

通过长租公寓平台租房子 没住几天就被房东“赶走”

“城璞公寓”和“小鹰找房”长租公寓平台疑似“跑路”
广州多名租客一次性付的几万块租金要“打水漂”了

“交了一年房租，刚入住一个多月就被房东要求搬走。”近日，多名租客向新快报记者反映，自己将几万元的房租年付给“城璞公寓”、“小鹰找房”长租公寓平台，却被房东通知未收到房租要求其搬走，有的甚至只入住几天。而长租公寓平台却联系不上，或给不了明确的说法。记者随后走访了长租公寓办公场所，其场地已无人办公。

■ 采访:新快报记者 肖韵蕙



■ 城璞公寓办公场所大门紧闭。
新快报记者 肖韵蕙/摄

租客投诉

交了一年房租 只住两个月不到就被要求搬走

吴先生在今年 6 月通过“城璞公寓”平台在广州租了一套公寓。据吴先生陈述，城璞公寓是一家长租公寓平台，相当于“二房东”，真正的房东将房子委托给他并租赁给租客。当时，他一次性给城璞公寓交了一年的房租，共 33800 元。没想到 9 月 16 日，房东联系他，称没有收到城璞公寓交付的房租，并要求吴先生在这个月内搬出去。吴先生便联系城璞公寓的员工，对方称也不知情，也是前一晚突然被通知第二天不用来上班了。另一名城璞公寓的租客郑小姐称，自己 8 月交了一年租金 40950 元，只住到 9 月 17 日便被要求搬走。在受访者提供的群聊截图中，有租客交了 4 万元租金只住了 10 天的，也有交了 5 万元只住了半个月的。

而另一家长租公寓平台“小鹰找房”（简称小鹰）的租客也遇到了同样的情况。广州的租客李先生表示，今年 6 月，他通过一家中介公司看上了一套位于天河区珠江新城的住房，想租时联系房东，才发现房东已经将房子委托给小鹰租赁，所以只能与小鹰签订合同。“当时正好想住一年，年付价格也会更便宜”。在李先生提供的与小鹰签的合同中，显示租赁期限为 2020 年 6 月 17 日至次年 6 月 16 日，选择付款方式为年付，共交租金 51000 元。

10 月 17 日，李先生突然收到房东

通知，称已经两个月没收到小鹰那边打来的房租了，并希望他搬走。李先生立马联系了当初与小鹰签订合同的“二房东”——小鹰的工作人员，但对方说自己已经离职了。而其上司的电话无人接听，去到小鹰办公场所对方也没给什么说法，“就说没钱”。

不得已之下，李先生只好与房东又签了半年的合同，重新交了半年的房租，之前给小鹰交的一年房租就“打水漂”了。而在小鹰找房遇到了同样情况的裴小姐 8 月入住，共交一年房租 33000 多元，只住了两个月不到，就在 10 月 9 日晚被房东通知未收到房租，要求其搬走。在询问小鹰无果之后，她只好又给房东交了一份租金。

应小鹰方提出，裴小姐与其签订了一份解约书，双方协议“原 2020 年 8 月 9 日签订的《房屋租赁合同》自 2020 年 10 月 15 日解除，自协议解除之日起，协议约定的双方权利义务终止。”在扣除一定日租金之后，显示退还费用为 26373.6 元。退还时间为 6 期，由 2020 年 12 月 30 日至次年 5 月 31 日。而裴小姐表示并不相信小鹰方届时能退还费用。“有些租客 9 月份解约的，答应 10 月 13 日退款，但现在 10 月 27 日了，都还没有收到。”

据了解，不仅是广州的小鹰找房，深圳的小鹰找房也出现了很多“收了租客租金却没付给业主”的情况。

记者走访

长租公寓“长收短付”现象普遍存在

新快报记者留意到，在城璞公寓、小鹰找房的受访租客中，几乎付租金的方式都是年付。“如果按月付就是 4800 元每月，按年付就是 3600 元每月。”吴先生说，“年付价格每月均价比月付便宜”是城璞公寓等长租公寓惯有的套路。吴先生还表示，当时城璞公寓的工作人员有意识地引导他“年付租金”，“说如果我月付就会把房子优先租给别人。”

同时，不止一名租户表示，在与长租公寓平台签订合同之后，他们与房东并未取得直接的联系，“小鹰找房那边不给，还是我们通过他们与房东的合同找到的。”裴小姐说，直到小鹰出事，她才知道小鹰是按月付房租给房东，而收取租客的租金是按年收取。这种长租公寓

惯用的模式被称为“长收短付”。据了解，“高收低租”也是长租公寓的手法，即高价从房东手里收回来，低价租给租客。“这样也可以迅速收到房屋并出租、回笼资金。”有受访者表示。

