

趁疫情发国难财？长租公寓开了个坏头

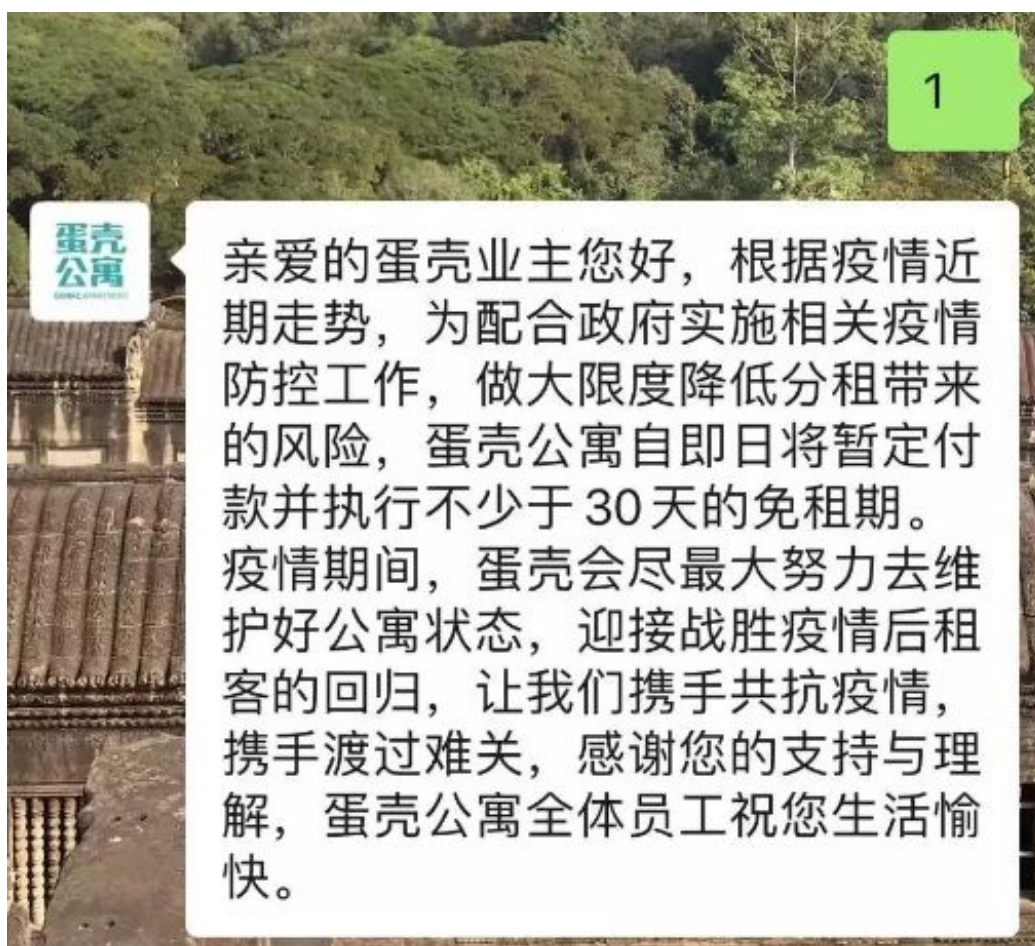
mp.weixin.qq.com/s/hOxeqUgkxrpssP_FKHkBzg



在全国人民对抗肺炎疫情的战役中，很多人都在想办法贡献绵薄之力，但是一些浑水摸鱼的行为也开始浮出水面，有些商家开始坐地起价，有些公司开始借疫情敛财.....

记者 | 谢九

最近，长租公寓市场的领头羊之一蛋壳公寓，就通过一系列操作将自己推到了风口浪尖。**很多房东在网上投诉，蛋壳公寓单方面通知他们，为了配合政府防控疫情，要求房东执行30天的免租期，有些武汉地区的房东甚至被要求3个月的免租。所谓免租期，也就是在此期间不给房东支付房租。**房东方面如果不接受免租，蛋壳公寓则以疫情带来的卫生事件属于不可抗力来回复。



第八条 合同的解除

(一) 自然解除

因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，甲乙双方均不承担因此导致的任何违约责任。

(二) 协商一致解除

1. 甲方要求解除本合同的，需提前 60 日书面通知乙方；
2. 政府拆迁或征收征用、行政命令等情形，导致本合同无法继续履行的；

因为上述第 1 项原因解除合同的，甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置（包括但不限于硬件购买费用和安装费用等）损失费用（ $\text{装配损失} = \text{实际装配成本} \times (\text{剩余合同天数} / \text{合同总天数})$ ），以乙方提供相应的装修数据为准），还应赔偿乙方两个月租金以及房屋实际承租方两个月租金；

