

蛋壳碎了，蛋疼

原创 王子君的碎碎念 王子君的碎碎念 2020-11-23 18:18

这段时间蛋壳公寓爆雷，让我想起来一位跑路两年多的旧识。

在房地美工作十余年（对，就是埋雷美帝次贷危机那个），回国之后一直致力于把“租约银行”这套操作在这边落地。

所谓“租约银行”，说白了就是租金贷：房租不是直接付现金，而是让租客去向金融机构申请贷款，然后每月还款。

这种设计的好处，就是中介引导租客和金融机构签约后，直接可以到金融机构那拿到一整年的租金，租客对中介实际上“年付”了。

当然，这笔钱还是要按月一份一份给到房东的。但相对于其他传统中介，玩租金贷能在短中期产生庞大的现金流优势。拿这些钱去搞扩张可以，拿去玩钱生钱也行。

开头的那位房地美老哥，曾经就是北京币圈的知名黑庄。他能坐庄的底气，就来自于手上一万多套签了租金贷的公寓。

老哥为啥跑路了呢？

还记得18年“数千租户被扫地出门”的新闻么？

老哥操盘的，他也爆雷了。

老哥的政治敏锐性很强，在几个监管机构刚发函询问的一周内，就完成了关闭公司、转移资产、肉身跑路等一系列操作。

之后长年在香港蹲着，转去玩点海外地产之类的项目。

临走前，老哥约我在中国大饭店后面切牛排，边切边说：

“+，xxx和xxx那帮xx，玩得比我还大。我不敢玩了，我走。”

现在看来，老哥很实诚：他才万把套，而且基本是公寓，客户还算有钱；蛋壳41万套，多数是住宅，很多人折腾不起。

现在蛋壳爆了，整个北京的租金都开始涨，因为有百万租户正在焦急地找房。

租房是刚需，所以房租的兑付率非常优质，如果能金融化、包装成证券类产品的收益，那一定卖爆。

但正因为是刚需，其实最不应该金融化。

刚需意味着需求近乎强制，要米下肚要瓦遮头，这些需求是经不起波动的。而金融化加杠杆，必然带来波动。

最后就是在庞大的体量上点火爆雷。

蛋壳这事，知乎很多人张口就是“互联网企业”如何如何。虽然我也很讨厌互联网企业的很多作风，但是蛋壳这事不是互联网的锅。

我就明确告诉你：整个业务结构设计和资金运营，全是传统的人。

这就是个垄断问题。

蛋壳利用租金贷形成资金池优势，然后疯狂扩张，在多个区域实现垄断（租房是个区域性极强的行为，在一个地段形成垄断真不难）。

然后要爆雷了，两手一摊，找北京住建局。住建局后脑勺打脚后跟地组织专项小组，撒出去找接盘的企业。

中国版的大而不倒。

蛋壳的资金缺口在30亿左右。没什么自持资产、左手倒右手的中介机构，不可能自己搞出这30亿。

自如、我爱我家卖住建局一个面子，要开会一定来，要接盘下次一定。房屋中介的资金周转都不容易，谁特么大风刮来的钱给你擦屁股？

但也不能真让百万租户扫地出门啊。

恶毒地揣测一下：估计最后还得是国有资本来顶一下。

赚钱归自己，亏钱归人民。什么叫垄断，这就是垄断。

