

# 名為創新實呢錢 房東租客兩頭吃 蛋殼爆雷 資金遊戲現形

## 創新地雷

原本「錢貨兩清」的租房模式，在資本的插足下，變成一種「創新加持」的長租公寓。

但違背市場規律、不講風險的創新，很快踩雷，留下一地雞毛和數不勝數的受害者。近日，長租公寓中標杆企業的蛋殼公寓，接連發生租客被驅趕事件，甚至有租客不堪打擊而跳樓。實際上，爭吵、打砸、報警，類似這樣的衝突每日都在蛋殼和其他一些類似的長租公寓的租客、房東甚至公司工作人員之間輪番上演。很多剛入社會卻慘遭租房經歷「暴打」的年輕人，這時才反應過來：這哪裏是正兒八經的租房平台？根本就是披着租房外衣的另一種P2P平台，是龐氏騙局。

香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



長租公寓中標杆企業蛋殼公寓，近日在各地接連發生因拖欠房東租金，租客被驅趕事件。圖為在蛋殼總部維權的人。



房東破壞衛生設施驅趕租客。網絡圖片

為了解蛋殼租戶的窘迫現狀，記者加入了蛋殼維權群。在一個名為「流離失所蛋殼人」的微信群裏，有超過450名的租客，群裏時不時可以看到「房東砸了門鎖，把廁所敲爛」，「拍了把刀給客服，警察上門了」的消息和照片。這些在異鄉地訴苦的年輕人交了一年的房租，有些人還是去銀行借的錢，但卻失去了容身之所，每天心驚膽戰，不知道哪天會被掃地出門。

### 用信息不對稱時間差籌資

「爆雷是遲早的事，長租公寓的各種操作都太離譜了，高收低租、長租短付、租金貸、虛擬貨幣等等，幾乎集合了所有騙局的各種玩法。」租客李芬向香港文匯報記者講述她的遭遇，從她口中亦可知平台的玩法：「一次性付了4萬多元（人民幣，下同）的年租金，只租了三個月，房東就來敲門通知我搬離，剩餘錢沒退我。」當李芬和沒有收到租金的房東面對面一合計，才知道其中的可怕之處，「我月租金是3,400元，而房東和平台簽約的租金則是5,000元，差額1,600元。要知道蛋殼還承擔了裝修，還有保潔、管家服務。」

蛋殼為何要做賠本生意？李芬道出其中奧秘，「很簡單，租客的房租是要一年付清，房東租金是每月支付，平台就利用信息不對稱和時間差把資金籠到手裏，其實不就是和P2P一樣嗎？」

曾任我愛我家集團控股公司副總裁的胡景暉就指出，「高收低租」是租賃行業的毒瘤。兩年前他就炮轟長租公寓模式「以超出市場租金的

20%至40%價格收房，完全擾亂了正常的租賃市場。又以長收短付的模式，讓業內存在巨大風險。

### 誘租戶借貸 再擴充資金池

記者所在的蛋殼維權群中，「租金貸」（編按：長租公寓讓租客向金融機構借貸，以一次性付清較長期房租）是出現頻率最高的一個詞。多位蛋殼租客告訴記者，蛋殼業務員在推薦房源時，會大力引導人們去使用租金貸，「對於使用租金貸的租客，給予各種優惠措施。」據蛋殼年報，2017、18和19年，選擇租金貸租戶比例分別為91.3%、75.8%和65.9%。

李芬身邊不少人就選擇了租金貸，合同上顯示貸款年利率9.5%。利息並不少，但實際上這部分依然由蛋殼承擔，蛋殼會通過抵押服務費、返現等方式返還給租客。「你以為蛋殼是在做好事嗎？他們目的還是在大批歸攏資金，租客貸款，錢是直接發放給蛋殼公司的賬戶，說到底他們還是在擴充資金池。」

### 退款「騷造作」 蛋殼幣問世

蛋殼爆雷的糾紛，在12月3日由一名年輕租客從出租房墜樓身亡引向高潮。該租客的室友向媒體表示，因蛋殼公寓拖欠房東房租，事發一周前他們被下了逐客令，「不確定是否是因為這事才跳樓」。