因上述第 2 项原因解除合同的，甲方仅需向乙方支付装配损失。

(三) 甲方有下列情形之一，乙方有权单方解除合同

1. 甲方延迟交付房屋满 15 个工作日；
2. 甲方隐瞒房屋重大瑕疵或隐瞒交验时无法发现的重大隐患（包括但不限于防水层不合格、资产内发生过非正常死亡事件的），影响房屋出租或承租人居住的；
3. 甲方不履行合同义务，或因甲方与其他第三方的行为，致使乙方不能正常管理资产及/或实际承租人不能正常使用房屋的；
4. 其他影响、妨碍乙方对资产标的进行管理及/或使用人正常使用房屋的情况；

如出现上述第（三）款情形的，乙方有权单方解除合同，甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置损失费用（以乙方提供相应的装修数据为准），还应赔偿乙方两个月租金以及房屋实际承租方两个月租金。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单独解除合同

1. 乙方延迟交支付租金满 15 个工作日，因甲方原因或不可抗力而延迟的除外，法定节假日顺延。
2. 乙方利用房屋从事违法活动、损害公共利益的；

共 7 页 第 5 页

在遭遇质疑之后，蛋壳公寓紧急发布了一封给租客的公开信，表示将为武汉无法返城的租客返还一个月租金，3月2日后租客可登录蛋壳APP查看，对其他各城市租客，将结合当地政策和疫情进展，返还相应租金，或提供相应的免费延住天数。不过，即使武汉的租客能够获得一个月租金返还，也远低于蛋壳对房东要求的1到3个月免租期，对武汉之外的其他城市，蛋壳最终如何返还以及返还多少，也是语焉不详。有些租客因为疫情无法返回所在城市希望能够退租，据悉蛋壳对每天的退租人数设置了一定的上限，大部分租客在申请退租时都难以成功。

从房东的角度来看，银行并没有减免自己的房贷，即使在疫情期间也要照常偿还月供，全部让自己来承担疫情损失并不公平，如果自己减免的租金能够全部转移给租客，有些房客可能还能够接受，但是如果被中介截留，成为某些人发国难财的机会，显然就超出了底线。当然，蛋壳公寓的免租操作才刚刚开始，现在还只能说有截留租金的嫌疑，最终扣减了房东多少租金，其中有多少转移支付给了租客，还需要时间来验证，如果蛋壳公寓最终大量截留了房东的租金变为自己的收入，就将坐实外界对其发国难财的指责。

最近几年，国内开始鼓励发展租房市场，大量资本蜂拥而入，试图抢占政策风口，长租公寓应运而生。这个新兴行业在高速发展的同时，也爆出了太多负面新闻，比如甲醛超标导致租客因白血病死亡、租客被骗签署贷款协议、平台跑路导致租客血本无归等等。由于国内租房市场的回报率较低，很多大城市的租金回报都不到2%，所以，**这几年看似热闹的长租公寓，很多都是在赔本赚吆喝。**加之长租公寓普遍采用“高进低出”的竞争模式，也就是从房东手中高价收房，再以相对便宜的价格租给客户，以互联网企业的烧钱模式来跑马圈地，这就更加剧了亏损压力。**同时长租公寓还普遍采用金融高杠杆，让这个行业更是风险重重，早在去年就有业内人士警告，长租公寓一旦爆雷比P2P还可怕。**

