

交往、认同与信任：新媒介赋权下的网络二房东研究

邹 婕

安徽大学新闻传播学院，安徽 合肥

收稿日期：2022年10月31日；录用日期：2022年12月3日；发布日期：2022年12月13日

摘 要

互联网新媒介改变了传统租房的场景与方式，繁荣的网络租房市场中日渐出现了严重的“群租”问题，严重危害城市治理。网络二房东角色的失范是互联网租房问题出现的导火索，互联网新媒介是网络二房东角色生成与作用的驱动机制，互联网新媒介为二房东赋权，使其能够在各类网络平台进行房屋租赁信息传播。同时互联网新媒介也为欺骗赋权，网络租房市场内各类角色的弱连接交往时缺乏身份信任机制。理解互联网新媒介的赋权机制有助于完善出租人和次承租人的权利保护机制，维护互联网租房市场的健康发展。

关键词

网络租房，二房东，互联网信任机制，媒介连接

Communication, Identity and Trust: A Study of Network Second Landlord under the Empowerment of New Media

Jie Zou

School of Journalism and Communication, Anhui University, Hefei Anhui

Received: Oct. 31st, 2022; accepted: Dec. 3rd, 2022; published: Dec. 13th, 2022

Abstract

New Internet media has changed the traditional scene and way of renting houses. In the prosperous online rental market, a serious problem of “group renting” has emerged day by day, which se-

riously endangers urban governance. The anomie of the second landlord's role on the Internet is the trigger of the problem of renting houses on the Internet. The new Internet media is the driving mechanism for the generation and function of the second landlord's role on the Internet. The new Internet media empowers the second landlord, enabling it to spread the rental information on various online platforms. At the same time, the new Internet media also empower people to cheat, and there is a lack of identity trust mechanism when all kinds of roles in the online rental market communicate weakly. Understanding the empowerment mechanism of new Internet media is helpful to improve the rights protection mechanism of lessors and sub-lessees, and maintain the healthy development of Internet rental market.

Keywords

Renting Online, Second Landlord, Internet Trust Mechanism, Media Connection

Copyright © 2022 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



1. 引言

自近代以来，二房东就是房屋租赁市场中的重要角色，二房东在当前互联网时代也呈现出了更强的媒介属性。互联网租房市场中日益增长的网络二房东数量意味着对“直租”和“整租”等正常租赁市场空间的挤压，使得“群租”和“分租”等非正常的住房租赁行为愈加严重，给社区及城市治理带来了巨大挑战。梅罗维茨在《消失的地域：电子媒介对社会行为的影响》中提出“新媒介 - 新场景 - 新行为”的关系模型，认为新传播媒介的引进和广泛使用，可能重建大范围的场景，并需要适应新的社会场景的行为[1]。本文以新媒介赋权作用机制为视角研究网络二房东角色的形成过程，分析媒介赋权带来的负面影响，并进一步提出互联网住房租赁市场健康发展的治理方案。

2. 关于“新媒介赋权”和“二房东”的研究

“二房东”作为备受法律争议的角色，其角色定义至关重要，不仅影响到学术研究更影响对法律案件的判定。因此，本文将先确定文章所必须涉及的“二房东”和“新媒介赋权”这类专业术语的定义。

(一) 概念界定

《国语辞典》和《汉语大辞典》中关于“二房东”的解释为：“指把租来的房屋转租给别人而从中取利的人”。与二房东相关的研究历史可追溯至对上世纪 50 年代住房租赁现象的研究上，彼时二房东即为引发住房乱象的关键角色，随着现代城市的发展与人员流动性的增强，网络租房成为流动人员的主要租房方式之一，二房东也随之进行了互联网化，因此研究网络二房东的角色成因不失为解决住房租赁乱象的突破口。

罗杰斯认为，赋权本身就是一个传播过程，赋权的过程通常产生于小群体之间的相互交往，因为小团体内部的对话可以产生彼此的认同感并掌握自己的生活，促使社会变革力量的产生[2]。因而，互联网新媒介的赋权可定义为互联网为权利主体提供权利以及行使权利的空间。

(二) 过往研究综述及本文价值

目前学界对“二房东”的研究主要包括“社会宏观经济投资发展”和“二房东相关的法律辨析”两大部分，前者重点关照二房东背后的社会经济发展问题，多以长租公寓等新型经济模式的发展前景为切

口进行研究,后者重点在于考察二房东可能引发的法律风险,多以“群租”案件和网络二房东卷款潜逃等具体案例入手分析对二房东的法律管理事宜[3]。

综合过往研究来看,信息技术领域仅局限于呈现二房东及其引发的群租问题,较少学理化研究。此外,目前学界对二房东的角色呈现多建立在群租问题发生之后,且均未关注到二房东的产生过程,媒介技术在这一过程中作为支撑所起的赋权作用。而学界对“新媒介赋权”的研究虽多观照“农民工”、“青年亚文化”和“乡村治理”等众多社会现实问题,但较少涉及对住房租赁乱象的研究。

