

中国2亿租房人正在被逼直面这“噩梦”



房东清晨六点到门口敲锣、要求住户搬走；双方前后反复换锁，一天之内折腾四五趟。

有人下班回家后发现行李被胡乱清出、堆在客厅；有的房东损失几万租金后想收回房子，一进门住户就摆出了“以死相逼”的架势。

这些情景不再是民生节目中的个别案例，随着蛋壳公寓“爆雷”，它们开始困扰成千上万的房主与租客

而相比于蛋壳公寓一家的经营不善，更让人们担心受怕的是，它暴露出的乱象——当下的租房市场，就像一场命数莫测的赌局。

无论是房东直租、传统中介还是长租平台，所有模式都存在着租客们难以预防的风险。

大家能做的，似乎只有“听天由命”，祈祷遇上一个好人，祈祷签约的平台别倒。

01
选了正规大平台，怎么还是被坑？
蛋壳公寓的一夜“爆雷”，让全国的租房人都慌了起来。

南京蛋壳公寓已被报道“人去楼空”，北京的蛋壳公寓总部数百人聚集，上海、杭州的租户在网络上声讨维权，成都的蛋壳已断水断电数天。深圳住建局已发布紧急通知“防止长租公寓跑路”。

人人都说，这像是几年前ofo作为共享单车界的老大轰然倒地时的情景。

可问题是，小黄车不能用、几百元押金不能退，还不至于彻底影响人们的生活。

蛋壳掀起的，则可能是牵扯数十万人“无房可住、无钱可退”的难题，2019蛋壳经营的公寓数量已达43.83万个。

一波未平一波又起，自如平台又被曝出了房东解约、住户被迫搬离的风波。

几家国内长租公寓龙头品牌的集中“爆雷”，把近两年的租房平台乱象骤然推向了高峰。

截至今年，“爆雷”、跑路、破产的租房平台已达数十家，友客、巢客、上海岚越、鼎家、乐伽……

仅去年7月这一个月，就有6家公寓机构出现重大问题，原因清一色的都是“资金链断裂”。

此前，这些小体量公寓机构跑路时，大家还抱有侥幸心理，“小公司不靠谱”背锅，给租房新手的建议还是“尽量选择大公司、可靠品牌”。

等到蛋壳被央视报道出现“现金流危机”时，无数人都傻了眼。

毕竟今年1月，蛋壳公寓还在纽约证券交易所正式挂牌上市，成为2020年登陆纽交所的中国第一股，风光无限。

谁也没有想到，下一个陷入危机的会是一只“领头羊”。

虽然蛋壳公寓已在官方账号上承诺，“没有破产、不会跑路”。

但不少被赶出房间的住户、收不到租金的房东却对此灰心丧气。

在他们看来，现实问题被真正解决之前，谁也不知道这句承诺究竟是出于现状仍可挽回，还是出于大体量平台一旦破产或跑路，引发的后果实在难以想象。

这样的现状，似乎把所有租房人逼回了五六年前。

平台啊中介啊不可信了，只剩下房东直租这一条老道路。

可说来无奈的是，蛋壳这类长租平台，当初本就是为了解决黑中介、黑房东的冲突矛盾而出现的。

2018年，深圳警方曾打掉一个黑房东黑中介恶势力团伙，他们强迫租客交易，通过欺瞒、刁难、威胁等手段骗取房租或押金。

更普遍一些的情况，是中介利用虚假房源骗中介费、房东签约后无理提价、退房时提出过分要求克扣押金、暴力威胁等等。

2006年，京华时报曾报道过一群租客联合起来、在网上公布“黑房东名单”来泄愤的新闻。

人们对这些现象愤怒不已，希望出现合法合规的大平台，来约束契约精神的执行。

蛋壳们应运而生，也的确规避了房东住户直接冲突的原始问题。