蛋壳武汉洪山维权房东

大家好，我是房东，租房给了蛋壳，然后被要求少付3个月房租，说是给租客减免了，结果我去我的房子问了一下，根本没有这事

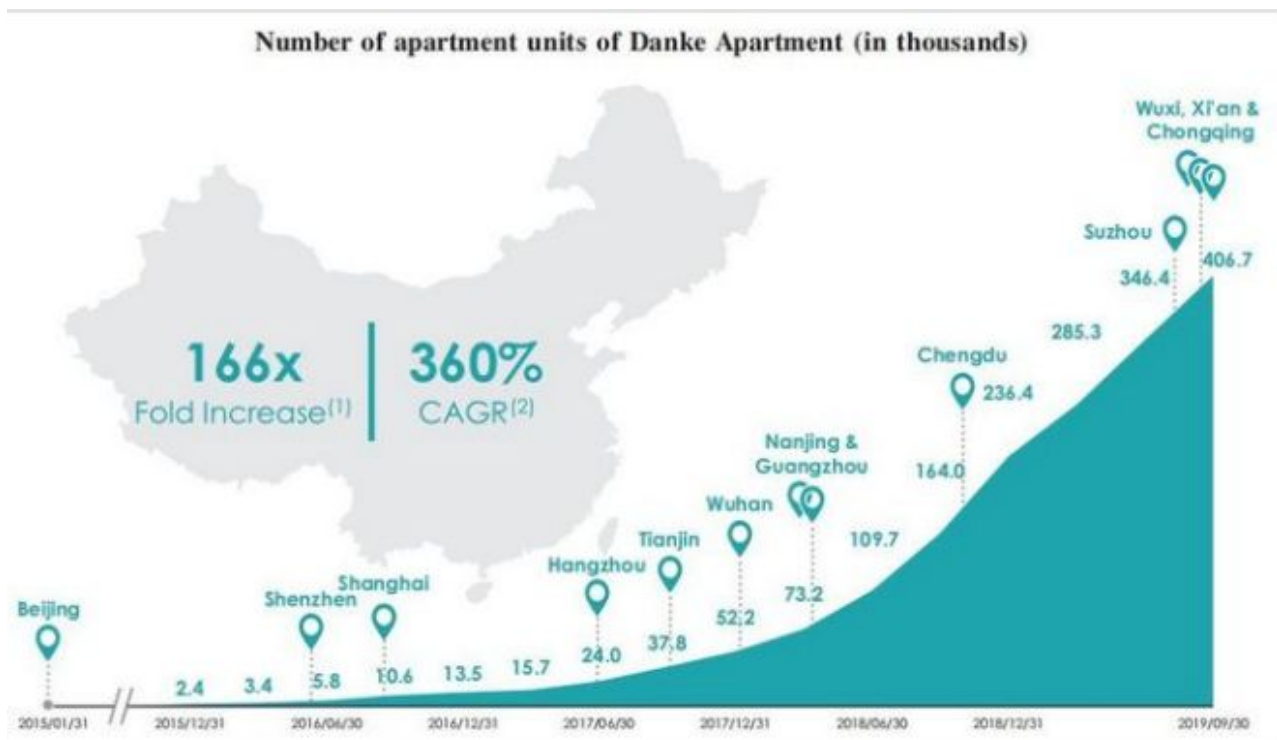
武汉洪山^

你在哪里的房子

@蛋壳维权房东 三个月？

蛋壳武汉洪山维权房东

武汉市



蛋壳公寓 5 年时间里疯狂扩张了 13 个城市

蛋壳公寓是国内长租公寓市场的头部企业，今年1月中旬刚刚在美国上市，但即便如此，也面临着极大的业绩压力，按照公司的招股说明书，2017年和2018年，公司分别亏损了将近3亿元和14亿元，去年前三季度，亏损额更是扩大到25亿元。**肺炎疫情爆发后，租房市场的需求下降，公司将面临更大的经营压力，这或许是蛋壳近期涉嫌截留房东租金的主要动机。无独有偶，就在蛋壳风波还在沸沸扬扬之际，长租公寓另外一家规模更大的龙头企业自如也被网友曝光，利用疫情期间租客不便搬家，自如的续租价格普遍上涨了10%-30%。在被曝光之后，自如对涨价做出的解释是因为长租客想改为短期续约。**

Phoenix Tree Holdings Ltd

NYSE: DNK

+ 关注

12.94 USD +0.36 (2.86%) ↑

1月31日 GMT-5 16:05 · 免责声明

1天

5天

1个月

6个月

YTD

1年

5年

最大



开盘
最高
最低
市值
市盈率

12.48
12.99
12.21
23.63亿
-

股息收益率
昨日收盘价
52周高点
52周低点

-
12.58
13.70
12.01

疫情当前，很多国内企业都有不小的经营压力，但应对压力应该采取正确的姿势。最近，很多企业开始积极互助自救，比如表示贷款也只能支撑三个月的西贝餐饮，该公司的1000名员工最近去盒马上班了。因为疫情爆发后，以盒马为代表的部分公司线上业务繁忙，用工需求比平时更多，而部分传统餐饮零售企业大量员工闲置，带来巨大的成本压力。通过合作，既可以解决线上公司的用工荒，又可以帮助传统企业渡过难关，从更长远来看，甚至还可能因为这场疫情创造出共享员工这种全新的经营模式。这些在危机关口积极自救的企业，有些最终可能还会转危为机，但是那些靠小聪明发国难财的公司，即使能够获一时之利，长远来看也没有太大的前途。

