当资本承担起城市更新的重任，考虑的总是一部分人的利益。没有人会拒绝更好的生活环境。但是，如果有一天，这种所谓的“好”意味着剥夺我们选择“差”的权利时，我们还应该坦然接受吗？

P2P

租房的刚需：连锁长租公寓集体暴雷；非法集资，旁氏骗局；类似非法集资；不正常杠杆（高入低出，赚取现金流资金池）；联合金融机构创立租金贷；资产证券化；租赁类ABS；住房租赁ABS；长租公寓跑路难以直接定义为刑事诈骗，虽然本质是一样的，但是具体模式存在区别，甚至可能为民事合同纠纷；看待商业本质，盈亏只是一小部分，主要看待资金流，当资金滚动起来时，其中永远有一部分现金，短期溢出，长期兑付；长租公寓的多米洛效应，一旦有个别玩家跑路，行业陷入信任危机，整体暴雷；

抓住了市场几个要害：1、大城市租房本身存在的问题，普通人直接找房东租房难以得到相关配套；2、传统中介市场缺乏监管，三个假房源一个真房源；传统北漂的社会毒打：二手中介联合半真半假的监管机构非法收房，北漂至少挨打一两次；

相对透明的房源，配套服务，符合政策底线、不会被拆的分租房；如果基层的公安监管部门继续对黑中介视而不见，蛋壳这样的企业就仍然有利可图；金融问题而给租房问题；郭树清：高收益意味着高风险，收益率超过6就要打问号；超过百分之八就很危险；超过百分之十就要准备好丢失全部本金；一旦发现承诺高回报的理财产品，投资公司就要相互提醒，积极举报；让各种金融诈骗和不断变异的旁氏骗局无所遁形；（年利率）

客观上允许有人用相对的高利息借钱，否则市场会失去很多活力；但是判断风险和监管收益需要成本，只有机构才能用比较庞大的资金分摊这一信息成本；普通人没有能力准确分析大型企业的风险和实际利润；大型企业找普通人融资应该限制利率；严格监管，限制收益率；

纽交所上市，打了一剂强心剂；疫情期间租金问题浮出水面；ofo讨要押金现场；双方各自组建维权群；画面沉痛；北京深圳出台政策，禁止房东赶走租客；高收低租，长租短付；

中国传统文化对于房产的依赖性；长租短付外加租金贷；抗风险能力差；长租公寓暴雷不是黑天鹅事件；国家监管措施；蛋壳公寓事件中的很多问题尚待调查，但是监管部门一刻也不能等待，密切关注市场动向；中国有大量流动人口，存在传统中介无法解决的问题，但在业务运转过程中，蛋壳与其他长租公寓过于冒进，闪电扩张，逐渐将自己发展为租赁贷款中介，风险积累的风暴源，与之合作的金融机构没有建立权责利对等的风控机制和流程，所有方面共同作用，导致暴雷；金融机构也参与了薅年轻人羊毛；此次事件中，年轻租客确实为最弱势群体；蛋壳等机构向年轻人转嫁投资风险和成本，消费善意于信任，死道友不死贫道；市场上还有相当一部分类似场景，如医美、二手车、零元购、教育分期等等，有相当一部分是年轻人刚需，企业针对年轻人的特性，处心积虑、精心设计、有备而来（年轻人值得同情，那中年人、老年人呢？如果有人割他们的韭菜又会如何？那究竟谁应该做韭菜呢？）很多金融机构则为他们提供金融镰刀，齐心协力下，共割韭菜；

沉淀资金，原本只是蛋壳与房东、租户之间的三角关系，加上中间的租金贷，就成了四角不稳定交割关系，蛋壳租金贷客户退租后，与我行签署协议，将退租后蛋壳公寓所欠客户的预付租金，用于抵偿客户在我行的贷款，然后我行结清该笔贷款。