结果，却创造了新的租房界雪崩。是走平台签合同，还是重拾与房东的人性battle。

对中国的2亿租房人来说，这是个问题。

02
中国租房平台乱象里
没有安全岛

租房平台整体风雨飘摇的境况，让只求一个安身之地的年轻人操碎了心。

“长租公寓平台们不是已经爆雷，就是在爆雷的路上”，这句网友无奈的调侃，倒是部分蒙对了答案。

想象中，交房租的方式是住户一手交钱，房东一手收钱。

蛋壳们推行的，却是住户先交长期房租，再慢慢地给房东发钱。

举例而言，一月份时，你直接交满全年房租12万，但蛋壳们在一月只会给房东1万。

剩下的11万，先攥在平台的手里，用来投资。

一个人交的房租很少，但在几十万人的规模下，平台手里其实存下了巨额的现金池。

但大家都知道，投资是个风险活。一旦失败，平台没钱给房东发房租，房东自然想解约。

相对来说，一般越大、越成熟的公司投资团队越好、水平越高。而这也是长租平台大多因“资金链断裂”倒台，且小平台更容易垮的原因之一。

简化点来看，逻辑其实和普通人炒股是类似的。

此时，相比于消费者或顾客，住户更像是金融杠杆中的融资工具人。

如果用专业术语来概括，那就是实体经济过度金融化。

这样的运转模式里，最重要的就是资金不停地流动，不断地有住户新交的租金涌入，才能平衡投资、扩张花掉的成本。

于是，租金贷的模式开始流行。

要知道，租房群体里刚开始打拼的年轻人多，一般没什么存款，也很难承担一口气付一季、半年乃至一年的房租。

租房平台通过一些优惠策略，比如减免服务费、降低租费的方式，吸引住户进行“租金贷”，一次性交清。

例如蛋壳的招股书数据显示，旗下租金

贷的收入占了总收入的近80%。

这时，问题来了。

在贷款+资金流模式下，就像是你从银行借钱、租房平台拿走去投资。

以此换来住房的允诺，但这份允诺有概率随着平台的投资失败而破裂。

房子可能没得住了，从银行借的钱得还。

上文中为了方便理解，笼统地用“投资”来描绘了现金流的模式。

大部分投资，花在了扩张上。

平台们必须通过不断地扩张、在不同的城市抢占租房市场，才有可能获得足够多的资金来运转。

为了竞争，绝大多数公司都选取了提高收房价格、降低房租价格的方法，给房东更多钱，让住户少交钱。

当竞争愈演愈烈，中国长租平台就出现了乍一看很奇幻的一幕——房东手里的钱，比住户交的钱竟然更多。

例如住户们每月一共只交6000元，房东却能从平台那得到8000元。

多出的2000元，靠平台用手里的租金投资去挣，风险大大增加。

这样的模式下，根本没有完美的“安全岛”。

小平台直接拿着住户预支的租金跑路，这是最早“爆雷”的那批。

像蛋壳自如这样的正规大厂底子厚、还有周转余地，但也十分依赖现金流的不断运转。

突如其来的疫情、顿时停滞的租房产业、被迫断流的现金池，啪的一声，很快啊，给它们来了一次重击。

中国经济周刊在对自如房东进行采访时发现，不少房东接到了“自愿”降低房租，要么提前解约退租的“二选一”通知，理由是“受疫情影响巨大，希望房东与自如共渡难关”。

房东如果选择了后者，租客们只能被清退，房东还得支付一笔不菲的装修折损费；而如果选择了前者，有房东发现住客的租金并未减少。

自如官网界面，最近的房东解约风波让不少业主抱怨“省心出租不省心”

