

付不出租金,一长租公寓给房东打白条

高收低租,公司运营仅一年半就资金链断裂,如今欠房东2000多万元

本报记者 蒋敏华 文/摄

杭州又一家长租公寓“爆雷”了。近日有读者爆料称,杭州中择房地产代理有限公司因无力支付租金,向房东打白条。钱报记者调查后了解,该公司仅运营一年半时间,就收进了800多套房源,但“高收低租”以及对租房市场错误判断的结果,是资金链断裂。目前该公司已欠房东2000多万元。

一次性交了半年房租 才住一个月房东就来赶

今年9月底,田小姐看中了滨江区海威新界的一套LOFT两房。经过一番讨价还价,租金谈到了5600元/月,但是要求半年一付。

“一开始带我看房的是另一家中介公司,直到签合同时我才知道是中择房产的房源。”田小姐说,最终她与中择房产签订了为期一年的租房合同,租期自今年9月28日至2020年9月28日,向中择房产一次性支付半年房租后,田小姐搬进了新家。可是入住才一个月,10月底的一天,房东突然找上门来。

“房东说他没有收到中择房产支付的租金,要求我搬走。如果不想搬,那就把租金交给他。”田小姐说,虽然之前对长租公寓爆雷的事情也有耳闻,但发生在自己身上还真有点懵了,“要么走人要么给钱,如果不照办的话,房东威胁说要停水停电。”

直到这时田小姐才得知,中择房产付给房东的租金是6800元/月。而同小区的相似房源,正常的租金大概是6000~6200元/月。“后来我联系上了中择房产的老板,还好他没跑路。他承认公司没钱了,已经给房东打了欠条。”

对租房市场判断失误 “高收低租”资金链断裂

中择房产成立于2017年,注册地址为萧山。显然,这是一家初创型长租公寓公司,但为何在这么短的时间内就倒下?

“现在回过头看,最大的问题是误判市场形势。”11月19日,在萧山天汇园的办公室,中择房产老板李雪雷面对突然到访的记者,倒也没有躲闪,而是大方地承认自己的失败。

出生于1989年的李雪雷,从业经验并不丰富。“开办中择房产之前,我干过一年多的中介。选择自己创业,主要还是因为看好杭州的租房市场。”李雪雷说,前几年杭州房租几乎每年都会上涨,让他觉得这钱实在太好赚。

“公司收进来的房子一般要求房东签3年。如果租金逐年上涨,再加上有3个月免租期,即便是高收低租,后面两年还是有机会盈利的。”李雪雷告诉记者,和很多同行一样,中择房产选择高价抢收房源。

但现实很残酷。“2018年底,我们公司在萧山的欢腾金座一个小区就收了350套房源。原本以为春节过后可以高价租出去,可没想到今年市场出奇地冷,根本租不动,无奈之下租金只能一降再降。”李雪雷说,欢腾国际的房子光账面租金每套就要损失800元/月。

此外,还有居高不下的空置率。据李雪雷透露,即便租金一降再降,平均空置率仍高达12%,空置期最久的要超过半年。

在李雪雷计划中,原本还有一项额外收入。“我们房源以酒店式公寓为主,地址可以注册公司。把这些注册地址租出去,按行情



一年可收2000多元,可是这块没有做起来。”

此外,像中择这样的小公司,“不太可能会有房东或租客直接找上我们,都是要跟其他中介公司合作。无论是推荐房源还是介绍租客,都要付半个月的租金作为佣金。一来一去,一套房子一个月的租金就没了。”

“其实我们公司七八月份的时候资金就很紧张了,后来又苦苦支撑了两三个月。到了10月25日,公司打完最后一笔租金之后,再也支撑不下去了。”李雪雷坦言。

曾想过跑路 最终给房东打2000万元欠条

10月28日,中择房产向业主发出通告:“公司因经营不善,现资金短缺导致无法正常运作……预计明年八月,中择的资金就会大量回笼。”