事件發生後，蛋殼明顯加快啟動了退還租客租金的進度，那些年付用戶已經支付掉的數萬元的資金，看似有了退還的跡象，很多租客一開始紛

紛在群裏「奔走相告」這一喜訊，但沒多久，他們就再也笑不出，原來蛋殼退還的不是人民幣，而是蛋殼幣。

「問了客服，說是蛋殼幣以後在租蛋殼的房可以沖抵資金。現在我拿到2萬多的蛋殼幣無法提現，希望有生之年還能派上用場。」一名租客在群裏吐糟。對於蛋殼這波最終的操作，群裏其他租客也只能給出一個「騷造作」的回覆來表達絕望。

據蛋殼今年4月29日發布的上市以來第一份年報，截至2019年底其經營房間數量為43.8萬套。這其中有多少租客、房東面臨「無房可住，無錢可退」的局面？多少貸款租房的用戶會流離失所外加債務纏身？

## 蛋殼大事記

- 2015年1月 高靖以250萬元人民幣啟動資金創立蛋殼公寓
- 2017年6月 完成了一筆1,000多萬美元的A+輪融資
- 2020年1月 赴美上市，實際募資約1.49億美元，首日市值達27億美元
- 2020年2月 市場傳出蛋殼存在「租金貸」問題、深圳監管方將開展排查工作的消息；公司受疫情打擊而資金鏈出現斷裂的消息持續出現
- 2020年6月 蛋殼確認高靖受查，但強調與公司無關，任命崔岩擔任代理CEO
- 2020年11月 因拖欠房東房租與租客退款，多地出現討債風波



高靖

整理：香港文匯報記者 孔雯瓊

## 高收低租的「虧本生意」

本質上是由於期限錯配產生的，等於擁有一大筆短期不用兌付的現金，不管是用於擴大規模，或是其他投資，甚至捲款跑路，對他們都是有利的。至於「到最後，有些長租公寓在玩資金錯配、信息不透明、籌集資金池，和P2P有什麼區別？」該中介如此總結。

### 一手拿房源 一手拿現金

但無論是資金錯配，或是提前透支現金，左手吸房源右手放租的窟窿肯定也會越來越大，時間一長肯定無法填補。知名地產分析師嚴躍進告訴香港文匯報記者，有些資金鏈吃緊的長租公寓，就算不把錢用到別的地方，本身也是要吃緊的。「很多房源收購要裝修等，都需要耗費成本，本身租金收入不高，那麼這類成本自然也是一種負擔。另外也說明這類資金其實已經用於項目擴張，也是一個較大的開支。」嚴躍進如此表示。

### 170家長租公寓已註銷

實際上，近來長租公寓已爆雷頻頻。據天眼查統計，全國目前已註銷或吊銷的長租公寓相關企業約170家，佔相關企業總量的15%，另外有約22%長租公寓相關企業存在過經營異常，近5%企業曾受到過行政處罰或有過嚴重違法行為。如果說P2P爆雷只有投資人一頭受害者，而長租公寓爆雷則牽扯到租客和房東。記者在群裏看到，儘管租客們都面臨房東的驅趕，但部分亦體諒房東並在承擔損失。有租客稱，「我的房東說他靠出租房過活，現在收不到租金他斷了生活費」「我房東和我說，她要靠租金給家人治病，現在她也很難」。不過更多的還是租客、房東的對立和鬥爭。有租客感嘆，「其實雙方都是受害者，現在長租公寓沒錢，只能受害者在相互傷害了。」

## 為求脫身 煽動房東租客互鬥

在這場風波裏，原本應該是租客、房東聯合起訴蛋殼，但卻被蛋殼巧妙脫身，只留下房東租客在互鬥。「我的房東找過蛋殼，結果被蛋殼教了一種及時『止損』的辦法，就是和蛋殼解約，然後收回房子再次出租。」有租客告訴記者，因為租房合同是由租客、房東兩方分別和蛋殼平台簽約，如果房東單方面完成解約，那他和蛋殼的原合同不再繼續履行，也就意味著房東可以收回自己的房子。至於房東解約後為何要暴力驅趕租客，該名租客表示，「當然也是

