

长租公寓“野蛮生长”催生6大乱象

“

长租公寓资产证券化红利虽然不断释放,但却鲜见开发商更深度战略规划。一些企业在申请用途上,除发展住房租赁之外,还表示用于偿还公司债务、补充企业运营资金等,大有“圈钱”嫌疑。

在大量社会资本涌入住房租赁市场的背后,由于欠缺准入门槛、标准规范以及法律法规,市场发展良莠不齐的问题日渐突出。目前,已出现多家租赁企业经营不善、卷钱跑路的乱象。

规范经营、管理的长租公寓可以为在大城市闯荡的年轻人提供温暖的栖身之所。但行业内的种种乱象却让不少租客“安居梦难圆”。
本报记者谭慧婷摄



要继续改善。”

【乱象二】租金变贷款,付款“花样”坑租客

部分长租公寓中介服务机构误导消费者,通过与其合作的第三方金融机构进行贷款,以消费者的信用风险换取其资金保障。

在不知情的情况下,“被签”下租房贷款,房租不是交给房东而是交给网贷平台;租赁机构因资金链断裂,无法向房东缴付房租,导致一些尚处于租房合同期内的消费者,不仅遭遇房东强制清退,还因租赁合同绑定贷款而面临个人信用风险。

近期,“租房贷”频频在多地现身,不少租赁机构置租客利益不顾、过度使用金融杠杆圈钱扩张乱象频现。

上海市消保委认为,部分长租公寓中介服务机构诱导消费者,通过与其合作的第三方金融机构进行贷款,以消费者的信用风险换取其资金保障。一旦经营不善,极易造成消费者面临个人资金或征信风险。今年上半年,上海市消保委接到相关投诉330件,占23.6%。

北京蛋壳公寓的一位租客告诉新华每日电讯记者,“签约前,蛋壳销售人员不断诱导我采用按月付款的形式,而不是付三押一”。当时考虑到按月付款比付三押一压力小一点,后来才发现月付的合约是与第三方金融平台签的,销售人员故意向租客隐瞒了租金变贷款的事实。”

记者翻看蛋壳公寓的租约合同发现,合同中确有提及“我司与第三方金融机构合作的分期产品支付房租”。如果租客不仔细阅读合同,很难看出这是消费贷款。

事实上,采用“租房贷”模式的长租公寓不在少数。湾流等机构甚至强制租客必须采用租房贷款的形式支付房租。租赁企业在为租客办理贷款过程中不履行告知义务的现象也十分普遍,甚至以“第三方监管以保障双方资金安全”、如果不选择月付就提价等理由诱导租客贷款。

一位租客向新华每日电讯记者透露,“根据分期期数不同,手续费在6%至8%,相当于利息。更让我担忧的是,贷款需要涉及个人征信,办理过程中还把我们的个人信息泄露给网贷机构。”

办理“租房贷”后,网贷机构会将租期内的全部房租一次性转给租赁企业,成为租客的债权人。比如,“爱上租”的租约合同中透露,网商银行以资金代付的方式将分期总金额一次性支付至企业账户。青客、蛋壳等平台不管客户实际入住多久,一律签2年租房贷款合同,一次性从银行贷出2年资金。

一位长租公寓运营负责人告诉记者,在租客与金融机构签下借款合同后,租赁机构相当于获得“再融资”,并开启“拿房—出租—融资—再拿房”的循环模式。

“分期贷款的还款来源是所有签署了租房贷款合同的租房人。借助金融工具,租赁企业可以大量沉淀资金,加大资金杠杆,让扩张速度翻倍。”我爱我家原副总裁胡景晖认为,“这种模式实际上是让租客以个人信用帮长租公寓企业贷款,严重侵犯了租客的权益。”

【乱象三】寻求资本补贴抢房源,虚报规模“浮夸风”劲吹

有的租赁企业在运营长租公寓间数约2.5万至3万间,再加上签约未运营的,实有5万间规模。然而,该企业却对外宣称拥有10万间规模。

随着金融政策对住房租赁市场支持力度不

断加大,站在风口上的租赁机构纷纷借助资本的力量“跑马圈地”。只重规模、不重效益,甚至造成租赁机构竞相数据造假、“浮夸风”劲吹,扰乱市场秩序。

据不完全统计,目前金融机构已为住房租赁市场提供了约3万亿元的授信支持。如碧桂园、恒大和泰禾分别获批100亿元租赁住房资产支持专项计划,越秀地产和首创置业均申请了50亿元,绿城获批住房租赁专项公司债券40亿元,旭辉领寓在上交所挂牌总额度30亿元的住房租赁类REITs(房地产信托投资基金)……

