

## 租房市场调查

编者按

在一线城市房价高企、二三线城市房屋滞销的状况下,鼓励打开租房市场,不失为一个好选择。让空置房源得到高效利用,让无房者能实惠地得到住处,有人在线下施展营销才能,靠个人去匹配供需,也有人通过互联网来改造传统租房市场,这其中有对我们认知的颠覆,但更现实的是,它最终有助于稳定房地产市场。



房间设施一应俱全,收拾一番后,刘洋坐等已预订的租客上门。 本报记者 左庆 摄

# 闲置房加APP,短租市场火了

## 济南白领初试短租,70平房子俩月赚5000多

本报记者 喻雯  
实习生 赵倩云

### 不见得天天有客人 还比长租多赚一半

13日下午,忙完手头工作,刘洋就往家赶,一对从上海来济南旅游的客人网上预订了她的房子等着入住。

刘洋的房子在北园大街七一路振华苑小区,70多平米,一室一厅一厨一卫一阳台,被她整套拿来短租。虽然没在景区边上,但交通便利,打车10分钟到大明湖,20分钟到趵突泉,很受外地人欢迎。

从上海来的严先生和女朋友很喜欢旅行,每到一处都选择这种家庭式公寓,觉得比酒店更自由,有家的感觉。看了刘洋的房子,严先生很满意:家电齐全,装修布置很文艺,墙上挂满了相框和明信片,木质的书架,米白色的沙发,床单被褥也收拾得平整干净。让他最激动的是有露天阳台,晚上可以看看星星看月亮,还能和女朋友一起BBQ烧烤。他打算住两晚,好好体验一下。

介绍完房子,刘洋把WIFI密码及各项提示一一告知,临走时不忘叮嘱客人有事给她打电话。刘洋说,房子是她精心装修过的,像吧台、书架、书桌等都是从网上淘来的,连同添置家电共花了3万多元。房子的租金周末会高一些,一天288元,平时是258元。

房地产库存高企,长租公寓、线上短租平台的出现却给去库存提供了一条路径。随着共享经济概念的普及,民宿式的短租市场逐渐兴起,大量资本已涌入,这里很可能是下一个百亿级市场。

近日,齐鲁晚报记者调查了解到,济南的短租市场还处于起步阶段,作为旅游热点城市的青岛,短租市场活跃度已排到了全国第五,连60多岁的退休老人都贡献出房源做短租,一年轻松赚到3万多元租金。

说起做短租房,刘洋说,自己在美国留过学,“我在国外的时,假期出去玩都是通过手机APP订民房,比酒店要便宜,而且能更好地了解当地的风俗,还能认识更多当地人,交更多朋友。”回国后,见国内也有短租平台的APP,她就把房子挂上去出租,刚开始她跟房客住一起,后来就搬去跟妈妈住,房子整体出租。

从今年2月份到现在,每个月的出租天数不定,周末租客多一些,4月份后赶上两个小长假,有的客人提前一个月就预订了房子,有来旅游的,也有出短差的,一般就住两三天。“从2月底到现在赚了5000多块钱,感觉还不错。”刘洋说,中间没客人住时,她还在家跟朋友聚会。记者查询多家租房网站发现,该小区同样面积房屋月租仅1600元左右,算起来,刘洋靠短租比传统租房多赚了50%左右。

### 青岛短租全国第五 济南刚刚起步

短租房在国外比较流行,

国内近两年来才兴起,但发展迅速,目前已有多家专门做短租房的网络平台,如“途家”“蚂蚁短租”“住百家”“小猪短租”“朋友家”等。房主一般将房屋信息图片发布后,有些平台会有专门的工作人员上门拍照,核实房子的真实性。审核通过后,客人如果租房,就可以在网上直接交流预订。

记者登录某短租APP看到,济南的短租房源有189个。除了个人房东发布的外,还有部分来自专业的出租经营公司。房源多靠近大明湖、趵突泉等景区,洪家楼、经四路等商圈附近的房源也不少,从四五十平米的一室户到二三百平米的大平层都有,日租金从78元到最高的688元不等。

“济南现在的短租市场处于起步阶段,还需要探索和完善。”省城一家二手房业内人士说,像短租鼻祖Airbnb在济南也只有113个房源,木鸟短租上有408个房源,整体出租率不是很高。

