

# 还说蛋壳公寓

原创 王子君的碎碎念 王子君的碎碎念 2020-11-27 19:00

蛋壳公寓的话题，已经不在知乎热榜上了，但蛋壳公寓大规模爆雷才刚刚开始。

最直观的感受方法，就是直接在微博上搜索“蛋壳公寓”。别看那些蓝V媒体号，去实时板块看那些普通用户的吐槽。

断水、断电、断网、装修师傅拆门、房东堵门、微众银行催款。

对了，今天蛋壳公寓武汉分部好像也跑路了。

蛋壳公寓的恶，我在知乎上已经写过很多了。当下要关注的，是如何收场，尤其是租户们该怎样度过年关。

现在租户们像一群惊慌的羔羊一样，被多方屠宰，尤其是蛋壳公寓和微众银行。

蛋壳公寓的阴招最狠：忽悠大批房东和蛋壳解约。

房东为了止损和快速转租，多数都愿意赶紧和蛋壳解约。但解约的阴险之处在于：房东和蛋壳解约，只是房东与蛋壳之间的资产委托管理关系终止了。

租户与房东之间的事实租赁关系还是存在的。

房东把房子委托给蛋壳，租户到蛋壳租了房。虽然支付方式是租金贷，但租赁关系的两端终点依然是租户和房东。

这意味着，如果租户折腾得起，愿意和房东在法院上耗下去，房东依然有法律风险。“买卖不破租赁”，租赁权在法律上的理论地位很高。在深圳上海等治理水平较高的地区，租户的胜诉概率还行。这也是为什么这两天深圳住建委发文：“禁止断水断电驱逐蛋壳租户”。

总之，只要房东与蛋壳解约，之后房东租户间就算有天大的矛盾，蛋壳也是一身轻松，可以毫无负担地全程旁观看戏。

另一个手黑的，自然是微众银行。

一是：都今天了，还是没有一句减免。

好吧，你是金融机构，李姐万岁。

但，二：北京住建委成立蛋壳专项小组已经很久了，也找了很多同行巨头来商讨接盘方案。作为蛋壳公寓重要的放贷方，微众银行始终没有任何表态。

蛋壳也欠微众银行的钱，现在蛋壳又只剩一个空壳。这种局面下，一般崩盘方的债主会给自己手上的债权打点折，或者放宽期限，甚至干脆自己再投一笔钱，以鼓励潜在接盘方。

相当于表个态：我觉得这个业务还是有的搞的，我愿意让一步，大家继续好好做。

但从各路小道消息来看，微众银行没有任何松口。

也就是说，微众银行坚决不能亏。蛋壳连带担保的钱，和租户的租金贷，一分不少必须要收回来。

你这个态度，互联网房地产业同行们看了躲都躲不及，谁还敢给你接盘？

蛋壳公寓和微众银行现在就是躺平了，一个躺在地上耍无赖，一个躺在老板椅上面无表情。

我猜，他们两方都巴不得租户和房东之间的矛盾再剧烈点。越剧烈，政府下场接盘的可能性就越高，他俩——尤其微众银行——回收资金的可能性就越高。

说到底，根本目的不同。

我们看到有百万人可能要流离失所，第一反应是“给他们找地住”，这是同理心，但其实也是政府视角。

因为政府是人民法理授权所建立的，政府必然与人民有着一定程度的“通感”。

但资本机构不同，第一反应肯定是收回资金、控制损失，这是资本的本能。即使富如微众，也是一样。

在这个根本目的的差异下，两边会出现严重的路线分歧。相信政府方面一定有要求微众考虑减免、延期、参与接盘方案等选项，但估计微众都拒绝了。

于是这个僵局里，在这个冬天，蛋壳的房东和租户陷入了互害的冰渊。

