



文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 袁野 陈晨

房东租客排队解约

“业主是在这边排队吗?”70多岁的张女士操着一口地道的北京口音,向排在队伍最后的人发出了提问。

11月26日上午,北京市东城区朝阳首府附近的一座写字楼前人头攒动。进出写字楼的大门将人群分成了一左一右两部分,一边是房东,人数较多,以中老年人为主,队伍排成了四五列。另一边是租客,只有两列队伍,排队的几乎都是年轻人。大门前有多名保安在指挥控制着进出写字楼的人数。

公开资料显示,蛋壳公寓是紫梧桐(北京)资产管理有限公司旗下的高端白领公寓品牌,公司于2015年1月在北京成立,正式进入O2O租房市场,目前在北京、深圳开设分公司。北京时间2020年11月17日晚间,蛋壳公寓登陆美国纽交所。

11月26日的北京有些阴冷,张女士穿着长款羽绒服,戴着厚厚的棉帽子。很快她便被同在排队的其他业主告知,在写字楼的玻璃大门上贴着密密麻麻的通知,上面提醒,位于不同行政区的人,要到不同的接待点。张女士目前来到的蛋壳公寓总部,只接待东城区的租客和业主,而张女士的房子位于朝阳区,她应该到位于牛王庙甲5号的接待点。

两三年前,张女士家在朝阳区买了一套新房,正在装修时,有陌生人走进了她家。“是蛋壳公司的人,他们入户推荐自己。”张女士说,蛋壳公司的人表示,可以把房子交给他们来托管,并且开出了每个月数千元的租金,房租每年都会有一定的增长。

觉得蛋壳公司给出的条件还不错,张女士一家便与蛋壳公司签订了合同。达成合作后,蛋壳公司对张女士家约70平米的房子进行了重新装修,改造成了一间可以住两户的蛋壳公寓。

“一开始是一个季度打一次房租,后来改成了一月一次,不过前段时间他们该给我打房租的时候,我并没有收到。”张女士也在近期听说了蛋壳公寓出事的消息,于是来到了蛋壳公寓总部,想把跟他们签的合同解除了。

张女士家的房子没有贷款,但因为跟老伴均已退休,平时的生活开支有一部分要依靠房租。

而不少业主则指望租金还贷或者缓解经济压力。一位受访业主表示,家里就一套需要还贷的房子,为了孩子上学,他们去孩子学校附近租房住,便将自家的房子租给了蛋壳公寓,如今既要还贷,又要付租金,蛋壳公寓的钱却收不到,生活压力非常大。

租客搬离公寓仍被扣房租

业主这边的队伍越来越长,前来排队的人越来越多,但是能够进入写字楼的人却很少。队伍的另一边是租客,在保安的引导下,一次可以有十几人进去。

今年二十出头的赵芳(化名)是一名“北漂”,她怎么也想不到,这几天差点无家可归了。“我今年5月从网上在昌平找了一间房,之后蛋壳的人联系到了我。”赵芳说,这间房子的租金是每个月2600元,“蛋壳的管家告诉我说,现在有活动,租一年的话,每个月会再返给我400元,相当于便宜了近两个月房租。”

每个月房租2200元,对赵芳来说很合适。“之后,蛋壳的管家就给我个二维码,让我扫一下填写资料,填好后,对方又要了我的银行卡号,说把返的钱给我打到

近日,网络上关于蛋壳公寓爆雷的消息铺天盖地。“房东与租客发生冲突”“租客遭换锁断水断电驱赶”“年轻租客轻生”等事件的爆出,更是让此事引发广泛关注。

公开信息显示,截至2019年1月17日,蛋壳公寓管理房间数量接近40万间。近期,因拖欠房东房租与租客退款,蛋壳公寓陷入讨债风波,包括北上广在内的全国多地蛋壳公寓办公区域出现大规模解约事件。

11月26日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者来到位于北京市东城区朝阳首府附近的蛋壳公寓总部,进行了实地探访。



◀ 前来解约的租客排起了长队。

“蛋壳”困局

蛋壳公寓北京总部数百房东和租客排队解约

▶ 业主排起的队伍更加拥挤。

卡上。”按照蛋壳管家的要求,赵芳一一完成后,就住到了新家里。

赵芳的新家不大,她的房间放下了一张床、一张桌子和一个衣橱之后,空间所剩无几。赵芳还有三个室友,大家共用一个卫生间和一个厨房。“刚开始的时候住得还挺好的,但是当初蛋壳承诺的返钱没有按时给我,就7月份的时候给过我400元,之后就没了。”赵芳说,本来蛋壳给他们安排的是每个月都有两次保洁员来房间清扫,“但来过几次之后,保洁就约不上了。”

10月底的时候,赵芳家的热水器坏了,她几次和管家反映情况,但一直没能解决。“直到11月初,我才从网上了解到,蛋壳出事了,好多租客都被房东赶了出去。”由于还能联系到自己的管家,赵芳心想北京的蛋壳应该不会出事。

11月10日是周末,赵芳和室友朋友们都在睡懒觉,一阵急促的敲门声突然把她们吵醒了。“打开门之后,才知道是房东,他拿了一份合同,说已经15天没收到房租了,按照合同,他有权将房子收回,房东说给我们两三天时间,让我们找房子抓紧搬出去。”听房东这样说,赵芳有些发蒙,“我都已经交了房租了,为什么会被赶出去?”

