蛋壳梦碎，勿让异乡客寒心

1. 引语

2020年11月21日，北京初雪。

纷纷扬扬的雪带来今冬的欢喜，引来一阵惊讶与赞叹。然而，同样的日子里，在偌大北京城的另一些角落，许许多多的异乡客却被迫离开居住的租房，流落街头。

今年10月以来，长租公寓行业第二大企业蛋壳公寓负面消息连连，资金链断裂、租客被换锁以至被赶出门、房租贷影响征信等等风声不断传来。覆巢之下，安有完卵？12月3日，广州一年轻租客匆匆留下遗言后，最终选择从18楼一跃而下[[1]](#footnote-0)。尽管蛋壳一再回应，“没有破产，不会跑路[[2]](#footnote-1)”，但如此悲剧发生,旁观者也不免心寒。

在年轻人的生命面前，谈到蛋壳的兴亡，有点沉重。但是，长租公寓暴雷，其实是一个意料之中的结果，反映的也绝不仅是创业失败的故事。

二、租客的温柔乡，终究被资本的镰刀击碎

居住权，本该是一座城市的底线。而今，飞速发展的时代却与城市底线不断冲突。本应属于理想的都市，却充斥着无力的挣扎。孕育无数梦想的热土上，再难觅栖身的温柔乡。尖锐的居住问题使人们不免困惑：渴求一处遮风避雨的屋檐，为何不再理所当然？

在长租模式出现之前，房屋租赁市场乱象丛生。黑中介、二房东、暴力驱客等长期存在的问题，无不令漂泊的异乡客们困扰不已。这样的环境下，长租公寓行业迅速崛起，客观上对整个房屋租赁市场有一定积极影响。蛋壳公寓华丽入场，从房东处高价获取房屋使用权，再以低价出租给租客，带来相对透明的房源、完善的配套服务，以及符合政策底线且契约相对可靠的分租房。正如蛋壳公寓宣传的那样，蛋壳为都市漂泊的年轻人提供温柔的栖所，孵化梦想。

然而，温柔乡的阴影背面，早已隐患重重。蛋壳公司高入低出出租模式的合理性早已备受怀疑。明显是亏本的买卖，为什么蛋壳公司还趋之若鹜？

资本无言，却噬血地红着眼睛争相杀入。蛋壳公司与其背后的资本坚信只要拿房规模足够大，流量足够快，即使微乎其微的利润也能维持这脆弱的魔幻现实。不断烧钱，才能赚到大钱。这是互联网思维的典型特征，也成功“烧”出大批独角兽。故而，蛋壳公寓在资本的加持下，不惜血本的一路扩张。

金融镰刀的介入，更进一步粉饰了这一脆弱的魔幻现实闹剧。为了扩大现金流，蛋壳公司联合微众银行等金融机构，建立了租金贷的商业体制。年轻人年初参与租金贷，低成本地从金融机构处获得贷款。贷款转而流入蛋壳公司并扩大现金流，蛋壳公司利用时间差赚取投资利息，再将租金在年末返回给房东。从集合论的学术视角，这样的四元关系创造互惠互利的关系链条，其存在具有一定的合理性，也推动着这一模式不断运作。

然而，看似美好的关系链条具有诸多严重不稳定因素。两年之前，我爱我家的前副总裁便透露，自如、蛋壳等长租公寓品牌都在以远高于市场价的不合理价格争抢房源[[3]](#footnote-2)。业主的胃口被无限抬升，房租水涨船高，长租公寓行业愈发岌岌可危。疯狂抢占房源的行为，让行业内企业资金链愈发脆弱，一旦发生断裂，后果不堪设想。

长租公寓搭上资本市场的快车，飞速扩张。但是，当扩张遇到了疫情导致的人口流动冻结、空置率猛增、平台持有成本居高不下等等困境，暴雷也不期而至。无可预料的疫情使得大量的年轻人无法返回大城市，租房的客观需求显著降低，哪怕蛋壳公司诓骗房东免除一定租金以减少损失，仍然无法避免现金流的最终断裂。蛋壳被压碎，长租公寓暴雷，只留下一地鸡毛与年轻人破碎的异乡梦。

三、破碎的蛋壳，我们能从中拾起什么？

（一）个人经济意识提升

资金链断裂后，中介消失跑路、监管迟迟不见，同为受害者的房东与租户反目成仇。蛋壳与资本的矛盾转移至个人层面。蛋壳公寓向大众转嫁投资风险和成本、消费善意与信任的不耻行为固然令人寒心，然而，市场上仍然存在众多类似金融产品，如医美、校园贷、零元购、教育分期等等。这些产品中相当一部分是年轻人的刚需，企业则针对年轻人的特性，处心积虑、精心设计、有备而来。同时部分无良金融机构则为他们提供金融镰刀，齐心协力下，共割韭菜。

针对此事，诸如观察者网、新华社、第一财经等等媒体均对于蛋壳公寓背后的资本市场加以批评，并已有相对详尽的分析[[4]](#footnote-3)。然而笔者认为，资本的贪婪与扭曲难以抑制，为了自身不陷入困境，年轻人更应着力提升个人经济意识水平。

