

抗擊 新冠肺炎

新冠肺炎疫情令復工延遲，影響一環扣一環，本來就開始行業洗牌的長租公寓，出租率劇跌下資金鏈開始崩裂。有統計指其目前出租率急速下滑，新簽租房率更只有往年同期的2成，面臨「背水一戰」局面。

情急之中，有上市公司公寓為自救打出「爛牌」，諸如一邊拒付房東租金，一邊卻照常不誤地收租客租金。疫情當頭，長租公寓已經被推向了風口浪尖。

近期很多租客抱團在社交媒體上爆

料，稱蛋殼公寓在疫情期間，一方面要求房東免租，另一方面卻仍在要租戶繼續交錢，在進行着「兩頭賺錢的好買賣」。香港文匯報記者聯繫到一位上海房東宋先生，他告訴記者，今年1月，蛋殼公寓並未如約支付下月租金，稱因疫情嚴重暫停支付。「我本來覺得是租客問題，他來不了上海，所以要求免租。後來和其他房東互通氣才知道，租客該交的房租一分沒少」他稱。

圖/文：香港文匯報記者 孔雯瓊

出租率低過80%有資金鏈危機

蛋殼是今年1月17日才完成上市融資的長租公寓運營商，是2020年第一隻在紐交所掛牌的中概股，宋先生稱「無法想像蛋殼會做這樣的事，它很缺錢嗎？」此後因類似爆料不斷，蛋殼發聲回應，稱從未想「兩頭賺錢」，向房東尋求免租期是協商，但部分員工與房東溝通時確實存在問題，讓協商變成了「通知」。不過蛋殼的解釋難掩長租公寓當前窘境，因企業延期復工、回城人數減少以及管控疫情等因素，1月以來長租公寓出租率持續走低。

「租賃絕對是受此次疫情影響最大的行業之一，情況不妙，1月中旬出租率還能勉強達到80%，但疫情消息公佈之後，1月下旬只有70%多，2月還在跌，雖然具體統計沒出爐，但我只能說實在是跌得有些可怕。」一家大型長租公寓品牌的區域負責人在電話裡向香港文匯報記者說，90%出租率通常被視為長租公寓盈利線，80%則是生死線，往年春節淡季一般也可達到8成出租率，現在春節過了還無法回正，更恐怖的是，跌幅並未止住跡象。

上述公寓的境遇絕非一家，從近期陸續公佈數據的幾家品牌來看，無一例外都遇到同樣問題。優客逸家稱，整個行業今年春節期間出租率比往年同期跌去1成，新簽租房降至往年同期的15%至20%。貝殼研究院發佈數據顯示，今年1月，18個重點城市住房租賃成交量下降40.99%，新增房源和客源數量的環比降幅分別達到48.28%和42.64%。貝殼研究院租賃分析師黃卉稱，往年春節後一般就屬租賃高峰，但疫情大大降低了市場活躍度。

僅少部分平台可捱到5月

市場失活、出租率下降、新增供應放緩，導致的直接後果便是資金告急。據蛋殼招股說明書，截至2019年11月30日，蛋殼公寓管理的公寓數量為432,690間；2019年前9個月，公寓的平均月租金為2,155元（人民幣，下同）。如粗略估算空置帶來的損失可以發現，只要達到20%的空置率，蛋殼每月就要損失約1.9億元租金。

運營虧損加上疫情虧損，無疑雪上加霜。有業內預測認為，長租公寓的出租率下滑問題起碼要持續好幾個月，但絕大部分長租公寓只能撐3個月，僅少部分可以打到5月。按照蛋殼每月少收1.9億元租金計算，3個月意味着5.7億元的房租損失，中間還未算上增加防疫物資、有關租客隔離投入、設備等額外支出。

復工延遲火燒連環船 上市經營商也拖數

出租率破盈虧線

長租公寓生死劫



長租公寓是內地房產的新興行業，營運商將業主(房東)一批單位租過來進行裝修改造，配齊傢俬家電，再以單獨形式出租。對象主要為年輕白領，因此裝潢較為高檔。



蛋殼某一套房源。官網圖片

「國際公寓」的樓盤，蛋殼在此簽了數十套單位作為長租公寓運營出租。蛋殼公寓今年上市，因在疫情中的自救模式惹來爭議。圖為上海「中環」

18重點城市長租公寓1月成交

總成交量	環比下降達到40.99%，同比2019年春節時期下跌18.21%
新增客源	環比減少42.64%
新增房源	環比減少48.28%

資料來源：貝殼研究院

春節長租公寓損失及支持情況

出租率	較往年春節同期跌1成多
新簽租房率	降至往年同期的15%至20%
同意免1至2月租金的房東	20%至30%

資料來源：各長租公寓公開消息

整理：香港文匯報記者 孔雯瓊

地方政府介入 減低衝擊

伸出援手

長租公寓解決了很多人的住房問題，一直是關乎民生的重要領域，儘管在疫情下顯得烏雲籠罩，但業內認為，從政策扶持力度來看，未來仍可守得雲開見月明。

景暉智庫首席經濟學家、中國房產經紀公義聯合會主席景暉認為，疫情下的長租公寓「危中有機」，並建議把長租公寓從房地產行業裡面分出來，重新劃分一個國民經濟類別，之後相關部門一起來為這個涉及民生的服務產業減稅降費，提供低息貸款等一系列優惠政策。