相对而言,青岛的短租市场更活跃。小猪短租青岛城市

经理张海涛介绍,该平台去年5月在青岛上线以来,已经有7000多套短租房源,主要集中在火车站、黄岛金沙湾、崂山石老人等地,有普通的一两居室,也有别墅。而济南、烟台、威海、日照四个城市加起来的房源才4000多套,刚刚超过青岛的一半。每年6月至9月是青岛短租房旺季,出租率达七成以上,一居室日均价达400元,价格跟酒店比没有太大优势,但重在给客户一种家的体验。从一年多时间的运行看,为追求私密性和家庭体验,跟房主合租的比例在降低,整租比例在增加。

张海涛说,青岛的短租市场在全国排名第五,市场潜力很大。据该平台掌握的数据,来青岛短租的房客,七八成是来旅游,也有商旅、会议等其他需求,总体看,市外需求在70%以上。这些租客集中在18岁到30岁,而房主的年龄从20多岁到60多岁不等。有一对退休老人,就把军事博物馆附近一60多平米的房子用来短租,一年就赚了3万多块钱。而青岛市南区一些专门做房屋收购经营的公司,一套房一年靠短租赚六七万元很轻松。

### 四成80后 愿做短租房东

在休闲游日益成熟的今天,短租行业正迎来快速发展期。一方面房东想要增加额外收入,另一方面房客想获得个

性化住宿需求。

根据蚂蚁短租与搜狗大数据联合发布的《2015国内出游及短租趋势发展报告》,短租房东已成为许多人的“第二职业”,约有39%的80后有强烈意愿成为短租房东,而全家人出游也更容易选择短租,短租已经成了一种潮流。

对此,清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明说,这其实是“分享经济”的一种形式,公众将自己的闲置资源,通过社会化平台与他人分享,进而获得收入。其间,网络高效精准地匹配了更多的需求。

实际上,短租的形式也有助于住房消费。山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,目前国家在倡导通过租赁市场去库存,秉持分享经济的短租就是很好的形式,“现阶段是多数房主个人在做,未来可以由开发商或是个人房主通过品牌合作、托管合作等形式,将闲置的房产交由专业的运营公司运营管理,就能成规模地实现房屋尤其是空置房的出租利用。”

李铁岗说,随着深度游、休闲游的日益增多,“家庭游”用户将更偏爱短租房。短租房东除了可以共享房屋,还可以共享独特的本地生活体验,甚至当“业余导游”,“这些附加的优质服务,将是短租市场最大的特色和优势,未来在线短租肯定会成为越来越多人出行住宿的选择。”

#### 相关阅读

## Airbnb和他的中国学徒们

2008年成立的Airbnb是线上短租平台,目前汇集了191个国家的200万套房源。2014年,Airbnb就尝试进入中国,但早在2011年,中国市场已开始诞生一批模仿Airbnb模式的短租平台。

爱日租、游天下、蚂蚁短租……国内短租企业雨后春笋般出现,主要可分为三类:一是独立的创业公司;二是依附原有业务的互联网公司;三是传统房屋中介推出的短租网站。

尽管这些公司共享着“分享经济”这个精神源头,但实际业务与Airbnb不尽相同。比如2015年估值已达12亿美元的途家,不仅与房东合作,还与“二房东”合作,甚至与开发商直接合作,将一些未售房进行包装,承诺投资者今后可将此房在途家的平台上进行短租,打包营销以吸引购房,并称之为“去库存”良策。

在国内短租平台看来,舶自西方的分享经济强调“房主和房

客分享房屋”,bnb即是bed and breakfast的缩写,意为床和早餐,这表明Airbnb主打的是房东和房客合租。而中国无论在居住条件还是民众观念上都有很大差别。因此,他们主做整租,帮助家庭客户舒适地居住四五天。

国内短租市场与美国短租市场相比,关键在于供需两端均不成熟以及信用基础缺失,这至今还是瓶颈。为解决信任问题,不少平台采取了实名认证方

式,并为供需双方提供保险。蚂蚁短租对房源及房东身份进行核验,还接入芝麻信用体系。此外,平台不仅是房东与房客的沟通媒介,也是两者进行互评的工具,为其他房客了解房源、房东了解房客提供一手资源及凭据。

目前看,短租经济的中国学徒们一边借资本跑马圈地,一边还在摸着石头过河,还未诞生一家现象级公司,行业格局仍有变数。 据一财网、财经网