

长租公寓潮退:金融裸游毁灭新商业模式

左振乾

在经历了“CEO被调查、资金链断裂、高管出走、退租风暴”等一系列舆论风波后,蛋壳公寓的危机进一步升级。近日,全国多地爆出蛋壳公寓租客、房东等大规模维权事件。

从今年年初以来长租公寓不断出现平台跑路事件,到已成功登陆纽交所的蛋壳公寓此次“暴雷”,在资本加持下的长租公寓行业终于到了潮退时刻,谁是那个裸游的调皮孩子已经一目了然。

新商业模式“过山车”

眼见它起高楼,眼见它楼塌了。蛋壳公寓“暴雷”对于长租公寓这种新商业模式的毁灭性打击无疑具有象征性意义。

蛋壳公寓是紫梧桐(北京)资产管理有限公司旗下的高端白领公寓品牌,公司于2015年1月在北京成立,正式进入O2O租房市场,目前在北京、深圳开设分公司。北京时间2020年1月17日晚间,长租公寓运营商蛋壳公寓,成为2020年登陆纽交所的第一只中概股。

长租公寓的商业模式为,平台向房东承租房屋并按月向其

支付租金,进行统一装修后租给租客,以赚取差价、服务费,并通过租金贷获利。

市场上关于长租公寓的争议一直不断。2018年8月,时任我爱我家副总裁的胡景晖就曾指出,以自如、蛋壳为代表的被资本推动的长租公寓运营商,用高出市场20%到40%的价格收购房源,导致租房成本直接上升,如果运营商继续高价收房、重装修,继续违规N+1出租,会出现“比P2P爆仓厉害得多”的后果。

“长租公寓一旦爆仓,资金链断裂,业主收不到房租,就会驱赶承租人,就会有几百万甚至上千万的承租人被驱赶,露宿街头,多可怕。”

不幸的是,一切正如胡景晖所言。

今年10月就有传言称,蛋壳公寓的公司财务跑路、公司破产倒闭,蛋壳随后回应,系部分合作方与蛋壳公寓存在商业纠纷而散布的谣言,目前蛋壳公寓经营活动一切正常。

但一个月后,行业冬天如期而至。

11月25日,深圳市物业管理行业协会网站发布消息称,深圳市住建局下发了《关于做好蛋壳公寓租客稳定工作的紧急通知》。通知要求,物业服务企业不得通过停水、停电、停气等方



式驱赶已与蛋壳公寓签订租赁合同、尚处于租赁期限内且已足额支付租金的租户。

金融依赖终成瘾

蛋壳公寓的运营模式并不只是简单的低价收房,高价转租,而是利用了“租金贷”金融产品。

蛋壳公寓引入第三方金融机构微众银行与租客签署“租金贷”合同,因此不少蛋壳公寓租户表示,他们面临着房屋被房东

收回却仍需偿还房租贷款的窘境。

在“租金贷”模式下,长租公寓一方让没有钱但是有固定收入的租客办理个人消费贷款。

长租公寓通过房屋租赁合同,让房客以贷款获取资金,然后一次性预付一年等期限房租及押金,长租公寓再向房东月付或者季付租金。这样,长租公寓就有了一个租金的时间差。一套房子,长租公寓一方,向房东支付是季度甚至月付,而收取租

金是一年收取。租客一方,每个月支付的不是房租,而是租金贷款。

长租公寓一方面,因为有租金的时间差,它是可以跑路的,只要一跑路,租客一年的租金,与房东一个月甚至一个季度的租金,就被长租公寓卷跑了。

11月19日,微众银行发布公告回应了蛋壳公寓“租金贷”相关问题。公告显示,如果租客的合法权益受到侵害(如强制清退、断水、断电等情况),建议租客通过法律途径维权。微众银行将就贷款事宜做出适当安排,保证至少在2021年3月31日前,租客的征信将不受影响。

但这毕竟是权宜之计,金融杠杆深度参与的新商业模式才是真正值得反思的问题。

一位金融从业人士表示,无论从还款来源还是风险离散度来看,租金贷都堪称优质的消费信贷场景,其屡次成为长租公寓崩盘后的遗留问题,根本原因还在于一些租金贷产品早已由消费信贷产品异化成了融资工具。

事实上,自2018年,长租行业现金流危机开始浮出水面,平安银行、招商银行等大行已陆续对租金贷按下暂停键,但仍有多家金融机构涉足其中。此次蛋壳风波也将主要合作方微众银行卷入其中。

如何营造平台经济公平竞争环境 破解“二选一”难题

刘颖

从2015年制定“互联网+”行动计划到2020年提出“加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度”,可以预见,以平台模式为显著特征的数字经济将成为我国推进经济高质量发展,构建“双循环”新发展格局的重要力量。