杭州籲公寓房東減租

目前來看，各地方政府已有不同扶持政策出台，僅2月13日一日多地出台相關政策紓困長租公寓。杭州市住保房管局聯合杭州市市場監督管理局制定下發《關於進一步加強疫情防控期間住房租賃企業管理的通知》，

明確了「疫情期間，租賃各方當事人在公平、自願、合法基礎上可就租金等減免進行協商。」這無疑是給長租公寓與房東洽談減免房租發放「許可證」。

廈門予紓困專項資金

廈門則是給長租公寓提供了紓困專項資金補助，發佈《關於積極應對新型冠狀病毒肺炎疫情促進房地產市場健康發展若干工作要求》，其中一項規定疫情防控期間，支持國有企業對自持運營的長租公寓適當減免兩個月租金，倡導機構化租賃企業適當減免或延期支付兩個月租金，並可視疫情發展情況再行調整。在疫情期間，上述已實施租金優惠的企業，可按照租金減免期間所繳納的房產稅和土地使用稅給予50%扶持，扶持金額不超過減免租金總額。

此外無錫、成都、浙江省等各個城市、省份均出台相關的政策，包括部分地方協會的建議，還有待地方逐步落地。

雪中送炭少 僅兩成房東減租



蛋殼表示，經過協商的房東目前同意免租的有20%至30%。

疫情當下，長租公寓如何開展力所能及的自救？業內普遍認為，目前需要採取協商的方式是讓房東減免1至2個月的房租。從房東響應程度來看，截至目前2成以上表示同意。此外，有能力的長租公寓還推出補貼活動，意在增加租戶黏性，盡可能留住租客。

危機時刻尋求免租，租賃行業的

確有必要。2月1日，無錫市住房租賃企業聯盟等發佈倡議，要求業主向租賃託管企業免收1至2個月租金，共同面對暫時的經營困難。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，該倡議是全國首個在房屋託管領域免租金的政策，在長租公寓領域也有其特定的指導意義。嚴躍進認為，長租公寓在房東成本管

控上面臨很大壓力，要求房東減租也是較為迫切的。

修改租約須房東同意

「但是很顯然，這需要協商而不是毀約，如果盲目操作可能違背了合同的精神。」嚴躍進告訴記者，能否調整要看房東和託管機構的協商，房東之所以把房屋進行委託，關鍵還是看重房屋託管背後的收益，所以長租公寓企業或託管企業應該以協商的態度進行。另一方面，房東適當放棄一兩個月租金損失並不大，客觀上也可以為長租公寓的發展創造更好的條件。

杭州房東姚小姐表示，她願意免掉租客2月份的租金。「一個月租金3,500元(人民幣，下同)，說少也不少，但我更希望託管房屋平台能挺過難關，健康發展。畢竟我簽了5年的長期合同，每年漲幅可以保持在5%左右，留得平台在，不怕沒『柴』燒，對租戶也是一種支持，這是三贏。」從蛋殼方面反饋來看，經過

協商的房東目前同意免租的有20%至30%。還有其他多個平台稱有10%至20%房東同意，隨着協商持續推進，相信佔比會繼續提高。

自如推補貼助武漢租客

當前很多長租公寓還在推行補貼。據自如最新公告顯示，為有需要的租客安排協調14天臨時獨居房源、免費居住，截至2月20日，安置租客總量達8,000人，同時武漢自如為所有簽約武漢房源的租客減免2月一半租金和全月服務費。蛋殼則繼續租補貼，2月合同期滿續租滿一年，首月減50%租金，武漢地區住滿1個月後返還100%月佣金，非武漢地區則返還50%。魔方公寓、青客、旭輝、佳兆業佳寓等多家長租公寓也有包括2月份房屋租金減免、租期順延一個月、返還一個月房租等措施。

業內稱，雖然補貼也需長租公寓企業付出不少資金，但可獲取市場信任、增加租戶黏性。

盲目擴張 逾50家疫前倒閉

早在这场疫情前，內地的長租公寓已經處在集中爆倉期。有機構統計指，截至2019年，全國累計超過50家公寓品牌爆倉，除少部分被收購外，絕大部分都是因資金鏈斷裂而倒下。

「長租公寓爆倉，一定比P2P暴雷更厲害。」2018年已經有業內人士發表過這樣的看法，時至今日不幸言中。據長租公寓諮詢研究機構房東東統計，2017年至2019年共有69家長租公寓爆倉，特別是2019年，出現問題的長租公寓多達53家，其中45家倒閉跑路，4家被收購，4家拖欠未付房租。

「高收低租」埋下禍根

對於長租公寓的爆倉，中指研究院近期一份研報稱2019年以來亂象的確加劇，企業不規範使用租金貸現象仍然存在，不符合盈利邏輯的「高收低租」運作方式浮出水面，基於這兩種方式積蓄資金池擴張規模蘊藏着極大隱患，一些爆雷企業也大多存在這種情況。

不少房東、租戶均表示，在租借房屋時確遇到上述兩種亂象問題。租金貸一般是租客向金融公司申請租賃貸款，金融公司再把租金支付給公寓，看似創新金融，實則拉長租賃模型產業鏈，一旦環節上一方出現問題，整個資金鏈就此崩斷。另外，「高收低租」亦使得市場競爭畸形，公寓為求規模，高價收購房源，低價租給房客，一旦空置率上升便會爆倉。