今年以来,有不少房企发行了住房租赁专项公司债券。据不完全统计,目前已有10余家企业申请发行住房租赁专项公司债,发行规模总计618.8亿元。

值得注意的是,连目前未涉足长租公寓领域的房企也开始申请发行住房租赁债,如恒大、融创、龙光地产等目前均未落地长租公寓项目。部分房企甚至企图“挪用”租赁的授信额度为公司输血,以应对日益趋紧的房地产开发融资环境。

新华每日电讯记者调查发现,长租公寓资产证券化红利虽然不断释放,但却鲜见开发商更深的战略规划。一些企业在申请用途上,除发展住房租赁之外,还表示用于偿还公司债务、补充企业运营资金等,大有“圈钱”嫌疑。

更值得警惕的是,长租公寓业内各家企业为争夺市场规模,向金融机构虚报数据,“浮夸风”问题严重。

同策咨询经调研核算发现,有的租赁企业在运营长租公寓间数约2.5万至3万间,再加上签约未运营的2万多间,实有5万间规模。然而,该企业却对外宣称拥有10万间规模。

同策研究院首席分析师张宏伟透露,除在运营签约间数上虚报运营规模之外,有的企业甚至直接签“假合同”,把这些“假合同”的签约运营间数也算到规模数据当中。例如,有的大公司与中小规模长租公寓签“假合同”,只需要交一部分“手续费”,房间数量即可算入大公司,但在实际运营上并无业务关系。

运营签约间数“浮夸风”为何会大行其道?张宏伟认为,背后的资本诉求是各机构制造这些虚假规模数据“浮夸风”的直接动力。“规模大了,市场占有率高了,品牌影响力就有了,有利于后期规模进一步扩张;此外,资本市场融资需求也是“浮夸风”的直接动力源。长租公寓行业企业估值是按照签约间数来计算的,间数越多,规模越大其估值也就越高,有了高估值就可以融到更多资金,进一步拓展规模。”

恒大研究院副院长夏磊表示,在政策风口驱动下,长租公寓运营有很强的抢占赛道和市场份额冲动。

各品牌公寓为竞争市场份额,大概率会选择“融资—获取项目—再融资—再获取项目”的以规模为导向的加杠杆发展模式。大规模融资,激进抢占房源,不惜一切代价抢占市场份额,从而争取房租定价权,实现从“烧钱”到“赚钱”模式的转换。

【乱象四】囤房垄断租金定价权,竞价租赁现身江湖

不少租赁机构认为长租公寓的核心盈利模式在于垄断房源和赚取价差,这无疑把租赁的经念歪了。

资本补贴助力下的抢房源大战,让房租预期节节攀升,租客们的利益被攫取,成为资本的战利品。

“有一些稍好的房源,租金提高20%很正常。房子报价选择权完全在机构手里,即使提高报价50%也属正常。”一位公寓运营商告诉新华每日电讯记者,各租赁企业争相垄断房源造成了租赁市场上的供需结构失衡,这使得供求关系进一步恶化。

在北京市朝阳区东五环附近的一个社区,多家长租公寓品牌的经纪人入驻办理房屋托管业务。“小区一共2000多套房子,自如托管的有230多套。”该小区的一位经纪人表示,蛋壳公寓在该小区托管房屋的数量也在100套以上,同时还有数家刚进入公寓托管领域的运营商。“为争抢房源,我们要在自如和蛋壳公司报价基础上再加二三百元才能抢过来。”

记者了解到,自如、蛋壳公寓两家长租公寓运营机构均在今年年初宣布获得数十亿元融资。多家类似的公寓运营机构如雨后春笋般冒出,纷纷得到资本青睐。

激烈的竞争,使得小区的租金“水涨船高”。租客张女士告诉新华每日电讯记者,她承租的自如寓一间南向主卧,租金为每月2490元,季付并有一个月押金,此外每年还有2000多元的服务费。“感觉比去年房租上涨不少,去年每月1800元左右就能租到这样的房间。”

蛋壳公寓创始人高婧直言,“第一年我们按照常规利润抢夺市场房源,抢夺定价权;第二年开始,扩大利润差,收获房租增长红利,公寓通过专业数据分析选址,争夺红利增长潜力小区,让优质资产从源头可控。”

中信证券分析称,不少租赁机构认为长租公寓的核心盈利模式在于垄断房源和赚取价差,这无疑把租赁的经念歪了,更站在了社会对立面。

据统计,2018上半年销售额前20的房企中已有16家企业开展了长租业务。长租公寓运营不断通过融资扩大规模、滚动融资,占有市场大部分房源,最终将形成“垄断”获得租金定价权。

