

上接《B13

复原尚需时日

武汉市委常委、武汉市常务副市长胡亚波介绍,截至4月4日,全市“四上”及房地产开发企业复工10897家,复工率93.6%。

“武汉市复工复产工作,快于预计,好于预期。”据武汉市委常委、武汉市常务副市长胡亚波介绍,截至4月4日,全市“四上”及房地产开发企业复工10897家,复工率93.6%。其中,资质以上建筑业企业复工复产1347家,房地产开发与经营业企业复工复产1063家,复工率分别达84.7%和92.4%。

不过,武汉楼市成交量恢复到去年同期水平还有很长的路要走。

数据对比最直观。据克而瑞研究数据显示,二月份武汉楼市整体成交量分别为140套和568套,两个月共计成交708套。记者对比武汉市房管局公布的2019年同期数据发现,该市2019年二月份新建商品房共计成交25882套。即今年二月份武汉楼市成交数据不及2019年同期的“零头”。

“目前主要还是线上销售为主,预计未来1个月也还是会以线上看房为主、线下签约为辅。”武汉某房企一位不愿具名的市场营销部负责人告诉记者,市场恢复常态需要一个渐进的过程,预计5月份可以基本恢复正常,但也要具体根据武汉社区防疫政策的变化情况最终确定。

3月23日,为切实发挥房地产开发在经济发展中的“撬动”作用,武汉市房管局对外发布《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》,从分批有序开工复工、加强安全管理、优化审批服务、调整预售许可形象进度要求、提高预售监管资金使用效率、完善社保个税缴纳的购房认定标准等6个方面支持房地产企业复工复产。

但该政策并未超出业界预期。中指研究院华中市场研究中心主任李国政在接受记者采访时表示,武汉出台的政策,基本是外地城市从2月份就陆续颁布的措施,没有特别意外的地方,主要是针对供给端做出相应的调整,比如预售条件放松、预售资金监管调整等都是为房地产开发企业定向解困。

“市场预测的限购放松、首付降低等操作方式都没有涉及。这也是这一轮所有城市楼市调控的底线,基本未动。”李国政表示,这也表明,在房地产行业稳步实现复工的情况下,管理层对于市场的判断并没有那么悲观,只是采取定向滴灌济困,而不是大水漫灌救市,还不至于要打破一些红线底线。

在李国政看来,受停工等因素影响,武汉市很多商品房项目都存在工期延误乃至延期交房的困境。

3月16日,孔雀城问津兰亭项目开发商新洲孔雀城公司向前期业主发出《致客户书》称,受疫情不可抗力因素的影响,现场施工作业停止,工程进度滞后,原定于2020年4月30日(含当日)前交付的楼栋,即5-8号楼、10-13号楼、15-18号楼计划延期交付,具体交付日另行通知。

李国政表示,下一步,武汉市从整个城市启动角度出发一些促进经济发展、产业布局、人才引进等方面的举措,才是业内更为期待的“救市”措施;稳定经济、就业和发展信心,也是武汉楼市连续9年位居全国成交量前三的底牌和关乎武汉楼市未来稳定健康发展的长久之计。

每间房月收益下降131元 高负债下退租解约

蛋壳公寓的“杠杆游戏”

本报记者 翁裕涛 钟广莲

广州 深圳报道

美股上市公司瑞幸咖啡因一纸财务造假公告暴雷后,同样烧钱扩张、盈利前景尚未明朗的中概股

租客流失 蛋壳退租解约

“按照合同规定,解约需要提前两个月告知,而蛋壳公寓却在3月底告诉我4月份解约,这不符合合同规定。”

在披露上市后首份年报后,蛋壳公寓却被爆出陆续和房东解约,并要求租客退租或换租的消息。

此前,蛋壳公寓曾因免租计划,陷入房东租客“两头吃”的舆论风波。近日,多名房东向记者反映,“蛋壳公寓打电话要求退租,理由是交不起房租。”

今年3月底,深圳房东罗婷接到蛋壳管家的电话,对方声称公司方不会再缴纳4月份的房租,并要求解约。蛋壳公寓方面给出的解约条件包括赔偿一个月房租以及押金,但房屋里的家具由蛋壳公寓带走。

罗婷告诉记者,“按照合同规定,解约需要提前两个月告知,而蛋壳公寓却在3月底告诉我4月份解约,这不符合合同规定。”

