

每经记者：陈荣浩 每经编辑：陈梦妤

一家长租公寓头部企业，从高光时刻到跌落神坛，只用了3年不到的时间。

在黑猫投诉平台，关于青客公寓的投诉超过1万条。

1月20日消息，上海市第三中级人民法院公告显示，已于1月4日裁定受理上海青客公共租赁住房租赁经营管理股份有限公司破产清算一案，债权人应在3月20日前进行线上申报债权。

《每日经济新闻》记者注意到，青客公寓（NASDAQ：QK）2019年12月在美国纳斯达克上市，青客副总裁上市当日发文：“青客新起点，租赁大未来！”振奋人心的语句，给长租行业注入了一针强心剂。

不过好景不长，3年不到，一切都已“换了模样”。

从股价表现来看，青客公寓自上市以来一直下跌，从最高点20.44元跌至1月21日的0.47元，跌去97%。由于股价已长期低于1美元，青客还面临着从纳斯达克退市的风险。

事实上早在2020年，就有青客倒闭的市场传闻，但当时公司发文称，由于疫情原因公司遭遇了困难，正在通过多种途径，加快恢复生产经营。

已无财产可供执行

上海市第三中级人民法院裁定书显示，有债权人同时向法院申请青客公寓破产清算。文书生效后公司未履行付款义务，经债权人申请执行，因无可供执行的财产，法院终结执行程序。

启信宝显示，上海青客公共租赁住房租赁经营管理股份有限公司成立于2014年11月，注册资本5亿元人民币。该公司关联近千条限制消费令，多次被列为失信被执行人，未履行金额近3000万元。

事实上，对青客公寓来说，过去几个财年的日子似乎有些艰难。财报数据显示，青客自2017年以来就一直处于亏损状态，且亏损金额逐年攀升，2017年到2020年分别亏损2.45亿元、4.99亿元、4.98亿元、15.34亿元，4年累计亏损近28亿元。

到2021年1月，青客的管理层也迎来巨变。创始人金光杰辞去CEO、董事长等职务

，彻底退出管理层，与其一同辞职的还有洪琼、郑赵春、姚恺愉、罗永祥等诸多公司高管。

截至2022年1月21日，启信宝上统计与“上海青客公共租赁住房租赁经营管理股份有限公司”相关的司法案件已达1999条，多为金融借款合同、房屋租赁合同纠纷等。

在2019-2020年期间，青客公寓曾深陷“租金贷风波”。但于青客公寓而言，租金贷是其规模扩张的助推器。

“长租公寓以前的租金贷模式其实并不复杂，就是让租客向银行或金融机构贷款，机构通常会一次性把租金返给长租公寓企业，然后让租客按月把房租及利息给机构，而长租公寓企业只要按时支付房租给房东就行了。通过这种方式，长租公寓企业可以获得更高的沉淀资金，有利于回血，但同时也容易产生一系列问题。比如长租公寓企业一旦出问题之后，房东收不到房租，则驱赶租客，但租客与平台的合同关系却未能解除。”一位长租公寓从业人员向《每日经济新闻》记者表示。

根据此前的公开报道，通过鼓励租客使用租金贷，青客公寓得以提前从金融机构获取租户全年租金来补充现金流，投入运营。

从2020年5月开始，青客公寓开始有意控制租金贷。根据财报信息，2020年末，青客公寓所提供的租赁单位中，租金贷提供的租金比例由上年同期的65.4%降至11.9%；合作的金融机构由原本的11家降至7家，未偿还本金余额为5450万元。

行业趋于“头部稳定”

从青客公寓崛起到上市再到破产，也可一窥近几年长租公寓行业的发展进程。

青客公寓在招股说明书中曾提到，业务范围覆盖了上海、苏州、杭州、南京、武汉、北京、嘉兴等城市。其中，上海为青客公寓的大本营，64.4%的租赁房源位于上海。

长租公寓运营商的出现，在一定程度上解决了部分人群的居住需求，但同时也存在着各种问题。到2020年以后，长租公寓行业曾出现过一波“爆雷”潮，如友客公寓、巢客公寓、岚越公寓、蛋壳公寓等诸多玩家都倒在了资金链上。

现如今，长租公寓第一股也宣布破产，这一定程度上也反映出了整个行业步履艰难。

仲量联行发布的《2021中国长租公寓市场白皮书》显示，截至2021年第二季度，长租公寓发展势头较迅猛的城市为深圳、上海和北京。

“中国长租公寓在经历了深度洗牌和沉淀后，部分仍在坚守的企业也开始探索出适合自己发展的经营方式。而在政策层面，国家为鼓励长租公寓在内的住房租赁市场的发展，也出台了一系列支持性政策，如土地供给、税收优惠和金融支持等。预计随着多元化资本的进入，整体长租公寓市场的重资产布局仍将继续扩大。”

如是金融研究院在一份研报中曾指出，长租公寓赛道长度仍在，但宽度有所收窄。长租公寓行业竞争格局已基本固定，“新人”入局成本较高，市场趋于“头部稳定”。

每日经济新闻