蛋壳租金贷客户不用继续还贷，也能结清贷款。政策落实前，微众银行还保证不催收、不扣款、不计息、不影响信用。

也就是说，剩余贷款将由微众重新转嫁给蛋壳公寓，租户结清贷款后与微众银行以及蛋壳公寓没有任何关系。

至于微众怎么从蛋壳公寓那里把钱拿回来，微众自己想办法。

在年轻人的生命面前，谈到蛋壳的故事，有点沉重。但是，长租公寓暴雷，其实是一个意料之中话题，反映的却绝不仅是创业失败的故事。

在2020年上半年，因为疫情，不少规模稍小的长租公寓就已经有各类暴雷传言。这些新闻，其实就拷问一个基本问题，长租公寓的商业模式是否成立。

11.16日公告：蛋壳怎样与我无关，贷款得还，征信5个月不受影响。

12.2日公告：蛋壳怎样与我无关，贷款得还，可延期3年，不要利息不上征信。

12.4日公告：蛋壳与我有关，钱你们不用还了，我找蛋壳要。

“马已今服”后 国家对资本寡头运用了屠龙术，震慑了资本。

资本这次认错的有点晚了，因为一条年轻的生命已经逝去。

1.大数定律

抛硬币的时候，每次都可能出现不同结果，我们会觉得其中没有规律。

但数学家罗曼洛夫斯基曾做过这样的实验，抛80640次，结果正面39699次，反面40941次，正面占比49.2%。也就是说抛的次数越多，正面和反面出现的概率就越接近50%。

而这就是大数定律：试验的次数越多，成功的概率越接近某个固定的统计结果。

这次蛋壳公寓暴雷就是一个经典案例。

一般长租公司会与房东协商租下整栋公寓，以低价从房东手里租房，装修后再高价租给租客，这样“低收高租”才能形成良性循环，换句话说就是赚到钱。

但蛋壳公寓反其道行之：低价从房东手里租房，然后再以更低价格租给租客。这种运营模式就像庞氏骗局，一旦爆雷损失最惨的注定是最近一次付房租的租客。

站在大数定律的角度看，运营模式错了，只要交易的次数足够多，暴雷在所难免！

因此作为普通人在你想参与某事的之前，一定要认真审视它的运作模式，如果本身就有问题，那么无论当下多稳定，都有可能在未来的某一天轰然倒塌。

居住权，本该是一座城市最低的底线。如今，为居所发愁，却成了现代都市人的共同难题。

面对日益增长的经济指数与个体生存之间的矛盾，许多人愈加困惑：为什么在高楼耸立的繁华都市，有一处能遮风避雨的屋檐和房间，都变得不再理所当然？

明显是亏本的买卖，为什么他们还如过江之鲫？

因为，背后有大把的资本涌进来。不仅是高靖，包括这些背后的资本，无一例外的都相信，只要拿房规模足够大，流量足够快，即使1%的利润也能把这个游戏玩下去。只有不断烧钱，才能赚到大钱。这是互联网思维的典型特征，也成功“烧”出一大批独角兽。所以，蛋壳公寓在资本的加持下，不惜血本的一路扩张。仅用2年时间，就把8000间的规模瞬间扩至43万间！

而噬血的资本更是红着眼睛争相杀入。2019年蛋壳再次完成两轮融资，规模高达6.9亿美元。连蚂蚁金服、春华资本也出现在投资名单上。彼时的蛋壳公寓，估值推升至20亿美元。这让时任我爱我家副总裁的胡景晖吓出一身冷汗：如果长租公寓爆仓，一定比P2P爆雷更厉害。但说真话的代价，是被清除出局。

马修·德斯蒙德 (Matthew Desomond) 书写的有关“租房”的民族志《扫地出门》一书里说过，“很多人还不知道住房问题之严重，也不知道它会造成什么样的后果。唯一知道问题严重性与后果的，是亲历痛苦的那群人”。  
  