另一位房东刘雪表示,前不久蛋壳公寓的工作人员也找她解约,并给出两个解约方案:一是按照合同解约,蛋壳公寓赔偿她两个月租金,但要退回当月剩下的房租,另外家私家电退回给蛋壳公寓;另一个方案是协商解约,退回一个月押金,用家电抵扣未结清的水电燃气费用。

上述工作人员告诉刘雪,若两个方案都不接受,两天内蛋壳公寓

每间房月收益减少131元

蛋壳公寓净亏损大幅提升的主要原因在于随着经营规模扩大,营业成本和营业收入的增长幅度却近乎持平,陷入“边亏损边扩张”的怪圈。

天眼查数据显示,蛋壳公寓仅股权融资次数就超过8轮,融资金额超过70亿元,但在去年净亏损高达34.37亿元的情况下,其资金情况仍然不容乐观。

2019年财报数据显示,报告期内蛋壳公寓全年收入71.29亿元,同比增长166.5%。营收大幅增加源于业务扩张。同期净亏损34.37亿元,净利率率为-48.2%;调整后的EBITDA(税前折旧及摊销前利润)为-19.22亿元,亏损率收窄3.5个百分点。

从全年来看,蛋壳公寓净亏损

无处不在的“杠杆”

除了上市融资以外,蛋壳公寓自2015年成立以来,曾通过众筹融资、股权融资、租金贷、ABS等方式扩充资本。

对于“跑马圈地”的长租公寓公司而言,高杠杆的风险如影随形。在前期烧钱扩张的互联网逻辑下,如果企业未能通过规模效应实现利润持续增长,在高成本的运营模式下,亏损在短期内会不断扩大,而资金则是“救命稻草”。

据记者不完全统计,除了上市融资以外,蛋壳公寓自2015年成立以来,曾通过众筹融资、股权融资、租金贷、ABS等方式扩充资本。

蛋壳公寓的“杠杆之路”早有端倪。记者从北京众筹客网络技术有限公司(以下简称众筹客)官网知悉,2016年的蛋壳公寓曾在众筹客平台发行过十多个资产包融资,金额从几万元到几十万元不等。蛋壳公寓在当时的路演中表

上接《B14

不过,建发房产并非麓岭汇项目的第一个主人。2017年夏天之前,麓岭汇项目的持有者为美国房地产企业铁狮门(Tishman Speyer)。

彼时,该项目住宅标价远高于同地区其他房屋价格,销售进展不算顺利。后来,建发房产从铁狮门手中收购了这个项目,接着大幅下调了其销售价格,并赠送地暖和新风系统,整体销量开始攀升。

房天下数据显示,第五大道商办项目均价在2018年11月曾高达11000元/平方米,到2020年2月,均价已经回落至9500元/平方米。

公司被资本市场拿到“放大镜”下进行审视。

今年1月份赴美上市的蛋壳公寓(NYSE:DKN)并未遇上好时候。在4月2日瑞幸事件持续发酵后,蛋壳公寓股价接连下跌,当天

将寄出律师函强制解约。“后面真的有律师函寄了过来。”刘雪表示。

蛋壳公寓方面并未明确告知房东们解约的具体原因。但一位对接罗婷的蛋壳公寓管家陈军向她透露了一些信息,“你的房肯定是不该打钱的了,公司都没钱租了。”陈军当时还表示自己也快要离职了。

记者联系陈军询问相关情况,他表示不太清楚“退租”原因。提及要离职的想法,陈军告诉记者,他在2019年底加入蛋壳公寓,“此前由于工作任务繁重,压力太大,才有了离职的想法。受疫情影响,年后租房的人并不多,工作压力较小,因此决定继续留下来。”

“没有疫情的时候,每天都要带客户看房,行程安排得满满的,现在几乎没有什么人来租房。”陈军表示。

疫情影响下租客流失,对于“加杠杆”扩张的蛋壳公寓已是不小的挑战。与此同时,租客们却并未受到蛋壳公寓的“优待”。

有租客向记者反映,近期遭到强行“清退”或换租。

北京的公寓租客许英告诉记者,近期接到蛋壳公寓的通知,称

大幅提升的主要原因在于随着经营规模扩大,营业成本和营业收入的增长幅度却近乎持平,规模效应并未得到进一步的体现,陷入“边亏损边扩张”的怪圈。

2019年,蛋壳公寓的营业收入为71.29亿元,同比增长166.5%。其中租金收入64亿元,占营收的89.77%。然而,报告期内租金成本达63.99亿元,同比增长194.74%,加上折旧摊销、销售和营销费用、其他业务支出等费用,蛋壳公寓的营业成本达到102.76亿元,同比去年的38.93亿元增长