赵芳赶紧联系蛋壳的管家,可对方微信也不回,打电话也不

接。“给蛋壳的客服打电话也没有人接了。”房东态度坚决,没有办法,赵芳就先找房子。“可过了两三天,我又收到信息,我银行卡被扣钱了,扣的就是房租。可房东已经不让我住了啊,为什么还会扣房租?”

通过和其他租客沟通,赵芳此时才知道,当初自己是被办了贷款。“蛋壳的管家在我不知情的情况下,给我办了微众的贷款,也就是说微众已经将一年的房租给了蛋壳,我每个月的房租其实是在还贷!”赵芳说,现在只能在朋友家借住,“之后我还要还贷,这可怎么办?蛋壳应该给我个解释。”

排在队伍中的小高目前在北京通州区的一所学校上大三,他与其他3个男生一起租了一套约70平米的复式公寓,并通过租金贷的方式交上了一年的房租。

“当初蛋壳的管家是明确告知我办了贷款,每个月能返房租的15%。但这个返钱我没有见到。”小高说,他已经被房东下了逐客令。

除了像赵芳和小高这样通过租金贷交房租的租户,也有租户一次性付清了半年甚至一年的房租,这些钱对还在上学、刚参加工作不久的年轻人来说,是笔很大的费用,有的年轻人为此花光了全部积蓄,甚至进行了透支消费。

“蛋壳说没钱”

“1,2,3,4……15,你们进去。”穿着制服的保安走到队伍中间来,依次拍了一下15个租客的胳膊,让他们进入写字楼。

小高跟着前面的人一起走进了写字楼,先是步行登上了通往二楼的电梯,然后在挂有胸牌的工作人员引导下到了专门接待租户的区域,扫描了墙上的二维码,填写个人信息以及租房信息,随后被工作人员叫到名字,走进了一个房间。

十几分钟后小高走了出来。他对齐鲁晚报·齐鲁壹点记者说的第一句话是,“蛋壳就说他们没钱。”小高说,他跟蛋壳的一位工作人员说了一下自己的情况和诉求,他现在最担心的问题是,房子不住了,但是租金贷却还要还,如果不还,很有可能会产生征信问题。蛋壳的工作人员告诉他,先申请征信保护,“这个我已经申请过了,他们说贷款不会让我还,让我不要往用来还租金贷的银行卡里存钱。”此外小高还表示,“他们说等到明年3月份看看,如果公司有钱了就会帮我们退,退我们房租,如果公司到那时没有钱,政府已经介入了,会出一个相关文件。”

小高说,工作人员告诉他,他可以在蛋壳公寓app上申请退款,

到时候会有管家联系他,“退的押金和房租会打到APP上,但是这个钱取不出来,工作人员就让我截个图作为证据。”

一番谈话下来,小高自己也有些糊涂,问题还是没有得到明确和根本的解决。

另一边,两位业主也与蛋壳的工作人员谈完走了出来,他们也得到了“蛋壳没钱”的回应,“我们今天过来就是解约的,现在已经成功解约了。我们还需要做个证明,不要影响到租客的征信。”一位业主很无奈地说,“现在蛋壳就说没钱,欠我们的房租估计是要不回来了。”

蛋壳员工称工资欠发

因为租客和业主的进出,蛋壳公寓的办公区域熙熙攘攘,其中还有不少保安和负责协调接待的工作人员。其中一名工作人员告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者,事情发生后,身边有一些同事陆续离职,还在坚守岗位的员工也已经有一个月没发工资了。

该工作人员告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者,采访需要联系公司公关部门,但是因为现在公司的情况,公关部门的同事未到岗而是在家办公。随后按照对方的要求,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者将想要了解的问题通过该工作人员转交了公关部。11月27日该工作人员回复表示,公关部不方便回应。

此外齐鲁晚报·齐鲁壹点记者注意到,租金贷的放贷银行微众银行曾发出公告,建议租户在已付租期间继续居住,如果已经被迫搬离,可联系微众解决租赁纠纷。在明年3月31日之前,租户的征信将不受影响。

11月19日,北京住建委表示针对蛋壳公寓成立了专班小组,希望能平稳解决此事。11月25日,深圳市物业管理行业协会也针对蛋壳公寓发布通知,表示不得通过停水停电停气等方式,驱赶尚处于租赁期限内且已经足额支付租金的租户。

专家说法

“蛋壳”为何会爆雷?

“蛋壳”曾经在一段时间内让人感觉“很成功”,究竟是什么原因造成今天的困局呢?

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明认为,蛋壳公寓之所以会出现此次的爆雷事件,本质上是因其商业模式存在问题。

首先,蛋壳公寓服务的客户是在住房消费里,支付能力和风险承受能力最低的群体,“这部分客户对价格非常敏感,他们是收入和生活波动最大的一个群体,还有一个隐藏的潜台词是,对于这部分客户涨不上价去。”其次,蛋壳公寓在拿到资金后用于扩张,这里面隐藏着两个风险,一是服务的风险性客户越多,本身容易出现问题的概率就越大。二是这种长租住房属于回报率较低的行业,现在蛋壳公寓利用中短贷款的模式快速扩张融资,属于“短贷长投”,是金融行业比较忌讳的一点。在许传明看来,蛋壳公寓收到的租金不足以支撑其快速大量扩张的投入,出现此次爆雷事件,属于意料之中。