蛋壳公寓的争议行为只是当前的不和谐音之一。最近一段时间，网上开始流传某知名经济学家鼓励发国难财的观点，理由是在灾难期间很多物质都短缺，那些坐地起价的行为，其实是增加了市场供给，而且，价格的变动最终会使得供需关系走向平衡，所以，应该对发国难财的行为给予赞美和鼓励。



图 | 摄图网

首先且不论这种观点背后的道德观，即使从经济学的角度来看，这个看似独辟蹊径的观念其实也根本站不住脚。比如在这次疫情中最紧缺的口罩，如果所有的口罩生产商和销售商都开始坐地起价发国难财，就可以增加口罩的供给解决口罩的短缺问题吗？

显然不能！因为在疫情时期，口罩已经成为一种特殊商品，对于价格变动完全缺乏敏感，尤其是医护人员，对于口罩的需求更是刚性，即使口罩炒到天价，医护人员也不能完全不用口罩，对于政府采购而言，该买的口罩最后一定还是要买。而且，疫情期间对于口罩的大量消耗，对于口罩的需求也近乎无穷，口罩的需求量不会因为价格变动而有所缩减。**所以，口罩商们坐地起价，根本解决不了口罩的短缺问题，反而会增加采购口罩的成本，只会给医护人员的口罩供给带来更大的难度，不仅增加医护人员的风险，更增加了抗疫的难度。**对于这种发国难财的行为，又有何值得赞美和鼓励之处？



远征 摄

这场肺炎疫情，对全国大部分人都是一场灾难，但对于少数个别群体，可能反而是一次发国难财的良机。**大部分人在内心道德感和外部压力的制约下，对于发国难财这种行为都会有所忌惮和约束，但是一旦有些人获得了理论支持，比如应该鼓励和赞美发国难财的言论，就会给自己发国难财找到足够的借口和理由，可以更加堂而皇之和心安理得赚昧心钱，由此，发国难财的行为将会迅速扩散和升级。**

当前，中国正面临双线作战的压力，一方面要早日击退肺炎疫情，同时还要尽量避免经济受到太大冲击，保持社会秩序稳定。随着疫情持续的时间越来越长，会有更多的企业和个人感受到疫情带来的经济压力，当压力上升到一定程度之后，可能会有越来越多的人开始铤而走险发国难财。**如果不能对这种行为保持足够的警惕并及时制止，将会给中国经济带来更大的冲击，给社会制造更大的混乱。**

作者档案



谢九

《三联生活周刊》资深主笔

在嘈杂的时代独立思考



26分钟前



三联生活周刊

个人微信公众号：老九论财经 (gh_2556c4453440)

点击下方，收听“老九论财经更多精彩音频



请戳→[《三联生活周刊》新冠肺炎系列报道](#)



疫苗 研发进展

星期四

疫苗的研发主要分为三个部分：种子毒株筛选和试剂，动物模型下交叉保护力试验，以及临床试验的安全性、有效性验证。

研发进度

1月10日，新冠病毒的基因组序列公布。1月26日，中国疾控中心成功分离病毒，正在筛选种子毒株。目前已公布的报道对各家疫苗的预估时间都过快，即便是非常时期，疫苗研发的必备程序是无法跨越的。

专家解答

新冠疫苗的研发难度或许并不大，至今看来病毒没有很大的变异，猜测新冠疫苗也许比流感疫苗的研发简单一点。但疫苗的研发完成时间目前还无法预计。

引自：严岩《“新冠疫苗研发永远有必要，人类不能总被病毒追着打”》



扫码持续追踪
三联中读「疫情专题」



知识就是免疫力

◎文章版权归《三联生活周刊》所有，**欢迎转发到朋友圈，转载开白请联系后台。未经同意，严禁转载至网站、APP等。**

点击图片，一键下单

【武汉现场：抗击新冠肺炎】

三联生活周刊

2020.2.17
2020年第7期 总第1074期
www.lifeweek.com.cn

抗击新冠肺炎
武汉现场



9 771005 360208



主编：许全、钱新 三联书店编辑出版
国内统一刊号：CN51-1005-1003
C1131-3221/1
邮发代号：82-20 定价：31.5元

点击阅读原文，进入周刊书店，购买【新冠特刊】