3. 新媒介为网络二房东赋权的表现

尼葛洛·庞蒂曾说,数字化生存天然具有赋权的本质,包括生存权、话语权和行动权等各种自然权利,网络二房东在互联网时代即被赋予了从前未曾拥有的权力,而莱帕波特认为,要研究其接受赋权的过程必须关注情境、人物和时间以观察研究对象的环境属性[4]。因此考察新媒介赋权必须结合互联网租房的具体情境进行个案分析。

国内最早开设专业化互联网租房网站的是安居客,2007年其网站上线,而后定位为社区综合信息网站的58同城也开始拓展出专业化房屋租赁信息板块,随着互联网的发展,这些信息网站皆衍生出了移动APP的形式,国内房屋租赁市场随着互联网租房信息平台功能的发展而不断壮大,入局者也越来越多。

得益于平台支撑,网络二房东角色开始形成,其中包含两个类型:一是以自由个人的身份转变为网络二房东(散户型),二是专业化租房组织机构为进军互联网平台而专设的网络二房东(专业型),后者数量更多。

(一) 拓展交往——技术支持下的自我赋权

个人散户型二房东有悠久的历史,据考证,二房东最早诞生于19世纪50年代太平天国运动期间,彼时商业和工业繁华导致了房荒的社会问题,二房东在彼时的上海开始崭露头角。这时的二房东多为个人行动,缺少组织管理,并且成为了导致租房市场出现问题的重要角色之一[5]。现代住房租赁市场的历史遗留问题较多,二房东这一自由职业也传承至现代。

互联网新媒介的信息传播平台属性使得房屋租赁信息得以广泛传播,而散户型网络二房东选择互联网化只是为了顺应时代更新其信息传播技术。房源信息的传播从最初依赖口耳相传和熟人市场发展为通过专业化租房网站、租房小程序、租房APP以及社交媒体等多个互联网切入口,互联网媒介为租房信息的流入提供了多个连接口,这些连接入口门槛低且足够便利。即便如此,散户型网络二房东也需具备将互联网作为工具使用的基础能力。

在互联网租房市场中,网络二房东将不同功能的互联网平台进行串联,租房型网络平台+社交软件的搭配使用是转租或分租行为的基础配置。如受访对象杭州二房东尚某,通过使用社交软件对杭州市上城区一套三室两厅的房屋进行分租,其先在租房APP内以5600元/月的价格与实际出租人签订合同整租一年租下整套房源,在不以此为生的前提下,其以每间房屋2000元的月租价格在社交软件上对该套房源进行分租,延续押一付三及水电另交的合同规则分别将房屋的剩余空间租赁给另外两位次承租人,次承租人按季度支付房屋租金,但租赁双方并未签订租房合同。网络二房东完成分租行为的基础即是双方互相信任,然而这种信任也仅是建立在与社交软件上陌生人的弱连接上,因此,网络二房东的转租/分租行为存在着严重的身份认同漏洞。

赋权在个人层面的本意即是指,“使个人获得某种权力或将某种权力授予个人,使其能够思考、行为、采取措施,控制并能够做出决定的过程”。网络二房东的转租/分租行为虽是漏洞百出,但技术为网络二房东赋权,使其能够在各种不同类型的互联网平台上传播信息并进行社交并达成目标。

(二) 增强认同——利益共同体中的集体赋权

赋权理论以往针对的主要是少数群体和边缘群体等社会中一些“无权”的群体，从社会情境看，“赋权”的“权”实际上是“权力”，而权力又建构于社会关系网络中，因此从集体层面看“赋权”是一个涵盖了心理精神和行为、个体和集体双向关系的社会互动过程[6]。社会互动的过程必然涉及到个体与集体之间的互动，而在互联网租房市场中又以职业化的网络二房东与个体次承租人之间的互动最为常见且典型。

网络二房东背后的专业机构组织数量极高，在组织机构的领导之下，这些二房东或伪装成实际出租人，打着“一手房源”的称号吸引客源，实际完成二房东分租或转租的行为，也有部分网络二房东以其所处组织的品牌为支撑直以专业二房东的身份进行招租。

专业组织下的互联网二房东也有直接亮明自我二房东身份的从业人员，以蛋壳长租公寓和自如租房等新兴住房租赁品牌机构为例，这类品牌前期先与大量房源签约，进行精装修后对外出租，其以大量存房及实惠的价格赢得了市场，倒逼租客选择[7]。在这些专业机构组织内部，职业网络二房东销售成员需接受机构内的专业培训，在培训与实操的过程中不断加固从业者对自我二房东身份的正当化认识，而后在与承租人的商务交往中又以“二房东”这一身份完成交易，利益收获的满足同样加强了对自身即租客对二房东身份的认同，在现实生活中实现了社交网络、参与集体活动和利益的收获，这便是赋权的结果。