7月底,SOHO中国董事长潘石屹在上海表示,要让办公楼租户们“举着钱抢房子”,即实行竞价租赁。“只要不是非法集资的、传销的和开夜店的,谁给钱多就是谁。未来SOHO中国的所有房源都将参与竞标。”

竞价租赁会形成蝴蝶效应从商业波及住房租赁市场吗?“竞价本身就是推高租金的逻辑。住宅不宜竞价。”中原地产首席分析师张大伟表示,住宅关乎国计民生,无论是售价还是租金价格都应设限。

【乱象五】盈利模式不明朗,租赁机构鱼龙混杂

一位公寓运营商直言,目前长租公寓行业基本不盈利,靠涨租和在资本市场“讲故事”生存。

在大量社会资本涌入住房租赁市场的背后,由于欠缺准入门槛、标准规范以及法律法规,市场发展良莠不齐的问题日渐突出。目前,已出现多家租赁企业经营不善、卷钱跑路的乱象。

8月20日,杭州长租公寓运营商“鼎家”一纸公告宣布倒闭,“因经营不善导致资金链断裂,已停止运营”。

而长租公寓运营商倒闭并非只有一例,今年3月,上海“爱公寓”由于过度使用金融杠杆,为租客办理分期贷大肆扩张,最终导致资金链断裂。

根据贝壳研究院数据,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。在遭受争议的同时,长租公寓盈利模式仍旧待解。

事实上,当前各大机构“跑马圈地”扩张的长租公寓基本不赚钱,且盈利周期较长,“三年回本、五年盈利”已成租赁行业共识。同策咨询统计数据显示,目前长租公寓的投资回报率仅1%至2%,而不少发达国家的长租公寓年投资回报率一般保持在5%至6%。

一位公寓运营商直言,目前长租公寓行

业基本不盈利,靠涨租和在资本市场“讲故事”生存。

在融资方面,长租公寓运营商的借贷成本普遍在5%以上,远高于回报率。因此,“涨房租”提高利润率已成为不少运营商平衡财报的手段,长租公寓高端化趋势远不能解决中低端租房者的痛点。

新华每日电讯记者在上海调查发现,即使身处远郊区,品牌长租公寓的一居室价格普遍在3000元以上,2居室更在5000元以上。“如果只做平价公寓,年资金回报率不到2%,尚不够目前的基准利率4.9%。只能做高端产品,提高利润率。”湾流国际公寓运营商告诉记者。

租房者是否愿意以高价换品质?我爱我家相寓调查显示,有高达57.3%的租客认为“房租贵”是“未来不再选择或不确定选择长租公寓的原因”。

从长租公寓价格预期来看,绝大多数租客可接受的长租公寓相对普通产品的溢价范围在20%以下,超过半数租客希望溢价程度在10%以内。然而长租公寓相比周边普通产品的溢价,通常在20%以上,部分高端产品的溢价甚至超过50%。

“长租公寓爆仓,一定比P2P爆雷更厉害。”胡景晖认为,无法通过运营实现盈利的租赁企业卷钱跑路将由租客甚至全社会为其买单,危害极其严重。

从鼎家和爱公寓的案例来看,长租公寓运营在租客不知情的情况下欺骗、引诱其与第三方金融机构签下分期付款合同,资金链断裂后运营商卷钱跑路,租客却深受其害,面临既要继续还贷、又要被房东“扫地出门”的尴尬处境。

【乱象六】巧立名目“薅羊毛”,隐形收费层出不穷

长租公寓存在的隐形费用一般包括二手租房公司按照比例收取的服务费、租房平台额外规定的高于市场价格的水电费、额外规定的公摊费用以及家具维修费等。

部分租赁机构违反押金退还约定,在租房期满后未及及时归还,侵害消费者财产权。有的长租公寓运营还巧立名目各种薅租客“羊毛”。

广州一位租客在退租时发现自己缴纳的3000多元押金,被公寓方扣了1000元。公寓运营方解释其为“房屋设备使用费”。

深圳某品牌公寓租客表示,“一开始与公寓管理说好押一付一,交了定金并约定在当晚签合同。但签合同后管理又提出新要求押二付一,否则定金也不会退回。我不得不补交押金签了合同。租房合同到期后,我退房时莫名被扣了1000多元押金。”

签合同后才得知其他费用、前后承诺不一产生的额外支出、退租时的后期费用等,此类成本相比租金和押金来说,显得更为隐性。租客的隐形成本一般都有哪些名目?