示,蛋壳公寓一般采用押一付三的方式付款给房东。由此,众筹融资即以资产包项下预期的现金净流入来获取融资,作为一套新房源的启动资金。

进入2017年后,蛋壳公寓开始获得众多知名创投机构的青睐,到上市前累计实现了5轮融资,累计融资金额超过60亿元。

招股书披露,以创始人兼CEO高婧为代表的管理团队直接持股48.7%,主要外部投资者中,老虎环球基金持股20%,愉悦资本15.7%,开物投资旗下KIT Cube Limited持股10.4%,蚂蚁金服8.7%。

值得注意的是,作为瑞幸咖啡的第二大机构投资方,愉悦资本近日由于财务造假事件,已经登上舆

下跌11.73%,4月6日再跌去23.03%,收盘价报5.85美元/股,相比上市发行价13.50美元,两个月内跌去56.67%,股价“腰斩”。

对于“跑马圈地”的长租公寓公司而言,高杠杆的风险如影随

形。近日,有多位房东向《中国经营报》记者反映,陆续收到蛋壳公寓要求解约的消息。与此同时,也有租客反映被蛋壳公寓单方面要求退租或者换租。

“二房东”的模式并不复杂,但

蛋壳公寓融资历程				
融资时间	交易金额	估值	比例	投资方
2015/01天使轮	数百万元人民币	-	-	领英中国总裁沈博阳
2015/07A轮	交易金额:数千万元人民币	-	-	开物投资
2017/06A+轮	交易金额:超亿元人民币	-	-	开物投资、优客工场、愉悦资本
2018/02B轮	交易金额:1亿美元	-	-	元璟资本、高榕资本、华人文化产业投资基金会、BAI贝塔斯曼亚洲投资基金、愉悦资本、酉金资本
2018/06B+轮	7000万美元	-	-	元璟资本、高榕资本、Tiger Global Management、华人文化产业投资基金会、BAI贝塔斯曼亚洲投资基金、愉悦资本、酉金资本
2019/03C轮	5亿美元	20亿美元	25%	蚂蚁金服、CMC资本、高榕资本、Tiger Global Management、春华资本、愉悦资本
2019/10D轮	1.9亿美元	-	-	CMC资本、春华资本
2020/01IPO上市	1.49亿美元	27.4亿美元	5.44%	公开发行

公开资料整理

因业务调整,需要给她重新安排住处,要求她在15天内选择退租或换租,蛋壳公寓会给予相应的补偿措施。

许英称,“根据合同,任何一方解约需要提前30天通知对方,蛋壳公寓此举显然违反了合同条款。”在许英跟蛋壳公寓沟通的过程中,蛋壳方面表示,如果不在一定期限内退租或者换租,房屋门锁可能无法使用,影响居住。

“公司没有计划陆续退租,基于房屋的基础运营,有部分合同需要解约,这并非普遍情况。”对于上述情况,蛋壳公寓相关负责人回复

163.96%。

换言之,蛋壳公寓尚未进入“规模效应”,而租金收入的下降更是潜在的隐患。

2019年,蛋壳公寓平均每月租金成本为1546元/间,比2018年的1637元/间减少91元。从租金收入和成本的差价来看,蛋壳公寓每间出租房屋的平均收益在下降。

蛋壳的运营模式是从房东手里获取房源,经过包装后统一出租,在市场上扮演着“二房东”的角色,其盈利主要靠租房成本和租金之间的差价。2018年,蛋壳公寓每

间房赚取的租金差价为715元/月,而2019年赚取的租金差价下滑至584元/月,每间房的收益减少131元/月。

对于2019年的扩张,蛋壳公寓联合创始人兼CEO高婧表示:“我们在2019年第四季度和全年保持了迅猛增长势头。我们将业务扩展到苏州、无锡、西安和重庆,覆盖全国13个城市,这进一步证明了我们跨城市成功复制的能力,这些成绩推动了公司收入的大幅增长。”

