长租公寓“爆雷”后就跑路的做法，他不太相信蛋壳作出的承诺。“谁敢解约呀？”

“我的目标是阻止房东(收房)。”因为第二天就是收房的日子，陈超尤为着急，到现场是为了让蛋壳拿出解决方案安抚房东。陈超觉得，他与蛋壳公寓签订了租赁合同，房东与蛋壳公寓签订了委托代管合同，两个合同都没解除的情况下，房东不能撵走他们。

陈超的诉求并未实现。11月14日，那位自称房东的人再次上门要求他们搬走，而陈超和其他几位租客拒绝搬离，双方僵持不下，整个过程持续了数小时。陈超表示，理解房东的难处，但“我也没办法”。

此前，房东也曾考虑过断电、断网、断暖气以及换锁。11月15日，房东主动找到他们，讲述了自己的处境：出租房屋是为了养家糊口，现在收不到钱，也住不了房。双方都不容易，接下来互帮互助。“你们放心住，我承诺你们住到年底不收房租，希望你们能要回房租。”

陈超表示，自己还算比较幸运的。据他了解，租客中有刚毕业的学生，他们通过租金贷的方式支付房租，钱已经一次性付给长租公寓了。如果选择解约或者业主强制收房，他们可能面临无房可住却还要继续还贷的境况。

再陷“资金链”断裂风波

这不是蛋壳第一次出现拖欠房东房租，导致租客被赶的情况了。

早在2月16日，苏苏(化名)接到蛋壳工作人员的电话：“因为不可抗力，房东要收回房子，限你在月底前搬走。”

苏苏想过退租，但当时正处于疫情暴发初期，搬家风险比较大，加上担心一旦退租，去年10月续交的2.7万元房租拿不回来了，就放弃了这一想法。苏苏表示，“年前，室友搬离了住处，押金到2月中旬也没有退。”

有人曾就是否可以保证转租之后不会再出现类似状况询问蛋壳工作人员，对方回复，“因为是疫情导致的，所以无法预测。”

苏苏曾经联系过房子的业主。业主表示，收回房子是因为蛋壳拖欠房租。事实上，不仅租户在维权，房屋业主也在采取行动维护自身利益。

今年1月30日，武汉的业主梁女士并没有像往常一样收到蛋壳公寓打来的房租，却在2月4日接到了要求她免除3个月房租的电话，并且态度强硬。据梁女士了解，她房子里的3家租户并没有拖欠房租，但直到2月19日，她没有收到一分钱房租。此前，她将自己的一处房产委托给蛋壳公寓，并签了为期5年的合同。按照合同规定，蛋壳按月向其支付租金。一时之间，一些业主和租客开始担忧蛋壳可能“资金链”断裂了。

2月17日，针对公众质疑的“资金链断裂”问题，蛋壳公寓官方微信公号回复，这是不实信息，公司经营状态稳定。并且，针对欠租，将会在与房东协商完免租事宜后，尽快安排打款。

蛋壳公寓也在其发布的《致广大房东的真心话》中称，公司确实遇到了困难，为全国租客免租1个月，武汉租客免租2个月的同时，“仍正常支付房东租金，可能难以长久支撑下去。”

上个月，位于北京朝阳的房东李琪(化名)也接到了蛋壳工作人员的电话。这位工作人员说，今年蛋壳确实遇到了困难，能否给减租？李琪表示，疫情之下都不容易，就答应降租1000元。

租客向李琪反映出租屋的热水器坏了，李琪前前后后找了蛋壳七八次，什么都没解决。

最初，工作人员表示会解决问题，让李琪先回家。事实上，租户的问题一直没有得到解决，其中一个姑娘告诉李琪，她已经20来天没洗热水澡了。李琪便一趟趟来找蛋壳公寓，截至11月13日，问题仍未得到解决。据李琪了解，房客们交了半年的房租，但公寓的服务却未能跟上。“蛋壳公寓，是不是要跑了？”

