

“长租公寓第一股”青客公寓陷投诉漩涡

租客按月还贷,房东却拿不到房租,租金贷模式曝隐患

快报
调查

热线:96060



扫码看视频

长租公寓作为近几年房地产市场的新兴行业,较为齐全的配置和适中的价格受到了不少年轻上班族的青睐。然而,从去年开始,长租公寓频繁爆雷,平台受到租客和房东的双向投诉。近日,有“长租公寓第一股”之称的青客公寓陷入投诉漩涡,而这距离青客挂牌美股上市仅仅过去5个月。

现代快报+/ZAKER南京记者
周明 白雪银 刘赞 潘荣 王天驰

租客

按月打款,却被要求退房

在某投诉平台上,有关青客白领公寓的投诉超过5000条,其中“房东以收不到房租为由,要求租客搬出”的投诉最为突出。总部位于上海的青客公寓在上海、南京、苏州等城市都提供房屋租赁服务。最近,各地关于青客的投诉十分频繁,甚至出现了办公点被维权者围堵的情况。

“由于青客公寓没有按时交付房租,请租客于月底之前搬离。”4月23日,茆女士突然收到房东的“逐客令”,顿时慌了神。今年1月份,她通过青客公寓在南京建邺区某小区租住了一间房,租金1450元/月,租期一年。“当时青客让我办理贷款,就是把一年的房租贷出来交给他们,然后我

再按月还贷,相当于月付房租。”

茆女士说,由于通过贷款方式付房租,租金上会有优惠,她便同意了。但没想到青客未按时给房东房租,房东要收房。如今,不仅没有地方住,还要解决剩下的贷款。茆女士称,既然自己月底之前要搬出,那接下来的贷款理应不还,但不还就会影响个人征信。她试图联系青客的房管和客服解决问题,但一直未得到明确回复。

房东没有收到房租,因此要求租客搬离。但茆女士认为,自己作为租客按时还款,没有不妥。在记者探访过程中,不仅有登记要求退房的租户,前来索要房租的房东也不少。

房东

长期未收到租金,索要租金受阻

4月22日下午,在位于南京浦口区的南京青客公寓管理有限公司办公点,现代快报记者见到了前来索要房租的房东陈女士,2018年她和青客公寓签订了为期5年的托管合同,每个月由租客把房租转到青客公寓App,经青客公寓审核后提现到她的银行卡里。2019年11月,本该收到2019年12月-2020年2月房租的陈女士迟迟没有等到青客打款,便联系租客询问,却发现租客其实每月都按时打款。陈女士便给当时签合同的业务员打电话,没得到

确切答复。2月10日,青客公寓通过短信询问陈女士是否同意延期2个月打款,陈女士想,疫情期间应该互相体谅,便同意了。但是直到4月22日,陈女士也没收到拖欠的共计6000多元房租。陈女士告诉记者,这期间她曾多次找到青客公寓的业务员询问打款时间,可对方一直没有给她明确答复。工作人员也只是进行了登记。什么时候打款?能不能解约?水电费谁来补缴?工作人员却一问三不知。陈女士说:“半个月已经换了6个业务员来跟我联系了,每次都是叫我等。”

维权

房东租客纷纷要求退房退贷

跟租客茆女士和房东陈女士遭遇类似情况的青客用户不在少数。在这间偌大的办公室里只有一名工作人员在办公,七八名租客和房东嚷嚷着要退房退贷。

租住在桥北的刘女士告诉记者,房东在4月20日向她发出了“逐客令”,原因是房东从1月份开始就没有收到房租,不得不“赶走”房客。刘女士是通过贷款的形式支付房租,下一个还款日就要来临,她辗转找到这里想办理退房。“现在房东不让我住了,下个月的贷款我肯定不能还了呀,青客这边要是不给我退房退贷,我

的个人征信会受影响。”

青客工作人员告诉记者,目前可为租客办理退房,租客未还的贷款公司会“代付”,但何时能退房成功他不清楚,只是在帮按流程登记,租客的押金何时能退,贷款问题何时解决,他也不清楚。

此外,该工作人员透露,公司还拖欠员工社保,导致了一些员工离职或者不想工作。“前几天我建一个租客群方便沟通,结果一下子涌进来500多人,陆续还有其他人联系我。”该工作人员称,自己一人面对如此多的房客和房东,根本应付不过来。



南京青客公寓管理有限公司 现代快报+/ZAKER南京记者 白雪银 摄

贷款

租金贷成隐患,商业模式受质疑

在探访的过程中,记者发现,“贷款”是大家讨论较多的高频词汇。导致纠纷发生的原因之一就是长租公寓的“租金贷”。租金贷模式是长租公寓行业非常普遍的商业模式。即长租公寓服务商与金融机构合作,租客与长租公寓企业签下租约的同时,再签署一份贷款协议。

