蛋壳破碎，勿让异乡客寒心

一、引语

11月21日，北京迎来了2020年的初雪。

这场初雪似乎来得比往年早了些，人们纷纷在社交媒体上惊叹、分享，却很少有人在意，在这样一个寒冷萧瑟的日子里，在偌大城市的另一些角落里，许许多多的异乡客被迫逃离居住的租房，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。尽管蛋壳一再回应，“没有破产，不会跑路”，但如此悲剧的发生,连围观者也不免心感寒凉。

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，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，人们愈加困惑：为什么在高楼耸立的繁华都市，渴求一处遮风避雨的屋檐，都变得理所不当然？曾经充满希望的城市，如今竟然难有异乡客的栖身之所。

在这一模式出现之前，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心力交瘁、尊严尽失。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。业主的胃口无限抬升，房租水涨船高。而房租上涨的背后，一定是更加岌岌可危的长租公寓行业。抢占房源、体面装修，让行业内企业资金压力倍增，一旦资金链断裂，成千上万的人将会无家可归，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，相安无事的房东与租户反目成仇。蛋壳与资本的矛盾转移至个人。向大众转嫁投资风险和成本、消费善意与信任的不耻行为，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。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。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。资本的逐利性难以抑制，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。”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%，即便租户与房东之间存在信息不对等，单方让利率高达15%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

租房问题，不仅关乎人的居住权利，更充分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。更进一步，它事关所有社会中的个体，与他们的安全、信任、尊严、自我与意义。

对于众多租户而言，签订了租房合同，按时缴纳了足额房租，却仍然要被迫接受随时可能被赶出门的窘境。房东的利益同样受损，自己的房子出租了却收不到应有的房租，又该找谁申诉？人们开始担忧，社会之中原本作为信任基石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“普遍主义的信任”。这种信任以信用契约或正式的规章、制度和法律准则为基础，双方严格遵守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不愿失信，使得这一关系更为理性长久。

然而如今，爆雷问题接连发生，又未见相对妥善的处理，令人不禁怀疑，是否签订好的契约顷刻便不再奏效，契约是否还具有约束意义？

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，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，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，实则源于其本身被资本高度架空的运营方式。此次事件无疑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，并不应局限于经济数字的指数级发展与科学技术的腾飞，更应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。唯有这般，才能让破碎的蛋壳不再令漂泊的异乡客们寒心。