中择房产之前,杭州多家长租公寓爆雷,不少老板选择跑路。“说实话我也想过跑路。咨询过律师后,我决定还是留下来面对现实。”李雪雷说,由于无力支付租金,中择房产决定与房东协商重新签订合同,将原先的3年租期改为租客已交租金期满为止。

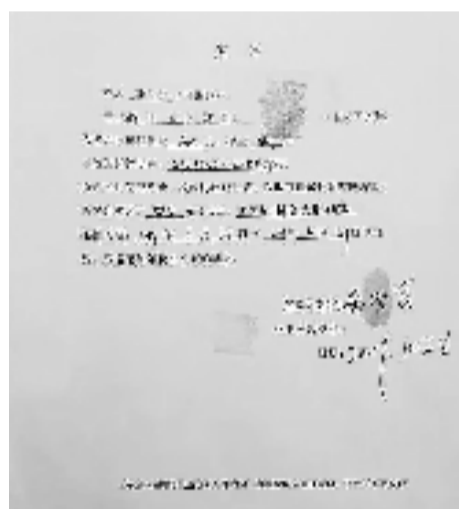
同时,李雪雷以个人和公司名义,将未支付租金及违约金向房东写下欠条。“我们共收了800多套房子,目前已经处理了500套左右。”李雪雷说,如果800多套房子全部处理好,欠条总金额将达2000多万元。

中择房产从2018年上半年开始收房,到10月底资金链断裂,也就是说,李雪雷一年半里就欠下了2000多万元债务。记者在一份欠条上看到,李雪雷承诺给房东的还款期限为18个月,并承诺支付每年5%的利息。

中择房产拿什么还债?对此,李雪雷表示,明年8月将有一个新交付酒店式公寓,已托管给中择房产。由于前期有较长的免租期,预计可产生2000万元左右租金收益,基本上可以弥补目前的资金缺口。这正是中择房产通告中所称的明年8月回笼的资金。

不过,这一说法却遭到部分房东质疑。“到底有没有这事,我们不知道;即使有,后面是否有变数,真不好说。李雪雷确实是给我打了一张欠条,但如果最终还不出钱的话,等于是废纸一张。我现在只希望早点拿回房子,至于欠款和利息,真不抱希望了。”房东罗先生表示。

此外,欠条留下的不仅是债务,还有房东和租客之间的“赶客大战”。



大图:房东、租客赶赴中择公司协商。

小图:给房东打的欠条。

记者手记

野蛮生长的长租公寓 需要规范运营

近年来,长租市场风生水起,但同时又雷声四起。

从李雪雷的创业经历来看,长租公寓市场的资金门槛和专业门槛都很低。一家没有任何背景的初创型小公司,房源规模也能做到800多套,可见这个市场的生长有多野蛮。

野蛮生长的背后,是“高收低租”的潜规则。给房东的租金足够高,给租客的租金足够低,再用佣金吸引其他中介,一家长租公寓公司就可以运营了。

再漂亮的海市蜃楼,也只是虚幻的假象。要求租客租金半年或一年一付,给房东一月一付,其中的现金流虽然可观,但若“高收低租”的问题不能真正解决,资金池迟早断流。

近期,杭州房管部门出台新规,要求从12月11日起所有出租房都必须网签备案。此前,还曾发布过《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)(征求意见稿)》,要求设立租赁资金专用存款账户,金额为租赁企业所有运营房源2个月的租金总额。一旦爆雷,这笔资金将优先用于弥补房东和租客的损失。同时,拟将建立黑名单制度,及时发布预警。

从鱼龙混杂到健康规范,任何一个行业都有一个发展过程,长租公寓也不例外。当然,在这一过程中需要市场各方形成合力:监管方制定合理的规则,企业加强行业自律,房东和租客保持应有的理性。惟有此,一个成熟的市场才有可能出现。

蒋敏华