在记者加入的一个接近 500 人的小鹰找房维权群内，不少租客遇到了同样的情况，有的甚至只住了一个晚上就遇“爆雷”。而他们大多租金交了几万元，现在却面临将被房东赶走、“无房可住”的情况。群内也有不少房东，“我们房东也是受害者，也和租户一起找过小鹰找房，但没有得到什么明确的答复。”也有房东表示，他们愿意与租户承担对半的损失，“但我们也要还房贷，现在小鹰找房没有给我们任何明确的说法。”

办公场所大门紧闭 找房系统内房源为空

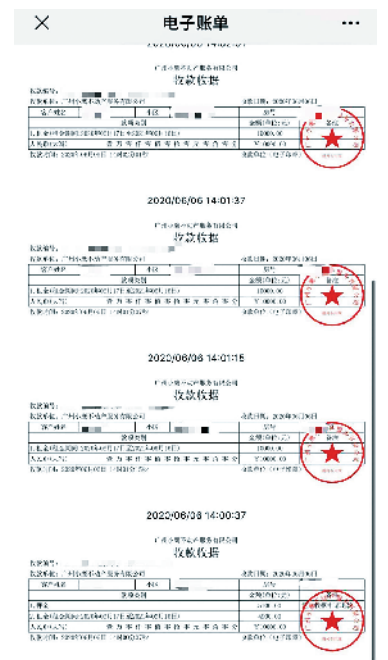
日前，新快报记者来到位于广州市天河区珠江新城富力盈隆大厦的城璞公寓办公场所。在一楼大厅记者看到，有显示牌显示“2114 城璞公寓房东、租客，请前往天河区经侦大队登记备案。”大厦楼层指示牌城璞公寓 2114 那行已经为空，访客登记系统里也未显示 2114 的选项。记者跟随物业人员上楼，在 2114 门口看到，该处大门紧闭并已上锁，看不到里面的情况。物业人员对新快报记者表示，前一天警察过来处理完之后，城璞公寓就没有人员过来上班了。

而在小鹰找房租客“被通知”搬走后的几天，小鹰找房仍称自己在“正常运营”。据其在 10 月 12 日公众号上发布的官方声明，称“小鹰找房与近日发生‘爆雷’、‘跑路’等事件的长租公寓品牌等无关，公司仍在正常运行。”并称“小鹰找房的公众号会最及时的将处理进展、公司动态以及后续的方案在公众号上进行更新。”但其公众号在 10 月 13、14 日更新了现场维权排队人数之后便不再更新。11 月 3 日，记者登录小鹰找房的公众号系统，里面显示广州、深圳等地的房源均为空。

11 月 4 日下午，新快报记者联系上了小鹰找房的相关人员，对方表示自己之前是广州一个区的负责人，但目前处于离职状态，也不知道具体发生什么事

了。“小鹰找房已经拖欠我 3 万多元的工资了。”他还表示小鹰拖欠了其他很多员工的工资，现在公司内部几乎已经无人上班，没有正常运转了。同时他还称自己也是租客，小鹰找房欠了他 3 万多的房租，现在他已经被房东要求搬走了。对方承认，小鹰找房采取的是“高收低租”的方式，“高价从房东手中收回来，低价租给租客”，至于这个缺口怎么补，他称不知情。

新快报记者在天眼查上查询到，广州“小鹰找房”属于“广州小鹰不动产服务有限公司”，成立于 2020 年 6 月 1 日，注册资本为 1000 万元人民币，其 100% 控股股东为“深圳小鹰房屋租赁有限公司”，成立于 2019 年 9 月 27 日。而在租客提供的给小鹰找房转账的图片里，显示转账方是“三彩家有限公司”。据《中国经营报》报道，此公司为一家拟赴美上市的公司，该报记者从多方查询，各种迹象表明小鹰找房与三彩家在历史股东、高管层面上关系密切。



■ 李先生 6 月交的租金的部分收据。
受访者供图

律师说法

承租人可以民事欺诈、违约为由向长租公寓主张损害赔偿

广东法制盛邦律师事务所律师杨娟对新快报记者表示，如果长租公寓企业和房东是委托关系，长租公寓跑路，则房东无权要求租客搬走，房东的损失只能由房东找长租公寓。如果是租赁关系，房东可以违约为由要求解除合同。若房东与长租公寓运营机构之间的租赁合同解除，则承租人相对于房东而言是无权占有人，那么承租人与长租公寓

运营机构之间的转租合同也将难以继续履行。承租人可以民事欺诈、违约为由要求解除合同，并向长租公寓主张损害赔偿。

杨娟建议，在选择长租公寓平台时，租客有一些方式可以降低风险，如通过相关网站查询长租公寓的涉诉及失信情况；避免签订脱离市场价格、租金畸低的合同；在租赁周期及租金支付周期的选择上选择

稍短一些的；要求查看长租公寓企业与房东之间的合同，了解长租公寓企业的义务，搞清楚长租公寓与房东之间是委托关系还是租赁关系等。

此外，杨娟还建议，政府部门出台相关意见、办法等，指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户，共同建立良性住房租赁市场。