

自如多地公寓陷租赁纠纷 广州有业主被要求降租 20%

“继续出租,要被迫大幅降价;不租,又要赔偿2万多元装修费……”自如一业主郁闷地表示,无论怎么选,都是亏钱。近日,多名自如业主爆料,被自如要求减租,否则将单方面解约,同时业主需要赔偿自如改造房子所支付的装修及家电费用。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

“降幅达 20%,这个减租幅度难以接受”

广州的一位自如公寓业主告诉记者,近日接到自如管家的通知,对方以“疫情影响,造成公司收益下降”为由,要求她把月租由原来的近 5000 元降为 4000 元-4400 元,更要求保持这个租金三年,并称“不降价就解约”,且解约索要装修损失 2 万多元,更没有提及赔付。

两年前,她将自己的房子委托给自如对外出租,合同列明约 5000 元的月租,5 年内每年涨租 3%。今年 9 月便

迎来第三年,她不但等不到涨租,自如还让她重新签约,把余下 3 年的租金定为 4000 元-4400 元。

“这个减租幅度真是太难接受了,降至 4000 元就是 20%的降幅,自如现在把经营风险转嫁到我们身上,是什么道理?而且三年都要维持这个价格,感觉已经脱离市场了,凭什么要求我们减租呢?”该业主表示,自己房源在自如这两年几乎是满租的,仅有半个月到 1 个月断租过。

律师:企业应该承担风险,业主有权拒绝减租

针对“要求减租”的这一做法,8 月 11 日,自如公寓回应新快报记者称,“目前确实少数房屋,受疫情、商圈变化及城市规划等因素综合影响,呈现委托价格与租赁价格倒挂的趋势,我们与这些房屋的业主展开适当降低委托租赁价格的协商。未来将进一步严格要求一线管家与业主沟通的规则、态度、方式,做到与业主充分协商,最大程度上保护业主利益。即使启动合同中单方面解约的条款,也会按照合

同条约履行赔付,不存在‘没有任何赔偿’的情况。”

广东天穗律师事务所佛山分所执行主任陈乾德向记者表示,业主如果不同意减租,业主有权拒绝。“双方签订的合同合法有效,应当按照合同履行,收益好不好这是企业自身应该承担的风险,那赚钱赚得好的时候会不会给业主分一点呢?肯定不会。所以承租人以收益不佳为由要求减租是没有依据的,业主可以要求按照合同

不仅是广州,北京、南京、杭州、深圳等多地自如公寓的业主近期也遭遇了类似事件。

不少业主直言“一开口就要求每月降近千元,这种行为实在是太霸道!”长租公寓发起的要求房东降租行为,已经引起了有关部门的重视。据了解,7 月 29 日,杭州市住房保障和房产管理局租赁中心曾约谈自如公寓相关负责人,了解事件经过,并要求妥善处理这一事件。

履行。”

陈乾德建议,如果对方不按时交租,可以解除合同,合同有约定解除权的,但业主不需要支付装修费,业主并不是无理解约。“如果业主为长远考虑,或者可以接受减租的,那双方协商一致签订补充协议约定清楚。”

据天眼查数据显示,广州自如如生活科技有限公司今年以来共有 10 宗法律诉讼,均是因租赁合同纠纷被起诉。

上半年租金同比跌 3.9% 市场热度逐步恢复中

疫情影响下,广州住房租赁市场已被打乱,返城租房“小阳春”延迟、本该火爆的毕业季租房也反响平平,不过多份数据显示,今年租金同比下降不足 10%,与长租公寓要求业主减租的幅度,仍有一定落差。

克而瑞城市租售系统数据显示,今年上半年,受疫情影响,租赁 16 城个人房源租金涨跌分化较大,其中 9 城租金上涨,7 城下跌,但整体涨幅不及预期,其中广深跌幅较大。今年上半年广州租金同比去年跌幅为 3.9%。

