

北上學生上班族損失數千至過萬元



沸沸揚揚的蛋殼公寓爆雷事件的負面效應仍在發酵，大量租戶

因蛋殼公寓資金鏈斷裂遭到房東驅趕，深圳市也是重災區，受影響者中有不少苦主是香港人，損失金額從數千元（人民幣，下同）到上萬元不等。有地產界人士建議，國家應該對長租公寓現金收款和租金貸收款等賬戶進行更多監管，避免其形成資金池，規避非法挪用。

香港文匯報記者 李昌鴻、郭若溪 深圳報道

長租公寓原本是國家近幾年大力推動的以租代售抑制房價上漲的重要策略，但蛋殼經營模式卻走偏了，通過以優惠一次性收一年租金和租金貸吸引了大量租戶，再將這些錢瘋狂擴大連鎖規模和用於其他投資，最終導致資金鏈斷裂。

月月交租 反損失逾三千

從事軟件編程的港人黃先生在深圳南山一孵化器創業團隊工作。今年1月初他準備租房，朋友介紹的房源要麼租金較高，要麼小區環境較老舊。綜合考慮後他在南山海月地鐵站附近蛋殼公寓租了一個單間，租金2,500元，押一個月租金，租期為一年。蛋殼公寓比較便捷，可以App上簽約、繳費等，「我在香港就能App簽約，可以拎包入住，對我來說簡直太方便了。」

但令黃先生意想不到的，11月份竟然噩夢連連，先是和室友們接到一張2,557元的停電繳費單，原來蛋殼已經六個多月沒有繳過電費了，導致被停電近一周；此後更遭到被房東驅趕的厄運。房東希望他和室友們能找蛋殼談判索賠，續租的話要交租金，否則只有搬離。「我為此損失了1個月的押金和其他損失共計3,300多元，後來我還是決定搬家，並正在找新房了。」唯一令黃先生慶幸的是當初因香港身份證無法辦理租金貸，否則至少損失上萬元。

像黃先生一樣，蛋殼也是許多香港學生北上內地實習、就業的棲身之所。香港浸會大學新聞學學生Doris曾在深圳短暫實習過半年，「租蛋殼方便省事，提供密碼鎖，同一區域的房源也比較好，還有平台負責定期打掃，很適合年輕人。」當時她是在福田區景田地鐵站附近租了一間蛋殼公寓，三室一廳被改造成五個房間，除了主臥外，其餘四間均是共用洗手間。

中介隱瞞信息 更誘借租金貸

「簽約的時候，我就明顯感覺到蛋殼的中介有問題。」Doris告訴記者，自如公寓規定小於十平米的空間是不能住兩個人的，蛋殼卻不管。中介帶看房時，還對其隱瞞了其他租戶性別，如果要求和其他室友見面就會被告知房間裏無人。以至於住進去之後，才知道同住的另有四名男士，這令她覺得特別不舒服。

「除了蛋殼中介，租金貸的整個流程也特別不靠譜，我當時被要求拿着身份證拍一段視頻上傳，感覺像裸貸一樣。我也問了中介關於租金貸的各項條款，免押等優惠的確很吸引人。」Doris直言差點上當，幸好因為實習期結束了，她要離開深圳，也就沒再續租，躲過了這次爆雷事件。「P2P、租金貸，這些互聯網新生的經濟模式，很多都是看中了消費者貪便宜的心理。在異地租房，從房東手裏直租才是最安全的。」

深圳港人也中伏 蛋殼遺禍



港人黃先生因手續方便而租用深圳蛋殼公寓，最後卻賠上數千元。受訪者供圖



香港浸會大學學生Doris稱，幸好實習期結束早，不然差點成蛋殼公寓受害者。受訪者供圖



蛋殼公寓爆雷，持續拖欠公寓業主租金及租戶退款，令全國數十萬租戶或業主損失慘重。網上圖片



蛋殼公寓業主為驅趕租戶，將房子裝修打爛。記者李昌鴻攝



蛋殼公寓受害租戶與深圳福田一街道辦在辦理信息登記。記者李昌鴻攝

深圳苦主：人均損失約1.5萬

蛋殼爆雷的內地受害者更不計其數，有深圳當地的苦主透露，在蛋殼公寓租戶維權群裏共有近300人，人均損失約1.5萬元（人民幣，下同），總共損失400多萬元，而這僅僅是冰山一角，全國數十萬人捲入其中損失慘重。