首先，实践再次检验了“天下没有免费的午餐”这一朴素真理。2018陆家嘴论坛上，银保监会主席郭树清就曾指出：“在打击非法集资的过程中，努力通过多种方式让人民群众认识到高收益意味着高风险，收益率超过6%就要打问号，超过8%就很危险，10%以上就要准备损失全部本金。一旦发现承诺高回报理财产品就要相互提醒、积极举报，让各种变形的旁氏骗局无所遁形[[5]](#footnote-4)。”蛋壳暴雷的过程中，蛋壳公司在租户与房东层面均做出显然不合理的让利行为。两方叠加的粗略收益率甚至高于30%[[6]](#footnote-5)，即便租户与房东之间存在信息不对等，单方让利率高达15%[[7]](#footnote-6)的行为仍然极为可疑。此次暴雷无疑告诫大众，在可观利益之前，审慎考察其后的风险，必不可少。

另一方面，具备基本经济学常识也可以一定程度避免被资本收割。经济学上，大数定律[[8]](#footnote-7)指出：试验的次数越多，成功的概率越接近某个固定的统计结果。这次蛋壳公寓暴雷即为经典案例。正常长租公司以低价从房东手里获得房源，装修后再高价租给租客，这样低收高租才能形成合理循环。但蛋壳公寓高入低出的运营模式本质上即为庞氏骗局，一旦爆雷损失最为惨重的注定是最近参与交易的双方。基于大数定理，运营模式不合理，只要交易的次数足够多，暴雷必然发生。而交易的双方倘若能及时审视这一运营模式，了解其后必然的局限性，一定程度上也可避免这样的惨剧发生。

（二）制度重塑，度过这一信任寒冬

更进一步，国内外媒体更多将次暴雷局限于长租公寓行业本身[[9]](#footnote-8)。然而，租房问题是个人居住权的底线，其不仅关乎个人的生活、理想与自由，更是宏大的经济制度与资本市场的缩影。

此次事件中，租户与房东同为受害者。对于众多租户而言，签订了可靠的租房合同，按时缴纳了足额房租，却仍然要被迫接受被赶出门的残忍现实。房东的利益同样受损，自己的房子出租后却无法收到应得的租金。这一矛盾不免令人担忧，作为信任基石的社会契约精神是否正在崩塌，长久以来牢靠的社会信用体系是否行将崩溃？

“清华大学社会学系副教授严飞曾经提出“普遍主义的信任”原理。此种信任以信用契约或正式的规章、制度和法律准则为基础，通过惩罚性措施，使得双方严格遵守契约。人们因为害怕受到惩罚而不愿失信，使得这一关系理性且长久。[[10]](#footnote-9)”

然而如今，接连发生的暴雷事件却不免让人们对契约的置信度产生怀疑。

这一问题的产生，根源在于当前法律与制度的设计逻辑，仍然存在有违社会内在道德精神的漏洞。弥补这些漏洞，具体言之，应当加强法制规定，提升金融的准入门槛。使得实体租赁企业想要通过金融资本获利，必须为交易双方提供切实保障。同时，限定其通过金融资本获利的盈利额度，保证业务实体不会高度空心化。更进一步，在租赁协议中，更应明晰房屋中介的责任和义务。一旦发生类似中介自身陷入金融困境的情况，监管部门通过租赁协议相关条约，能够切实维护租户和业主的利益。

四、结语

蛋壳公寓暴雷看似源于突如其来的疫情，实则是其本身被资本高度架空的运营方式的必然结果。尽管从传统观点上，人们普遍会严厉的批判资本的逐利性与扭曲异化，然而此次暴雷仍然告诫世人应该切实提升个人的经济意识，以及社会亟需一场制度化的改革。

人们渴求的社会主义社会，并不应局限于宏观层面的巨大发展，更应有着对身处其中的每个个体的亲切关怀，实现千年以来国人“鳏寡孤独废疾者皆有所养”的理想。唯有这般，才能让梦碎的蛋壳不再令漂泊的异乡客们寒心。

1. 引自：https://new.qq.com/omn/20201206/20201206A004UP00.html [↑](#footnote-ref-0)
2. 引自：<https://weibo.com/u/5712515570?ssl_rnd=1609328080.1047&is_all=1#_rnd1609328083469>

   蛋壳公寓11月16日的微博消息。 [↑](#footnote-ref-1)
3. 引自：https://www.guancha.cn/society/2018\_08\_27\_469726.shtml [↑](#footnote-ref-2)
4. 这方面的报道与分析有：

   <http://www.xinhuanet.com/finance/2020-11/17/c_1126748305.htm>

   <https://www.yicai.com/news/100885941.html>

   <https://www.yicai.com/news/100893756.html>

   <https://www.guancha.cn/economy/2020_11_19_572026.shtml> [↑](#footnote-ref-3)
5. 这一著名的论断多次被引用，原文引自：http://china.cnr.cn/xwwgf/20180614/t20180614\_524270618.shtml [↑](#footnote-ref-4)
6. 这一数据与下文15%的数据均引自：https://tech.sina.com.cn/i/2020-02-27/doc-iimxxstf4776194.shtml [↑](#footnote-ref-5)
7. 见上一条。 [↑](#footnote-ref-6)
8. 摘自：https://wiki.mbalib.com/wiki/%E5%A4%A7%E6%95%B0%E5%AE%9A%E5%BE%8B [↑](#footnote-ref-7)
9. 这方面的报道有：

   <https://www.bbc.com/zhongwen/simp/chinese-news-55271783>

   <https://asia.nikkei.com/Spotlight/Caixin/How-China-apartment-rental-giant-Danke-saw-its-business-crumble>

   <https://www.wsj.com/articles/a-chinese-wework-for-apartments-is-in-distress-leaving-renters-out-in-the-cold-11607596203> [↑](#footnote-ref-8)
10. 程千千.严飞：如何像社会学家一样思考[J].小康,2020(34):68. [↑](#footnote-ref-9)