截至11月12日，蛋壳公寓关联公司紫梧桐(北京)资产管理有限公司在当日内已新增3条被执行人信息，执行金额合计超1000万元。

“不跑路”的承诺能履行吗

“我们没有破产，也不会跑路。”11月16日，蛋壳公寓工作人员向中青报·中青网记者表示，公司目前的确遇到资金困难的情况，关于租客和房东的问题，正在积极进行解决和处理。

“相信他们能度过危机。”这是来之前陈超的想法，月初之所以选择续租，一方面是考虑到蛋壳公寓在行业内排名靠前，不会倒下；另一方面是考虑到“它的对手方房屋空置率太高，我又不想去租”。陈超的想法也动摇了。对于“不跑路”的说法，也有房东和房客表示不相信，认为这只是其使出的“缓兵之计”。

作为长租公寓领域的代表性企业，蛋壳公寓再次被推上风口浪尖。事实上，疫情之下，很多长租公寓的日子都不好过，“租金贷”的问题尤为突出。

长租公寓面临巨大的压力是多方面原因造成的。经济学家、空白研究院创始人杨现领向中青报·中青网记者表示，年初受疫情影响，长租公寓的租金收入受到很大影响，一方面，续租率有所下滑的同时，还有一些房客选择退租，房屋空置率较高。据他观察，2月中旬，部分长租公寓的空置率甚至达到15%—20%。他认为，一般来讲，长租公寓房屋空置率应控制在5%—10%左右。

另一方面，长租公寓往往采取“包租模式”，即从房东手里收房子，之后进行装修改造，前期一套房子的改造成本约为几万元，属于刚性支出，这意味着将花费大量资金。

与此同时，疫情对长租公寓的现金流产生了巨大影响。2月中旬，部分长租公寓的现金流只能支撑1—3个月。

蛋壳公寓也坦言，年初，其房源周转率几乎趋近于0，空置率日趋严重。此时，很难再承受租客大规模退租。加上前期装修、家电配置、获客、人力等大量前置成本的付出，难以支付房客的房租。接下来几个月蛋壳仍承受巨大压力。

“当前，一些长租公寓的主要问题是租金贷。”杨现领认为，通过租金贷，长租公寓通过贷款一次性回收半年或一年的租金，通过金融工具加大杠杆率。这个商业模式本身没什么问题，关键问题在于部分长租公寓过于激进，在杠杆率过高的情况下，过快地加大规模，前期大量囤房，甚至陷入恶性竞争，但却没有形成与之相匹配的管理能力。

“努力自救！”这是年初蛋壳公寓遇到困难时给出的解决方案，随后不久，很多业主收到了拖欠已久的房租。

面对多种冲击，长租公寓不仅需要“自救”，还需要一些政策帮扶。此前，自如CEO熊林在接受媒体采访时表示，长租公寓是一个相对低毛利的行业。杨现领也表示，目前，国内长租公寓领域可落地的扶持政策还比较少，建议设定一定的补贴，比如免除税收等。

“作为蛋壳4年的租户，希望它可以挺住，最艰难的寒冬已经过去，接下来就是‘春暖花开’，希望返现和结算也都能准时。”面对诸多质疑，有租户和业主仍旧选择相信蛋壳公寓。不知道这一次蛋壳公寓能否继续履行承诺。

蛋壳 租房 租公寓 租客 资金链 【纠错】责任编辑：肖雨昕



江西都昌：野生水鸟嬉戏越冬

栖息候鸟江西省都昌县鄱阳湖越冬通讯员杜春泉绿头鸭基地 刚刚

睡个懒觉？它可没你想得那么简单

睡眠,熬夜,睡懒觉 刚刚

航拍江西万载：“四好农村路”通达幸福处

公路 刚刚

生活小百科| 日常生活中这些“常识”真的正确吗？

刚刚

印象太平湖 遨游水云间

31分钟前

山川如锦 飞架如虹

26分钟前

江西兴国：层林尽染 乡间如油画

1天前

冬天来了！关节保护好，炎症不来找

关节炎 1天前

微视频：选购冷冻冰鲜 你可以这样做

冰鲜,产品,防疫 23个小时前

【“飞阅”中国】一眼千年，感受云冈石窟的精美与厚重

2天前

加载更多



阅读下一篇 [首批科创50ETF上市交易 科创板投资门槛大降至百元](#)