新华每日电讯记者调查发现,除房租以外,长租公寓存在的隐形费用一般包括二手租房公司按照比例收取的服务费、租房平台额外规定的高于市场价格的水电费、额外规定的公摊费用以及家具维修费等。

“在深圳有一些城中村改造成的公寓收费很不规范,租客到了签订合同才知道要交很多其他费用,如楼道垃圾清理费、电梯管理费、楼道灯费,退租时还要交500多元的家具使用费用。”

“除了房租,我还要交200元的管理费,其中包含50元的垃圾清理费和50元网费,但还有100元不知道是啥。”广州某品牌公寓的租客刘欣想提前搬走,公寓方则表示要扣她一个月押金。“合同里并没有说明我提前搬走的话需要交违约金,当时只是说提前15天告知房东就可以,现在却要扣我一个月的押金。”

上海市消保委披露,接到相关投诉730余件,占上海地区长租公寓投诉总量的52.1%。例如,300余名消费者先后反映未见按“15个工作日”的约定期限退还押金,公司还采取消极方式回应消费者的催促诉求,拖延时间平均长达3个月。



▲9月,刚入住上海长宁自如寓1个多月的租客发现地板已经翘起,地板材质很差,装修也十分简陋。本报记者谭慧婷摄

本报记者郑钧天、张书旗

一装修完就出租,租期到了不退押金,租客不知情就背上网贷贷款……近期,上海市消费者权益保护委员会发布的数据显示,涉及自如、寓见等长租公寓中介机构的投诉量,半年就达到了1400余件,同比增长近3倍,并且多半难退押金。

与此同时,租赁机构鱼龙混杂,在资本补贴下囤房垄断租金定价权等乱象亦层出不穷。新华每日电讯记者根据长期观察,盘点梳理了长租公寓行业的6大乱象。

【乱象一】从装修到出租不足1个月,空气污染物超标数倍

不少长租公寓的装修成本都很低,“涂料最多1000多元,地板差不多2000元,用的三四十元一平方米最差的复合地板……”

由于存在数量庞大的租房群体,长租公寓市场呈现爆发式增长态势。然而,为提高房屋周转率、缩短空置时间、节省成本,不少租赁企业从收房、装修到租客入住的周期甚至不足1个月,且使用的装修材料问题重重,没有经过验收合格就强行出租,行业“野蛮成长”乱象日益普遍。

今年7月,刚毕业的小伍和同学一起在上海合租了一套品牌公寓。入住不久,小伍和同学出现了喉咙发干、皮肤过敏起疹等症状。经权威鉴定机构检测,该出租房内甲醛浓度达每立方米0.12mg,超过《民用建筑工程室内环境污染控制规范》规定的室内空气中甲醛浓度不得超过每立方米0.08mg的标准。

在北京,不少租客也反映所住公寓检测不达标,部分长租公寓运营甚至勾结检测人员对设备进行了“非常规操作”,以干扰检测结果。

上海消保委公布数据显示,为压缩周转时间,部分中介服务机构将房子装修完毕即上架租房,直接影响消费者的健康。今年上半年,关于这种情况的相关投诉150余件,占10.7%。比如,有消费者投诉上海自如,反映该公司提供的房屋装修气味严重,引发消费者呼吸道疼痛、眼部不适、头痛、乏力等症状,由专业机构检测,房屋甲醛和苯含量释放数值较高。

新华每日电讯记者调查发现,不少长租公寓的装修成本都很低。一般在上海,60平方米的房子装修成本在2万元左右。一位专业装修人员评估称,“涂料最多1000多元,地板差不多2000元,用的三四十元一平方米最差的复合地板……”

不仅装修成本低,多数品牌公寓的房源装修3天后就会上架,且上架前只进行基础保洁,并无长时间通风处理。

虽然公寓运营商普遍要求房东给予其1至3个月的免租金“装修期”。但事实上,品牌公寓装修期间就带租客看房,还没装修完就要签约,一装修完租客就入住的“实质无空置期”现象普遍存在。自如、爱上租、湾流等创业公司更是新装公寓甲醛超标的重灾区。

毫无疑问,频频被曝出的装修污染将对广大长租公寓住户健康造成严重威胁。

近期,杭州一名白领王某因急性髓系白血病离世,家人质疑死亡原因与其租住的自如房屋室内甲醛超标有关。“一般来说,公寓从收房装修到入住仅20多天,新公寓甲醛平均超标3至8倍。”一家专注公寓检测机构的负责人告诉新华每日电讯记者,“当前长租公寓频频曝出的室内污染,与企业不顾一切提高房屋使用率和降低装修成本有关”。

但在装修污染问题上,目前对于长租公寓应该采取怎样的环保标准、使用什么样的家具和装修材料、装修后需要空置多久才能出租,行业内并没有统一标准,健康受损的租户难以维权的现象普遍存在。

此前,万科总裁祝九胜曾坦言,万科低估了长租公寓运营的难度。“现在万科收房、租房时间差控制得不太好,涉及装修、消费等标准,需