这类专业化网络二房东以职业的业缘关系为纽带得以先形成群体，而后在自我选择的群体中被赋权，实现对其“二房东”身份的认同与加固。新媒介技术成为了新型租赁商业模式盈利自洽的起点，由此扩展出了新的群体，进一步实现对商业模式以及群体发展的赋权，为利益追求这个行为起点提供了新的实现方式。除此之外，根据现有的二房东定义，中介并未把手中的房源租下因此中介不属于互联网二房东的行列，不属于本次研究范畴。

4. 赋权之余新媒介带来的欺骗空间

在新媒介赋权之下，互联网中的个体得以实现更为便捷的连接，实现连接时甚至不需要身份或认同的前提，便捷低门槛特性是多重连接得以实现的基础，而在多重连接之间也不可避免地存在沟通的裂缝。

(一) 信任链断裂——“多重连接”裂缝中的欺骗

透视网络二房东的角色生成过程可发现，互联网二房东与租户以及平台之间的连接过程中缺乏身份或认同的过滤，因而在连接的过程中缺乏对共同身份的信任基础，信任的断层给了欺骗行为滋生空间。在“自我组织网络”这一类媒介连接中，通常是个人与个人在互联网上直接连接沟通，网络二房东主要产生自这一连接过程中，且多数是因个人缺乏组织支持，房屋积存在手中缺乏将其转化为资金的路径，个人二房东因此对其身份做出隐瞒，继而在社交网络上寻找次承租人。同时，个人职业互联网二房东也并不在少数，这一部分人多从传统二房东转型而来，为了适应时代而进行互联网化转型，职业二房东手中通常掌握大量房屋资源但通常并不整租，而是将手中房源简单装修，拆分为数个单间进行“群租”以便获取更多利益，但最终导致正常的房屋租赁秩序被扰乱。

我国法律并未对“二房东”身份的合法性进行明确规定，但根据《合同法》第二百二十四条规定，“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”二房东的合法性建立在实际出租人知情且同意的基础之上，但从现有法律案例来看，二房东常成为群租纠纷案件的导火索。根据上海市普陀区人民法院的判例显示，部分职业二房东隐瞒其群租情况，通过预收次承租人租金等行为违法转租、分租，在遇见法律纠纷后，这些职业二房东常通过拒收法律文书以及恶意上诉等方式拖延法院对其转租行为的效力认定、租金支付等事实的查明进度，以此逃避法律的审判，可以说，职业二房东成为了群租纠纷案件司法审判的难点所在[8]。

除了对正常的房屋租赁市场造成损害之外，网络二房东还将导致社会的信任危机，媒介给予了欺骗以生存和容错的空间，人们对网络二房东的不信任将扩散转移至对互联网房屋租赁市场乃至整体网络空间的不信任。

综上，个人互联网二房东的角色生成多出于对自我利益的维护，前提是房屋资源未得到合理分配，因而针对这类情况当以严格核查其房屋租赁资质及分租、转租行为实况为基础，从对“租户房屋是否成功入住”这一状态的检测入手，确保实际出租人对房屋进行出租后其房屋资源得到了合理配置，同时给房屋承租者以租赁弹性空间，如承租后未在固定时间段内按期入住或中途退租，设立弹性条款以增强对房屋资源的保护。在租房网站和移动 APP 等互联网平台中，仍以严格核查招租人产权信息为主，相关部门定时清查互联网平台上正在招租的房源入住情况，实现房源信息互通实时状态更新，避免产生“群租”现象。

在“由组织激发的网络”这一类媒介连接中，互联网二房东的背后通常是产业的支撑，从发布信息到接待来客、带人看房和收租经营整套流程形成了相对成熟的产业链，大型的连锁酒店和互联网长租公寓等纷纷应用二房东租房模式。这一产业模式以互联网为支撑，开设了专业的论坛、网站和移动 APP，通过对技术的使用实现了连接平台的自我搭建，租客常会通常因为有产业及大品牌的背书对此类租房平台信任倾斜，从而忽略该平台的二房东属性。上海住房和城乡建设部门即对二房东租房模式持负面态度，认为因租金差缩小和难以提供增值性服务等原因这一租房模式必然日渐式微^[9]。而曾经火热的互联网租房品牌蛋壳公寓突然爆雷，因资金链断裂而无法向出租人支付租金，出租人与实际承租人之间的连接断裂，搭建在媒介连接之上的租房行为逻辑链也发生断裂，这一社会事实或证明了相关部门对二房东租房模式前景的预测。