從事媒體工作的李先生告知香港文匯報記者，今年6月在福田蛋殼公寓租了一套兩房一廳，月租金是1,780元，相較其他同類房型優惠約四五百元。「蛋殼公寓要求我一次性交滿一年房租，共計上交了21,000多元，並且每個月可以退租500元，這樣我的租金相當於1,280元，約相當於同類面積房型的租金的近一半，感覺挺優惠的。沒想到這是個陷阱，現在我為此損失了1萬多元。」

錢沒了還遭房東趕走

比他更慘的是同租一棟樓的兩個

室友，都是今年大學畢業，兩人9月初合租面積大一點的兩房一廳，月租金要2,200多元，通過微眾銀行的租金貸，一次性交了一年租金，儘管租金有一些優惠，然而只住兩個多月就遭遇蛋殼爆雷，讓他們損失約兩萬多元，但是銀行貸款和利息仍要償還。經過與房東協商，他們只能住到12月底，然後必須搬走。想起自己與兩位室友損失那麼大又被房東驅趕，三人都很氣憤，目前正在想辦法重新租房。

維權群聚集近300人

李先生告訴記者，像他們這樣蛋殼公寓的苦主僅在深圳就有很多。他在蛋殼公寓苦主維權群裏看到，近300位苦主每天探討維權和索賠方法。而他一樣損失上萬的比比皆是，有很多人損失兩三萬元，按照人均損失1.5萬元計算，總共損失近450萬元。在深圳的苦主已是

不計其數，全國數量更是巨大。蛋殼公寓自2015年成立以來，一直虧損經營，蛋殼公寓今年一季財報顯示，在管房源41.5萬套，同比暴增五成，但運營費用31億元，同比暴漲58.5%，淨虧損12.34億元，大增近五成。其為了迅速爭搶房源擴大規模，在一線城市出現租金「倒掛」，即高價租房低價出租，通過優惠要求租戶先交一年租金或者租金貸來圈錢，最終因資金鏈斷裂而崩潰。

與此同時，深陷蛋殼公寓租金貸漩渦的微眾銀行日前也出公告稱，在租金貸客戶退租後，與微眾銀行簽署協議，將退租後蛋殼公寓所欠客戶的預付租金，用於抵償客戶在微眾銀行的貸款，然後微眾銀行結清該筆貸款。在此之前，微眾銀行仍將執行不催收、不扣款、不計息、不影響信用記錄的措施。

長租公寓也有合規經營

目整體出租率為88%，開業半年及以上的成熟期項目的出租率為93.7%。

該人士稱，萬科以「泊寓」為主的青年公寓產品，運營上以標準操作流程服務。記者從萬科泊寓龍崗區坂田店一服務員處獲悉，其所在項目18.9平方米的單間，租金為人民幣1,100元，配有空調、衣櫃和床等，可以拎包入住。據了解，該價格在市場上處於中低價。該服務員告訴記者，泊寓租金都是按月交，沒有像一些公寓以優惠方式按年交，這樣對公司和租戶來說更加穩健，也沒有其他公寓流行的「租金貸」。租戶只需在泊寓App和公眾號上交房租。目前，泊寓在深圳有70多個長租公寓項目，每

個項目約有300間房，總計在深圳經營的房間約有20,000間。一直以來，泊寓經營穩定，未有發生過其他公寓出現的資金鏈斷裂等問題。

紅璞公寓強調無「高收低出」

世聯有關人士亦表示，截至今年上半年，紅璞公寓在管間數超過3.3萬間。目前公司公寓業務運營穩定，也已經在使用公寓數字化管理系統提升運營效率。公寓業務新增公寓拓展多為輕資產託管類型。他並強調，紅璞公寓業務沒有「高收低出」等類似行為；也沒有做「租金貸」，租金也絕大部分都是月繳。

房東租客 寧幫襯傳統中介

蛋殼公寓為了吸引顧客，以優惠方式吸引租戶按年交租金或者辦理「租金貸」，吸引了許多剛畢業大學生入住，但其經營模式走偏導致資金鏈斷裂而爆雷。對此，有地產中介表示，蛋殼公寓剛開始對他們租房業務或多或少帶來了衝擊。但蛋殼爆雷之後，有租戶和房東回歸傳統租賃市場，增強了對正規中介的信心。