而对于这种后果以及这种痛苦，我们往往容易将其理解为“个案”，是某个人的个体不幸。但身为旁观者，我们到底是否有可能对这些不幸产生更具体的理解，甚至通过某些方式伸出援手？  
  
实际上，租房问题，不是只关乎人的居住权利，它背后暴露了资本与制度的问题，其中充溢依赖与挣扎、剥削与自由。更重要的是，它事关今天生活在社会中的人们，其安全、信任、尊严、自我与意义。  
  
在长租公寓这种模式出现之前，天下苦房屋租赁市场乱象久矣。  
  
黑中介、“二房东”、破旧的房屋……都让刚毕业的大学生或是在一线城市漂泊的青年，心力交瘁、尊严尽失。  
   
这时候，长租公寓的崛起，无疑成了许多人租房问题的一根救命稻草。许多人相信，长租公寓的模式，可以让租客不必担心突然被赶走，不必担心二房东的套路；同时，被重新设计的居室和一套基本的物业管理，也为蜗居生活保留了一丝尊严。  
   
长租公寓一时成了市场的新宠，在它兴起的背后，资本的力量如暗潮般涌动。  
  
契约无用，社会信用机制面临崩溃  
  
相信对于许多被“扫地出门”的租户来说，他们最无法理解的一点可能就是，为什么明明签订了租房合同，自己也按时缴纳了足额的房租，却要被迫接受随时可能被赶出门的窘境？房东同样感到不公，自己的房子出租了却收不到应有的房租，那么又该找谁申诉？中介消失跑路、监管迟迟不见，最终，无奈的房东与租客只能爆发了直接冲突。  
无疑，资本的贪婪与扭曲是这次问题爆发的原点，但长租公寓问题的背后，更令人担忧或惧怕的还有一点，那就是伴随之前ofo、P2P、各种长租公寓品牌接连出现“爆雷”的问题，又未见相对妥善的解决或处理，这一切让人不得不开始怀疑，是否签订好的契约可以顷刻不再奏效？契约是否还具有约束意义？  
人们开始担忧，社会之中原本作为信任基础的契约精神正在崩塌，社会信用体系面临崩溃的危险。  
清华大学社会学系副教授严飞曾经在[《穿透：像社会学家一样思考》](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzA3MDM3NjE5NQ==&mid=2650862123&idx=1&sn=be1164e75fb7f813096e4846ae79a273&chksm=84c99c47b3be1551a88b46dd2bab06b555c5e3225132de4c5d5d632e3584563bb7d066c4943d&scene=21" \l "wechat_redirect" \t "https://mp.weixin.qq.com/s/_blank)中提及一种“普遍主义的信任” (universalistic trust)。  
这种信任是以信用契约或正式的规章、制度和法律准则为基础和保证而确立的，“信任”双方严格遵守信用契约是维系此种信任的关键。如有一方失信，则会受到惩罚，人们因为害怕受到惩罚而往往不会产生失信的行为。这种信任关系更为理性而长久。  
但是，今天我们却能明显看到这种社会信任在面临严重的危机。  
在《社会学：关于社会化形式的研究》(Soziologie) 一书中早已提出过：“信赖是在社会之内的最重要的综合力量之一。没有人们相互间享有的普遍的信任，社会本身将瓦解。”  
人与人之间的信任程度，对于这个社会的繁荣与秩序有着深远影响。  
人与人之间的高信赖度，就如同社会秩序的润滑剂，会对人际交往和社会运作带来一种保障性的安全感。人们不用花费巨大的成本去过度考虑环境和人性的复杂，而是按照社会的道德要求和法律规范去合理行动，即可达到预期的效果和收益。长久而言，整个社会的福利水平也必然会得到提升。  
反之，如果社会中人与人之间缺乏信任，在社会互动常带有戒备心理，整个社会的福利水平将会下降。  
而个体的道德诚信，依赖于整个社会的社会信任体系。诚信的个体，是社会信任的大环境所孕育出来的，这之中必须有制度性的约束和监督，也要有个人道德的进步。社会信任体系的整体崩塌，无疑正将社会推向规范有序的良治的反面。