即便没有疫情，长租平台的风险依旧不低。

总体来说，蛋壳似乎想走的是先快速扩张、上市后等待融资套现弥补前期的亏空，等到垄断市场之后再提价盈利的路线。

这是几乎是当下最普遍、最快速崛起的模式，滴滴、拼多多、美团……一批互联网大厂都靠着它起家。

问题是，纯互联网企业，就算投资失败、垮台，对大多数人的实际生活造不成巨大影响。一家电商倒了，去另一家买便是。

可租房这样的实体经济，平台的一次战略失败，可能造成几万人“无房可住”。

也因此，在蛋壳疑似出现现金流危机后，多个城市的相关部门进行了反应。

譬如北京市相关部门曾邀约蛋壳与其他长租公寓品牌洽谈合作收购，但至今未有下文。

03
最后的倒霉蛋

还是你和我

此前，个别无良平台拿着租金跑路，又

或是小平台运营不善而破产，还让大多数人怀着幸存者的幻想，“陨石没砸到我的头上”。

蛋壳这种“领头羊”式长租平台的爆雷，则让几十万人无差别地陷入了随时无家可归的恐慌——

谁也不知道，自己租住的平台会不会突然出问题。

更值得关注的是，这次的风波把长租公寓，这项曾被视为租房现代化创新的行业，所背负的风险暴露在了大众面前。

与此同时，租房行业里，租客们的弱势地位一览无遗。

租房时，大家以为自己是消费者、是顾客，一纸合同签订，就能受到契约精神与法律条规的保护

但在实际情况中，住客很容易就变成了被攫取的对象。

一个月前，人民周刊曾报道一位长租平台受骗女生的境况：

孤零零地站在一片狼藉的出租屋里，被身材高大的男人女人团团包围，她身后是被扔得七零八落的个人物品。“明明是自己已经签完合同付完钱的房子，现在却好像是自己赖着不走”。

当她向房东出示《住房租赁条例(征求意见稿)》中“未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房”的截图

得来的回应是“我不管，赶紧给我搬”。

类似情况不在少数，蛋壳公寓此次的风波中，不少租客只能硬着头皮与前来收房的房东硬刚。

但同时房东们也委屈，租金没拿着，租客们也不能苛求房东做慈善。

发现没有，虽然是租房平台出现问题、损害利益，但到最后却变成了房东与房客之间的尖锐冲突。

现代契约精神全部完蛋，人们被迫重新回归丛林法则的对抗。

当然，所有人都有权利拿起法律武器，维护自身的合法利益。

这也是无数租客在遭遇平台爆雷后，唯一的手段。

此时，维权成本，成了横亘在所有人面前的大难关。

光是房东有没有权利赶租客，就涉及到合同类型的区别，如果签的是转租模式的合同，房东有权驱赶；如果签的是委托代理模式的合同，房东则无权驱赶。

有人试图到租房公司总部讨说法，却很可能遇到南京蛋壳公寓被报道的“人去楼空”。

据媒体业界报道，自如内部成立了专门的解约部门，让员工“苦练”与业主、租客谈解约的话术。

读者董*青也向我们留言爆料，她找中介退押金时对方不回复，朋友圈里却天天发应酬与打点滴的照片。

而先后对接的同一家公司的几个工作人员，隔三差五都会在朋友圈这样做。这让她怀疑中介们是不是共享了一堆应酬、生病的照片与文案。

有人试图从法律途径，对租房平台进行起诉，但却无法支撑时间与精力成本。

更为常见的解决方案，是房东与租客之间协商。譬如读者Lluvia***告诉我们，交了一年的房租后，她住到第四个月时遇上了平台跑路。

报警后的协调结果，是双方各退一步，自己少住三个月、期间房东不得上门骚扰。

这样的结果想必大多数人都会不满意，但却毫无办法，最后变成了房东、住户双方“受害者”之间的彼此让步。

租房的问题不只出在长租平台上，房东直租、传统中介同样踩雷。

共青团北京市委、市政协社法委曾经联合发布过一份调研5000名青年住房现状的报告，结果显示，在租房过程中，没有遇到过权益受损问题的人，只有26.31%。

有33.3%的人，曾被房东临时清退；

有41.3%的人，遇到过租金不按合同随意上涨的情况；

有43.8%的人，遭遇过黑中介。

而租房的动荡无论大小，对当事人来说都是足以令人情绪崩溃的外界压力。

当这样的风波激起波澜，或许不该只留下“租房前擦亮眼睛”的先知式唏嘘。

中国的租房市场亟待更为规范化、秩序化的监管，互联网金融的浪潮下，租房上叠加金融杠杆的风险也需要更为可控的管理。

愿租房人们，夜里能做个好梦。