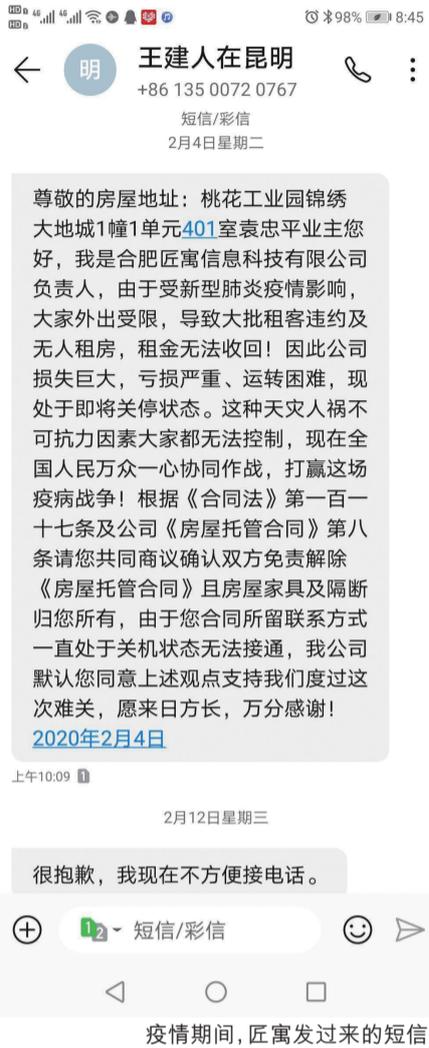


应该让疫情“背锅”吗？



序号	辅区	涉及金额
1	瑶海区	租金加押金8701
2	包河区	租金5550
3	瑶海区	租金4200
4	包河区	租金3900+押金1300+中介费500
5	新站区	租金20000+中介费1000
6	蜀山区	租金20000
7	包河区	租金17550+中介400
8	蜀山区	租金13200+押金1100
9	庐阳区	租金13200+押金1100
10	庐阳区	租金13200
11	蜀山区	租金12600
12	包河区	租金12000+押金1000
13	庐阳区	租金11325
14	蜀山区	租金+押金10200
15	包河区	一年房租22400, 押金1800
16	高新区	押金加租金9800
17	蜀山区	押金和一个月租金4500
18	包河区	押金800+租金9600
19	瑶海区	押金3000
20	庐阳区	押金2200
21	滨湖区	押金2200
22	庐阳区	押金2100
23	高新区	押金2000+租金14800
24	庐阳区	押金2000+房租4000
25	包河区	押金1900, 租金17000
26	蜀山区	押金1850
27	包河区	押金1650
28	包河区	押金1650



律师：不可抗力减租可协商但不得强制

安徽中天恒律师事务所律师朱娅娟介绍，由于受疫情影响，部分租客因为无法正常居住，或者物业交割和搬家不便等原因，导致租赁中介企业出现经营困难等问题，最终可能引发履约纠纷。

如果租客或二房东因受疫情影响，确实不能继续履行合同，应当及时通知对方，以降低可能造成的损失，并在合理期限内提供相关证明材料。

根据相关条款规定，如果遭遇不可抗力因素影响，承租方和业主可由租赁中介企业本着平等自愿和诚实信用原则，与出租人协商疫情防控期间租金减免、延缓支付、延长空置期等问题，尽最大努力争取出租人理解。但这并不意味着可以单方面强制拒付租金。

二房东“失联”怎么办？

“如果承租方拖欠房租，突然‘失联’，业主可以通过起诉解决，要求解除合同，并要求对方支付拖欠房租。”朱娅娟介绍，根据我国《合同法》第227条，承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内交付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

至于租赁合同中的担保人，根据《中华人民共和国担保法》第十八条，当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。

连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。

业主和租户如何避免这种“二房东”两头坑害的情况？

朱娅娟建议，业主在对房屋进行托管时，可以收取托管公司的保证金，用以保障合同能顺利履行；另外，业主也需要提前了解托管公司的经营状况，避免遇到骗子公司。

作为租客，最好是直接跟房屋业主签订租赁合同。如果需要跟托管公司签合同，应提前了解托管公司的经营状况，如上网查询公司的口碑以及公众评价等。在签订合同前，租客不妨将对方的有效身份信息、原租赁合同、房产证、转租证明等均复印保存，同时注意保留收款凭证、付款凭证等相关证据，以备日后所需。