报告期内,北京、上海和深圳

记者采访时称,“合同双方均有要求解约的权利,如果是蛋壳公寓方提起,会按照合同约定给予赔偿。如果解约的房间内有租客,会进行妥善处理。对换租的租客,给予2个月租金补偿及搬家费补贴。如果租客选择退租,则给予一个月的租金补偿。”

作为一种新兴业态,长租公寓行业的监管条例尚未十分完善,企业的“契约精神”屡次遭受用户们质疑。

第三方服务平台的数据显示,蛋壳公寓的投诉量远超过另外一家行业龙头自如公寓。截至4月8

的公寓数量约22.4万间,同比增长46.6%,其他城市的公寓数量近21.5万间,同比增长156.1%。从单位成本来看,蛋壳公寓在一线以外的城市扩张确实取得了一定成效。

此前,记者通过采访也了解到,蛋壳公寓通常用高于市场价格从房东手中获取房源,旨在快速占领市场。

蛋壳公寓在年报中表示,据目前的市场和经营状况,公司预计2020年第一季度的收入在19亿至20亿元之间。而受疫情影响,目前尚有巨大的不确定性。

利息支出从2018年底的1.53亿元增长到2019年底的2.41亿元,近三年的租金贷平均利率为5.7%,一旦有大量租户提前终止或未能按月还款,蛋壳公寓就必须将剩余租赁期的预付款退还给金融机构,这将导致公司现金流问题加剧。

此外,于2019年12月13日由市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发的《关于整顿和规范住宅租赁市场秩序的意见》规定,住宅租赁公司要确保到2022年底通过租金融资获得的付款金额不得超过租金收入的30%。这在一定程度上打破了长租公寓通过“租金贷”无限制扩张的野蛮生态。

财报显示,截至2019年底,蛋壳公寓持有现金和限制性现金共

报,其中便包含盛和城置业。

其中显示,盛和城置业委托的经纪公司近期发布了“在售不限购公寓”的信息,目的是为了销售其开发的“建发第五大道”项目,这属于“未落实管理责任”。盛和城置业被通报批评,信用记减分,并抄送相关行业协会,“建发第五大道”项目被纳入销售活动重点指导名单。

在那之后,成都市的房地产市场规范力度还在持续加码。

关于上述处罚和通报批评,第五大道项目营销管理负责人表示,

蛋壳公寓如同走在钢丝上的舞者,高成本的运营模式如果不能形成规模效应,相反则会导致亏损大幅扩大。在疫情影响下,蛋壳公寓租客流失,自我造血能力不足,矛盾愈加凸显。

蛋壳公寓融资历程				
融资时间	交易金额	估值	比例	投资方
2015/01天使轮	数百万元人民币	-	-	领英中国总裁沈博阳
2015/07A轮	交易金额:数千万元人民币	-	-	开物投资
2017/06A+轮	交易金额:超亿元人民币	-	-	开物投资、优客工场、愉悦资本
2018/02B轮	交易金额:1亿美元	-	-	元璟资本、高榕资本、华人文化产业投资基金会、BAI贝塔斯曼亚洲投资基金、愉悦资本、酉金资本
2018/06B+轮	7000万美元	-	-	元璟资本、高榕资本、Tiger Global Management、华人文化产业投资基金会、BAI贝塔斯曼亚洲投资基金、愉悦资本、酉金资本
2019/03C轮	5亿美元	20亿美元	25%	蚂蚁金服、CMC资本、高榕资本、Tiger Global Management、春华资本、愉悦资本
2019/10D轮	1.9亿美元	-	-	CMC资本、春华资本
2020/01IPO上市	1.49亿美元	27.4亿美元	5.44%	公开发行

公开资料整理

日,在21CN“聚投诉”上,蛋壳公寓的投诉量达1238件,自如为275件,同样在美上市的青客公寓则为1604件;在“黑猫投诉”上,蛋壳公寓的投诉量达9315件,自如为1453件,青客公寓为4384件。

值得注意的是,2019年12月,蛋壳公寓的出租率由2019年9月的86.9%下降至76.7%。财报指出,受疫情影响,今年一季度出租率或许还有继续下降的趋势,蛋壳公寓方主动调整公寓单元数量,3月底公寓运营数量比2019年12月底要少,此外将减慢采购和翻新公寓的速度。