

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：周家豪

学号：W19194180

学校院系：国家发展研究院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

由长租公寓蛋壳“爆雷”想到中国消费不足

11 月 28 日晚下课回家后，我发现门外贴上了房东的清租告示。按着房东的联系方式，我决定即刻上门拜访，希望能尽快和平解决本不属于租客与房东的矛盾。10 点，在骑行半小时后，我到达了房东所在的小区。虽然做足了保暖，可手和鼻子那时早已不再属于我自己。想到挣扎在温饱线上，捡拾被碾压过的方便面的女孩，我又是多么的幸运。

一、蛋壳租房商业模式

截止至 2019 年 9 月底，蛋壳公寓在管房源由最初的 2434 间^[1]累积到 40.67 万间^[2]，遍布全国 13 个城市，而“代价”却是累积亏损高达 63 亿元。

传统的长租公寓，是由地产开发商自持经营，但高昂的运营成本，使得这类传统公寓正在慢慢退出市场。而有互联网基因，类似蛋壳这类新兴长租公寓的出现了。

不得不承认，过去在蛋壳公寓一年的租住时间里，我住的很安心，蛋壳也确实为我在学校和公司之间提供了一个非常舒适的驻点。精简时尚的装修，公共区域配备了齐全的家电，每月定期保洁，随叫随到的维修，极大的便利了我生活的方方面面。同时蛋壳也很好的解决了在租房时信息不对称带来的问题，在极短的时间内，租客就可以找到性价比极高的房源，同时无需担心黑房东的困扰。

蛋壳公寓单间装修维护成本约为 1 万元^[3]，而单间的每月实际利润约为 300 元左右，这也就意味回收成本需要 3 年左右的时间。为了尽快的分摊公司的经营成本，蛋壳只能通过规模扩张，占领市场，使得自己能够有机会继续残喘。为了进一步的加快扩张的步伐，蛋壳公寓通过资金结算时间差，为租客背书，进行租金贷款，利用租客的贷款以更高的成本抢下更多的房源。租客此时，则在为蛋壳承担着经营风险。

^{[1][2][3]} 数据来源:蛋壳公寓招股说明书

由于上半年疫情，大量房源空置，最终导致资金链断裂，很不幸蛋壳没能幸免。

二、市场机制缺失——消费不足

在拉姆齐国有经济模型中，从微观层面出发，我们知道，对国有企业来说，保证较高的国有资产保值率是考核其发展的重要指标，对于渴望打造“伟大企业”的民营企业来说，同样企业的所有权并不在居民手中。正是由于缺乏居民对企业经营的投资约束，调节消费和储蓄的市场机制缺失，从而理解中国消费不足。

反观蛋壳公寓的扩张动机，扩张成了企业为了在短期生存下去的唯一选择，这种不符合正常逻辑的发展路径，却是当下多数初创企业发展的主要模式。与打造“伟大企业”不同的是，消费者看似也是既得利益者，各大互联网平台丰厚的优惠，蛋壳对业主超预期的回报、对租客优惠的返利，企业似乎是在尽可能的提升居民的福利，资源似乎也是在流向居民，且成为他们的收入和消费，但这种通过恶性竞争抢占市场，违背市场定价商业游戏的结局注定是悲壮的，悲壮离场亦或是满目疮痍、屹立不倒。被卷入这场游戏的“蛋壳租客”都成了输家的炮灰，我们被团结在一块儿，为蛋壳公寓的经营共担风险。

三、“理性人”间的囚徒困境，使得投机分子始终有机可乘

考虑到时间成本和个人精力有限，我最终决定尽早和蛋壳退租解约。在和蛋壳公寓交涉退租退房的过程中，我发现蛋壳利用信息不对称，成功的将矛盾直指租客与房东。在线下办理解约业务时，我曾试图打破信息壁垒，将业主和现场退租的租客拉群，对即将解约的房东租客来说可以在群里的找到合适的下家，同时对未来的维权也可以有一个交流的平台，但最终效果非常不尽如意。最后，这个本意团结租客和房东的群成了房屋中介散发广告的平台，无奈只好解散。

蛋壳在线下的协商点分为房东和租客两个区域，因此房东和租客对解约后会发生的事完全被隔离开，此时租客就处于一个非常被动的位置，在解约后房东是否知晓房屋的密码，房东是否能够单方更改密码，或者解约之后房东有何权利等问题租客都无从知晓。

最后在和直属房东聊天时，才知道她早已委托好了新的中介。从理性人角度出发，所有人的行为都是可以理解的。我能感受到那位从十八层一跃而下租客的绝望，也能理解房东解约后赶租客的决绝，但更多是为自己感到幸运，朋友和父母的帮助让我能够尽快的从蛋壳风波中脱离出来。■

WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)

2000 字

成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538