而在平台经济快速发展的同时,“二选一”、垄断、大数据杀熟等隐忧也逐渐暴露,维护市场公平有序竞争有着重要意义。

快速发展背后的隐忧

《中国互联网发展报告2020》显示,2019年中国数字经济规模为35.8万亿元,占GDP比重达到36.2%。工业、农业、服务业等各领域数字化产业融合生态进一步构建,特别是疫情期间,网上购物、在线教育、远程办公等一系列线上需求呈井喷式增长。

然而,快速发展和蓝海市场的背后隐忧渐显,出现表较多的是互联网巨头之间的寡头垄断、电商之间的“二选一”、大数据杀熟等。

事实上,互联网领域的“二选一”时有发生,从早先的360和

腾讯之间的3Q大战,到腾讯从微信端封杀飞书,再到今年9月份,爱库存通过发布声明、邮递的形式向国家市场监督管理总局等机构实名举报唯品会要求供货方“二选一”的事件也在持续发酵。爱库存方面透露,受影响品牌范围从早期的100多家持续扩大至近期的近500家。

专家指出,互联网行业发展到一定阶段就容易出现寡头化趋势,确实到了必须加强监管的时刻。快速发展中的包容本身是一把双刃剑,鼓励快速发展和创新的同时必然要加强规范和监管。部分互联网的头部经营者已经具备了技术优势、数据优势、流量优势,如果不加强监管就会导致互联网权力的过分集中,这将不利于互联网的发展。

中国社会科学院财经战略研究院互联网经济研究室主任李勇坚分析,数字经济的发展导致了平台的兴起。由于平台的双边市场特性及边际成本递减特征,容易出现一个平台汇聚海量数量用户而导致流量垄断的问题。

在线经济的生态中,不管是平台的垄断还是平台间的限制性竞争,最终受损的还是平台上的商家和消费者。疫情之下,很

多商户内外交困,对他们而言是希望有更多的选择机会和销售渠道。

以服装行业为例,工信部信息显示,2020年1至6月,规模以上服装企业实现营业收入5776.34亿元,同比下降16.39%;利润总额235.32亿元,同比下降27.34%。大量的服装商户和小微企业因为库存、销路、资金回笼而困扰。“二选一”其实是减少了选择渠道,让原本内外交困的商家雪上加霜。

爱库存提交的举报材料中显示,仅在11月,受影响的服饰类品牌商家就有接近150家,商家、店主和消费者的利益同时受损,并对平台的正常经营发展带来了干扰。

多方合力 构建良性生态

随着在线经济的快速发展和业态逐渐成熟,监管也在不断趋严。近年来,国家持续快速推动反垄断工作,从《反垄断法》、《反不正当竞争法》再到《电子商务法》,国家出台了众多重磅法律、法规,对于各行业尤其是互联网电商领域影响市场公平竞争的行为进行规范与治理。

尤其是今年11月10日,国家市场监督管理总局公布的《关于平台经济领域的反垄断指南》(征求意见稿),直指时下互联网平台经济领域愈演愈烈的垄断行为,明确列举“二选一”或者具有相同效果的行为以及独家交易极大可能构成限定交易。

11月19日,国务院办公厅发布文件,同意建立反不正当竞争部际联席会议制度,加强对反不正当竞争工作的宏观指导,研究并推行实施反不正当竞争工作的重大政策和措施。

而在此前国家市场监督管理总局发布的《网络交易监督管理办法》公开征求意见时也曾明确提到“二选一”问题,称网络交易平台经营者不得滥用优势地位干涉平台内经营者的自主经营,具体包括,平台不得通过不合理的搜索降权、下架商品、限制经营、屏蔽店铺等手段强制平台内经营者接受独家经营。

爱库存公关负责人康健表示:“对此我们感到非常欣喜,希望看到互联网行业更加有序地运营,中小型平台受到保护,商家不再任人宰割。截至目前,爱库存平台上的商家仍然在被迫‘二选一’,我们也呼吁有关部门能够加大相关规定落实的力

度。”

中央财经大学中国互联网经济研究院副院长欧阳日辉分析,当前,数字经济在全球市场遭遇反垄断审查压力。“我国高度重视平台经济领域的反垄断,从市场来看,反垄断的目的就在于充分发挥价格机制的作用,实现市场对资源的有效配置;公平竞争的市场环境,才能促进数字经济的新技术、新产业、新业态、新模式的发展。从消费者来看,反垄断增加市场竞争,加速产品迭代、体验提升,消费者有了更多的选择,整个社会福利水平才能提高。从国家层面考虑,我国政府在数字经济领域的反垄断,目的是确保我国数字经济发展保持竞争力和创新活力、推动我国数字经济平台加速国际化。”

“随着全球范围内对于反垄断共同的关注,反垄断对于我们生活的影响越来越远。《反不正当竞争法》在欧盟大量使用,进行了很多处罚,一旦中国的监管机构援引反不正当竞争法、反垄断法对机构处罚,这种罚单将是我们无法想象的。”2020年(第六届)北京金融论坛上,北京市网络法学研究会副秘书长车宁分析,数字经济反垄断措施将极大地变更经济秩序。