3.好的制度设计，才可能约束人性  
需要注意的是，制度层面的信任危机是一种更深层次的危机，它的影响和危害更为巨大，不再局限在局部，而是对于整个社会系统产生冲击。  
那么，面对目前的这些问题，除了依赖个体的自救，还应该有哪些解决途径或方法？  
法律、公约、道德、公众舆论都是维持社会秩序的有效准则，公众舆论施压、国家机器的制裁都可以是直接的解决途径。  
但我们还应该知道，许多恶行的产生并不只是个体道德或个别机构的作为，正如严飞在《穿透》里指出的，这些社会问题的产生，根源在于目前的制度与法律的设计逻辑，明显有违“社会的内在道德精神”。  
所以我们经常看到这样的怪象出现：遵纪守法的人无法获得起码的利益保障，损人利己之人却能够逃脱惩罚。如果无法修正这种“惩罚善良、制裁正义”的制度逻辑，我们就更无法期待社会成员能有多么高尚的品质或精神。  
为了避免坏制度的示范效应，就更需要制度建设。  
所谓“制度” (institution)，根据诺贝尔经济学奖得主道格拉斯·诺斯 (Douglass North) 的定义:“是一系列被制定出来的规则、守法程序和行为的道德伦理规范，它旨在约束追求主体福利或效用最大化利益的个人行为。”  
如果我们渴望建立一个美好的社会，首先必须改善的，就是其所依存的制度。  
制度首先具有约束、监督和控制的机制。制度的存在，在于通过对社会主体的行为施以规范，在必要的时候做出惩罚，以维护秩序，实现社会的善治。  
同时，一个好的制度也会公正地调节利益相关者的权益纠纷，化解社会矛盾。只有建立一套把自私自利的行为转变为有利于社会的制度，通过制度对社会主体的行为进行规范疏导，从而内化人们的行为动因，最终实现增进全社会利益的目的。  
好的制度还可以内化人们的观念水准。  
在不断社会化的过程中，人们的行为也在不断被约束和规范，在这些被约束和规范的社会基本范畴上达成一种共识，并随时接受他人的道德和价值的评判。长期来看，人们的观念和价值体系在社会公共观念制度的建构和改进之下，也会不断地进步，这一过程，就是观念内化的过程。  
当引入一种合理的机制后，就可以做到有效引导人们的思维活动，塑造集体的道德判断，从而有利于整个社会整合、秩序合理运行。  
有效的制度建设，还能激励人们的行为选择。人们都有理性的一面，喜欢趋利避害，按照自己的“相对收益”及其“偏好顺序”，进行有针对性的利好选择。  
美国著名的经济学家曼瑟尔·奥尔森 (Mancur Olson) 在其代表著作《集体行动的逻辑》(The Logic of Collective Action) 一书中提出了一个经典论点：在公共利益的条件下，个人投入集体行动的边际代价往往大于边际效益。理性的、寻求自我利益的个人，通常会趋于一种“搭便车”的投机行为。  
相对应的，制度建设的目的，就在于减少人们互动关系中的种种不确定性和不自发性，通过提高某些行为的代价并奖赏另一些行为，从而改变人们的“相对收益”及其“偏好顺序”，限制人们的选择范围，使之走向有序化。  
“制度之善”的背后是公平和正义，因此可以抑制人性之恶，保护、激励并发展人性之善，从而确保秩序的正常稳定。  
也就是说，我们应该在这些社会问题之上，看到背后真正的根源，尽可能督促制度的不断完善与改进。  
文明社会，并不只是经济数字的指数级发展，也不仅是科技的进步多么令人惊叹，还应该不断完善道德与社会的价值体系，让生活在社会之中的人们，能够真正去适应现代社会的变化，并且拥有良好的安身立命的空间和权利。