互联网二房东引发的纠纷在互联网新媒介赋权层面可以被归因为：媒介连接带来了相当的不确定性，在连接过程中彼此缺乏对身份的认同，二房东的身份通常被隐藏或被正当化。媒介连接的过程中缺乏必要的信任和认证，给欺骗以生存空间，无序的连接也易引发纠纷，互联网在治理过程中应当强调连接中彼此的身份认同，互联网准入性低，但搭建在互联网连接之上的实际行为应当保证起码的身份认同门槛。

（二）多重赋权——思考互联网租客主体权利

凯文·凯利曾指出，信息技术范式对社会场景、经验、权力的格局与规则产生了革命性的影响，社会的结构形态及人类生存方式将进一步发生急剧而本质性的变化，技术正在重塑人们认知、交往和行动的框架^[1]。媒介技术的发展改变了租房界内原有的整体框架，更让参与者重新开始思考自我权利的边界。

目前，出租人的权利包括：收取承租人租金、规定承租人对房屋的使用方法、承租人应当按照约定的方法使用租赁物、解除未知的转租合同效力以及在转租的情况下按照原始出租合同规定租期。在互联网租房的过程中，二房东的存在必然会挤压对实际出租人的权利，部分互联网二房东在与出租人签订合约的过程中隐藏其租房行为的实际动机，后期进行二次出租甚至是房屋改造的过程中亦并未告知出租人。因二房东的如此欺骗行为，出租人权利受到压缩。不仅如此，住房租赁关系的稳定性一直都缺乏必要保障，互联网二房东的存在使得本就脆弱的租赁关系更加难以维持。如何更好地保护出租人的正当权利、保护房屋资产不受侵犯，在互联网租房时代成为了一项必须重新面对和思考的问题。

互联网二房东勾连的是出租人和次承租人两方，互联网二房东的角色失范对次承租人的影响往往更为深刻，因此保护次承租人的权利尤应受到重视。次承租人的权利包括承租人权利的全部，尤其是包含对房屋产权情况的知情权，但现行法律并未对次承租人的权利有明确解释，在《民法典》中仅有一条，即第七百一十九条规定：“承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金；超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。”该法条相当于保护次承租

人自我权利的附加条款，除此之外《民法典》中并未对次承租人有其他的权利规定。

不仅如此，互联网租房的实际过程中，存在诸多对次承租人不利的情况，如出租人与二房东的条约和二房东与次承租人的条约二者存在条约内容及到期时间等的冲突等，根据《民法典》第七百一十六条规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同，在出租人与次承租人的权利冲突之下往往是次承租人权利让位于出租人。根据现实案例，因二房东“卷款跑路”次承租人无处落脚、无地可申诉等实际案例也不在少数且伤害显著。转租既然合法，次承租人的权利更应受到保护，尤其是在二房东角色失位的情况下。

5. 结语

网络二房东因网络新媒介的赋权得以存在，并通过网络在个人与集体两个层面与出租人和次承租人产生连接，两种连接的生成机制与引导方向截然不同，而加固甚至重建互联网租房市场中的信任机制则是维护互联网关系连接的安全盾。从定期核验互联网租房市场中的房主、房源状态入手建立身份信任机制，缩减互联网二房东的角色生成空间，进而发展到对出租人和承租人的权利保护，把握好互联网新媒介技术的发展方向，如此才是维护互联网房屋租赁市场以及互联网社交平台良性运转的出路。

参考文献

- [1] 喻国明, 马慧. 互联网时代的新权力范式: “关系赋权”-“连接一切”场景下的社会关系的重组与权力格局的变迁[J]. 国际新闻界, 2016, 38(10): 6-27.
- [2] 罗杰斯. 赋权与沟通: 从组织社会变革中吸取的经验教训[J]. 国际通信协会年鉴, 2003, 27(1): 67-85.
- [3] 孙晓旻. 社区治理视角下解决群租整治难问题机制与实践初探[C]//上海市法学会. 《上海法学研究》集刊——中共上海市长宁区委政法委文集: 2020年卷. 2020: 236-240.
- [4] Rappaport, J. (1987) Term of Empowerment/Exemplars of Prevention: Toward a Theory for Coming Psychology. *American Journal of Community Psychology*, **15**, 121-148. <https://doi.org/10.1007/BF00919275>
- [5] 张生. “上海居、大不易” [D]: [博士学位论文]. 上海: 复旦大学, 2008.
- [6] 丁未. 新媒体与赋权: 一种实践性的社会研究[J]. 国际新闻界, 2009(10): 76-81.
- [7] 冯志森. 长租公寓行业的财务问题探讨——以蛋壳公寓为例[J]. 中国管理信息化, 2020, 23(3): 54-56.
- [8] 黄菊. “群租”法律问题探析——以司法审判为视角[J]. 法制与社会, 2020(10): 46-47.
- [9] 钟庭军. 集中式长租公寓的现状以及前景[J]. 上海房地, 2017(10): 8-10.