来自巴乐兔研究院最新数据,广州今年 7 月平均租金 1143 元,去年 7 月则是 1253 元;今年广州前 7 个月平均租金是 1191 元;去年全年平均为 1256 元。显示由于疫情影响,在租客求

职、收入均受影响的情况下,消费领域,尤其是房租支出部分被明显波及,体现在每年均有所上升的租金不升反降。根据一季度的数据,就租客对租房预算的计划来看,约 50%的租客有缩减预算的计划;29%没变化;14%准备合住精简房租;仅有 6%的租客有增加预算的计划。

广州市房地产租赁协会常务副会长兼执行秘书长徐再军向记者表示,平均租金下降的原因主要有三点,“一是整体经济形势影响就业环境,办公人员外流或回乡,令退租率上升;二是不少毕业生暂未找到工作,也会选择先返乡休整;三是由于消费力的调整,不少客户选择搬进更低成本的城中村,原来在城中村的租客则搬去更郊外的城中村。”

克而瑞租售分析指出,市场需求会跟随经济环境波动而迅速反应,而租赁市场的房源供给则存在一定的滞后性,在两者不匹配、供需结构矛盾突出等影响下,租金变动是市场内在自动调整的直接结果。

不过,从 7 月开始,广州租赁市场的热度正逐步恢复。58 同城、安居客发布《2020 年 7 月份一线及新一线城市租房趋势报告》显示,一线城市租房热度环比出现普遍上涨,广州租房热度出现 6.3%的环比涨幅,在一线城市中排最高。巴乐兔研究院监控的机构房东市场,7 月满租率达到 95.4%,而 4 月底这个数据大约是 90.6%,去年平台上的机构房东整体满租水平在 96%,从满租率角度看,市场已接近恢复。

资金链迎大考 上半年 16 家 中小长租公寓企业倒闭

住房租赁行业经历过众人追捧的投资风口,也正在经历频频爆雷、多方追讨的深水期。部分长租公寓平台未控制好前期成本,运营阶段入不敷出,且盈利能力不足,容易面临现金流不足的问题。此外,野蛮扩张与过度金融化,以“拿房一出租一融资一再拿房”的模式来扩张市场,期望形成规模效应。一旦其中一环出现问题,资金链断裂同样不可避免。

来自克而瑞租售事业部的资料显示,据不完全统计,今年上半年,有 16 家中小长租公寓企业相继倒闭。不过,一些企业壮士断腕分割资产的同时,也有一些头部企业抓住机会,借由价格优势加快收购步伐,进一步完成战略布局及行业资源整合。克而瑞租售分析指出,当前公寓已到达红海阶段,激烈竞争后,行业开始整合,大鱼吃小鱼的收购频现,反观中型公寓缺乏竞争力,受创严重。随着行业的快速发展,头部企业不断聚集资源,但同时资本驱动型的企业随着来自于资本市场的资金紧张,公司风险漏洞就容易集中爆发。今年 3 月,自如获得了软银 10 亿美元投资。同月,贝壳找房完成 D+轮融资,总融资额超过 24 亿美元。今年 1 月蛋壳公寓也正式在纽交所挂牌。作为国内第一家赴美上市的长租公寓服务商,青客去年上市,但不足半年便被爆深陷资金链泥潭。

广州自如表示,今年应届毕业生租客人数同比去年有所上涨,一方面“0 押金”优惠对于毕业生来说是个不小的帮助,其次房源配套以及风格受到青睐。从租客的偏好来看,今年兴起的 21 号线天河公园站周边房源更多租客会去关注。有别于以往中心城区商圈的关注热度,今年棠下、科学城、区府、华南新城成为新的热门意向商圈。

在徐再军看来,面对租房市场的困局,各方都面临着巨大的压力。租金同比下跌,距离租赁市场恢复到往日水平仍需一段时间。长租公寓平台与业主无法成功协商租金,其实也是两败俱伤,长租品牌与业主、租客的拉锯战远未结束,部分企业的抗风险能力薄弱的企业,将面临严峻的生存考验。