『盡快止損』，如果房東去法院起訴我，要求搬離，從起訴到判決起碼3個月，那等於再損失3個月房租。」

### 教房東驅趕租客

另外，從網友爆料的多個視頻來看，為了引發租客和房東互鬥，蛋殼員工甚至教房東驅趕租客。「你把鎖換了，要麼直接用螺絲刀把鎖擰開，要麼直接找開鎖人員。」當一名房東詢問蛋殼員工是否需要撬鎖的時候，有一個視頻中工作人員直接給出上述答覆。在另一個視

頻中，蛋殼員工則建議房東去「嚇唬」一下租客，稱「現在唯一要處理的就是租客問題，你們要給租客壓力，可以適當嚇唬一下，要斷水斷電什麼的。」

很多經歷了和蛋殼鬥智鬥勇、身心疲憊的租客普遍表示，迫切希望租房行業回歸本源，少些「虛晃一槍」的創新。有租客在網上呼籲，「以前租客、房東信息透明，中介費亦公開。不知道其他長租公寓能否多些真誠，否則蛋殼危機早晚會在其他企業身上重蹈覆轍。」

## 特稿 蛋殼碎一地 誰來救場？

租客退房拿不到退款，房東繼續出租收不到租金，蛋殼又實打實沒錢，損失到底該如何解決？「只能租客、房東或者銀行來承擔這個損失。」李芬表示，她經過和房東協商，最後雙方願意各退一步，各自承擔一半損失，但李芬也需要再補房東一些房租。「實際上這些損失本該蛋殼出，但他們沒有錢怎麼辦？只能我們作為替罪羊，可我們的錢也不是大風颳來的！」儘管結果還是在李芬可以承受的範圍內，但她依然憤憤不平，為什麼受害者要代替蛋殼付出代價？

### 多個地方政府收拾爛攤子

隨着蛋殼爆雷事件持續發酵，多個地方政府部門和社會機構開始一起為蛋殼收拾爛攤子。騰訊旗下的微眾銀行同樣因為蛋殼而有所損失，該行兩

日內連發兩份公告，稱願意「救助蛋殼公寓」。12月2日公告稱，可給貸款租客3年期的免息延期，並不影響信用記錄，但很多租客表示無法接受，「不租房了憑什麼還要還貸款？」2天後微眾銀行解決方案再升級：租金貸租客不繼續還貸，可將蛋殼所欠預繳租金用於抵償租客於微眾租金貸款，便能結清貸款。該行的首份公告還披露，截至12月1日「微眾銀行有161,845名租住在蛋殼公寓的客戶」。

作為蛋殼總部所在地，北京是較早開始處理危機的城市。北京市住建委方面11月初就表示已針對蛋殼公寓成立了專辦小組，希望能平穩解決此事；還在全市設立了100多個蛋殼公寓矛盾糾紛接待點，包含了蛋殼公寓涉及到的12個區。上海市房屋管理局據稱已約談企業，要求企業妥善處理矛盾糾紛，並每天和蛋殼公司保持溝通聯繫，密切關注其狀況。消息人士透露，上海有關部門



蛋殼爆雷，但小程序目前依然可以預約看房。蛋殼小程序截圖

已開會要求有蛋殼房子的社區，租客和房東要是打起來，就要調停。

南京還為蛋殼租戶提供免費過渡房源，首批房源共計30套。另外，網絡上很多個人也加入免費提供房源的接力賽，不少人都表示，自己房間還有空餘，可以適當免費接受受影響的租客。不過，不知去向的錢始終是沒了。

記者 孔雯瓊



有蛋殼租客以死相逼。網絡截圖

「你看中長租公寓的優惠，長租公寓只看中你的現金」，這一句話，道破了目前市場上很多長租公寓玩的套路。向租客收取低租金，給房東高租金，兩頭似乎都從平台上獲得優惠，殊不知，平台真正賺得的只是從中得來的巨大現金流。「通常人們認為長租公寓的生意是收取中間差價，比如和租客簽約的租金要高於和房東簽約部分，然後從中獲利。實際上他們反向操作，和大家理解的生意不一樣，而是玩資金遊戲。」有傳統房產中介人士向記者表示，一些長租公寓的騙局，正是從「虧本生意」開始。

「高收低租，搶奪房源，壟斷市場。」該中介說，「正是因為看起來租客、房東和長租公寓簽約更有利，讓他們手中的房源越來越多，虧損部分權當支付的利息。只要房源在，長租公寓手上的資金就越多。這個現金流