另外，租户应尽量避免提前支付租金，这样能够保障损失不会扩大。

嗨客欠薪、欠租 疑似“失联”

继上周嗨客公寓疑似失联，数百人被坑消息被曝光后，记者调查发现，除了租客和业主的权益难以保护外，不少业务员也被拖欠工资。据了解，目前，嗨客公寓所有办公点均已关门，相关部门也已介入调查。

业务员：老板跑路 拖欠工资

除了业主和租客外，不少嗨客业务员反映，自己的工资被拖欠。有业主反映，对接自己的业务员已经发朋友圈称，确认公司不在了，嗨客已经拖欠自己3个月的工资了。

现状：办公点关闭 经侦介入调查

4月10日，据业主和租客探访得知，嗨客公寓在合肥所有办公点均已关门。当天不少业主和租客前往附近的派出所和经济犯罪侦查大队报案。

记者了解到，蜀山分局经济犯罪侦查大队目前已接受报案，介入调查。合肥市公安局蜀山分局扫黑办和蜀山分局经济犯罪侦查大队等部门均有张贴《“嗨客”租房报案须知》。报案须知显示，报案需提供报案材料、房屋租赁合同复印件、房租支付凭证，以及身份证复印件。

4月12日，微信嗨客维权群已达500人上限，不少业主租客还另建新群。记者注意到，受害者中不乏有外籍人员。

根据维权群里登记的《嗨客受害人员统计表》，截至4月12日上午，涉事房屋达800多间，每间房屋总租金基本过万。本次嗨客的涉事小区遍布合肥市各区，涉及信网华府骏苑、地矿家园、星海城、银杏苑、金域蓝湾等多个小区。

后续：涉及资金千万 官方发函

4月10日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于通报部分住房租赁企业经营风险的函》。

据介绍，4月9日，合肥市住房保障和房产管理局拟就近期租赁纠纷投诉事宜约谈嗨客公寓公司负责人周世金，当事人拒不配合。

4月10日，合肥市住房保障和房产管理局联系杭州瑜图网络科技有限公司合肥分公司负责人卢小科，其尾号7068的手机号始终无法接通，联系杭州瑜图网络科技有限公司总部，电话无法接通。

据了解，嗨客公寓在合肥收储的房屋将近2000套，房源空

置约500套，遍布各区(开发区)，主要集中在蜀山区，房屋月平均租金2000元左右，公司主要拖欠房东一月份之后的租金，涉及资金一千多万元。

暂缓嗨客简易程序注销工作

4月9日，合肥市住房保障和房产管理局约谈嗨客公寓负责人。据负责人陈述，目前嗨客公司在合肥收储房源260套左右，采用分割出租的经营方式；对租户月收租金，对房东季付租金。因受疫情影响，空置房源无法出租，空置率达到60%，同时因部分租户拒付租金以及大量客户要求解除劳动合同，导致公司资金周转出现问题，经营困难。

合肥市市场局暂缓合肥嗨客公寓管理有限公司简易程序注销工作，调查核实该公司其他背景情况，积极参与处理合同纠纷；该市公安局根据工作职责调查嗨客公寓是否涉嫌经济犯罪以及可能引起的寻衅滋事等问题；该市信访局合理分类处理租赁纠纷投诉，落实辖区政府工作职责，妥善处理群体性租赁纠纷投诉；该城市管理局密切关注事态发展和风险化解情况，对调查核实的违法违规行为，适时实施行政处罚。

合肥市住房保障和房产管理局表示，正在积极调查、关注事态进展。

经侦：高收低租并不意味着欺诈

4月10日，蜀山经侦的一位工作人员介绍，高收低租并不意味着欺诈。有些中介公司为了占据市场，前期会采取高收低租的方式占据市场，这个差额如果在正常范围内，是没有问题的。

此外，对于中介公司跑路，业主是否有权赶走租客的问题。蜀山经侦的工作人员介绍，从理论上讲，租客和中介公司签订的合同为生效合同，但并不等同于有效。严格意义上讲，房东并不能赶走租客。

该工作人员表示，并不建议租客和业主形成对立关系，应该形成一致，共同解决问题。