以青客公寓为例,租客通过青客平台签署租约,金融机构则将房租一次性付给青客,租客按月或者按季度还款,中间产生的利息由青客承担。对平台来说,租金贷的商业模式可谓一举多得。首先,在租约和贷款合约的双重叠加下,平台对用户黏性增加了。对于一家互联网企业来说,活跃用户数是公司持续发展的重要指

标。其次,相比分月缴租,通过贷款一次性缴纳半年或者一年房租,有一定优惠,平台就可以标出相对便宜的租金价,吸引更多的用户。

另一方面,租金贷模式让平台拥有了金融杠杆,公司通过吸收到的贷款用于发展和扩张。但是,如果公司使用租金贷获取资金时出现纰漏,中间环节无法正常周转,租金贷就成为了导致租客和房东之间纠纷的隐患。也就出现了上述房东收不到房租,无奈驱赶租客的现象。

4月16日,青客公寓官方微博发布声明称,“针对之前小部分房东、租客的合同纠纷,我们也会逐步处理解决,争取在3个月内逐步恢复正常”。

爆雷

行业不断爆雷,青客连续亏损

长租公寓市场跑马圈地多年,但经营不善、资金链断裂问题频发。从去年开始,南京关于长租公寓的投诉也是不断涌现。

2019年7月,玉恒公寓出现爆雷被质疑高收低租,在南京租房的徐女士投诉称,5月份她在玉恒公寓交了一年租金共计2万余元,玉恒公寓收了自己一年的房租,而和房东约定的却是按季度收租。让她不解的是,玉恒公寓付给房东的租金是每个月2560元,而自己每个月的租金仅有1900元,中间差了660元,“这家中介靠什么挣钱?会不会是在圈钱?”

最近,美丽屋用户南京市民王女士也遭遇了按时打款,但房东没收到租金,自己被要求搬离的情况。据了解,王女士也是通过租金贷的方式缴纳租金。

虽然长租公寓不断爆雷,行业受到争议,不过几家头部企业,包括蛋壳、自如都在去年启动了上市计划。青客则率先成为了拥

有资本市场长租公寓,于去年11月登陆美股。

顶着“长租公寓第一股”的头衔,但是公司的盈利能力遭到质疑。根据公司披露的财务数据,青客在2017财年-2019财年已经连续3年亏损,分别亏损2.45亿元、4.99亿元、4.98亿元,近三年累计净亏损已达12.42亿元。同时,公司负债率不断上升,2019财年其资产负债率已攀升至145.02%。

业绩不佳,公司的股价也在不断走低,从最初的发行价为17.00美元/股,已经跌至12.6美元/股,市值蒸发了近三成。

从目前的运营状况看,租金贷不仅没有给青客带来正面的业绩贡献,还成为了公司的隐患。在招股书中,青客公寓直言依赖与金融机构的合作。截至2019年6月30日,青客公寓总共与11家金融机构合作,65.2%的青客公寓用户采用了租金贷。

如何防范

南京相关部门建议选择租金银行托管

快报讯(记者 张瑜)当前租房市场上,部分“爆仓”“跑路”租赁托管公司采取“高进低出”“长收短付”等高风险经营模式,租赁企业一旦“爆仓”,给房东、房客带来的损失,通常是初时获益的数倍。4月23日,南京市房屋租赁指导中心特别提醒广大房东、房客,在交付租金过程中,建议选择租金银行托管,防范风险。

日前,南京市房屋租赁指导中心下发关于落实住房租赁机构租金托管制度的通知(以下简称“通知”),明确对在南京行政区域内从事住房租赁经营活动的企业、个体工商户(以下简称“住房租赁机构”)建立租金托管制度。

在租金收付时,市房屋租赁指导中心建议,谨慎选择租金支付周期。如可以约定租赁托管公司只能按月或季度收取房客租金,或者约定租赁托管公司代收租金的周期应与支付给自己的租金周期一致。同时,建议警惕明显偏离市场价的租金,房东、房客无论出租或者承租房屋,都要及时了解周边租赁房屋市场价格,警惕“高进低出”“长收短付”带来的租房风险。

市房屋租赁指导中心提醒房东、房客,南京市已经建立住房租赁机构租金银行托管制度,建议房东、房客通过住房租赁企业租房时应选择租金银行托管,通过租赁企业在银行开设的租金专用账户收付租金,保障租金收付安全。

房东、房客应选择开展租金银行托管业务的租赁托管公司出租房屋。在与租赁托管公司签订合同时,应当约定租金通过银行托管。房东、房客在南京网上房地产网站上核实租金专用账户信息后,在合同中注明租金专户信息。如遇到租赁托管公司低价租房但要求一次性收取半年以上租金并拒绝通过银行托管租金的,必要时可向属地房产管理部门举报。