租戶對長租公寓抱戒心

「蛋殼長租公寓採取很多優惠以一年為單位交房租，並且有租金貸，這對於年輕客戶很有吸引力。」中原地產一業務員羅先生表示，在布吉一些小區以前有不少年輕的朋友幾個合租房間，但蛋殼公寓進來後這些業務減了不少，公司租房業務也受到一些影響，但是對以家庭為單位的租房業務影響並不大。此次蛋殼公寓爆雷，將令租戶在租公寓時更加謹慎小心，這對傳統中介長遠是有利的。

美聯深圳灣片區負責人吳先生表示，蛋殼公寓其實對於他們租房業務沒有什麼太大的影響，其主要是將一棟樓房改裝成單間或者一房一廳，客戶群體主要是不少年輕的朋友幾個合租房間，但蛋殼公寓進來後這些業務減了不少，公司租房業務也受到一些影響，但是對以家庭為單位的租房業務影響並不大。此次蛋殼公寓爆雷，將令租戶在租公寓時更加謹慎小心，這對傳統中介長遠是有利的。

從事媒體工作的蛋殼公寓苦主李先生，遭遇蛋殼公寓事件損失上萬元（人民幣，下同）後現在心裏仍有餘悸，他

從福田轉到龍華元芬地鐵附近找房子，因為小區房太貴也找不到合適的人合租，所以仍是找長租公寓。他現在租的是青年公寓，一房一廳月租約1,800元，加上管理費近2,000元左右，裏面配有食堂、健身房和公共廚房等。該公寓分每月、季度和年度三種方式交房租。為穩妥起見，李先生選擇按月交租，不再貪圖優惠按年交租，避免公寓老闆跑路或者爆雷的厄運。

於媒體工作的李先生在10月份準備給在龍華讀初中的孩子換小區房，學校附近的龍崗灣和水榭春天租金均十分昂貴，兩房一廳要6,000多元，但他在58同城上看到不少公寓打出的價格僅4,000多，較市場價便宜了三成多，滿心歡喜的他約中介看房時，才知道要交一年租金，而且萬一公寓老闆跑路時也會被房東驅趕，所以打斷了租便宜房的念頭。

房東轉找正規中介出租

蛋殼公寓爆雷也令一些房東損失不少，有房東為了謹慎起見，不再願意將房子交給公寓管理，而是自己找地產中介出租。布吉德興花園胡先生表示，他之前將一套2房2廳房子出租給蛋殼公寓，儘管較市場貴幾百元，但一年只有11個月租金，蛋殼爆雷令他損失了幾個月房租，因此再也不敢租給長租公寓了。他將房產給中介出租，自己配好家電和傢俱等，「這樣比較保險，有保證，可以避免損失。」

地產業人士：須嚴格規範資金池使用

對於蛋殼公寓爆雷引發的衝擊波，美聯物業深莞惠董事總經理江少傑表示，蛋殼公寓其實也是一個賺差價的地產中介，其租金貸和資金池監管出現了問題，國家需要對此進行嚴格規範管理，避免以後出現更多的長租公寓爆雷事件。

江少傑表示，蛋殼公寓通過租金貸和以優惠收取租戶一年的現金，然後拿去盲目擴張和在全國各地以低租金吸引租

戶，從而把規模迅速擴大，然後再從金融機構融資或者通過資產證券化等，導致惡性循環。其實疫情期間更多地方租金水平下降了，還有可能退租增加了，蛋殼公寓就沒有辦法繼續滾動經營發展，導致資金鏈斷裂，這就進一步推進爆雷的速度。

倡銀行託管 專款專用

他建議國家對長租公寓現金收款和租

金貸收款等賬戶進行更多監管，避免其形成資金池，規避非法挪用。具體方法可以考慮將租戶的租金放在銀行進行託管，專款專用，防止長租公寓想用就挪用；禁止長租公寓以某種優惠以一年為單位提前收取租金，從而避免潛在的爆雷風險；禁止長租公寓與銀行合作，以優惠形式向租戶提供租金貸，因為其一旦爆雷容易形成連鎖的社會反應，影響社會穩定。