



区块链租房场景 研究报告

2018年9月6日

蜜蜂内参

让您深入洞察整个商业世界

每天精挑细选3份最值得关注的学习资料

关注公众号：**mifengMBA**

回复“入群”加入“蜜蜂内参”城市群

(不需要转发哦.....)



扫一扫
回复“入群”

目录

CONTENTS

1. 区块链租房领域综述

- 1.1 租房行业现状——市场庞大，中介机构火热
- 1.2 租房问题及挑战——资金压力与信用风险并存
- 1.3 区块链技术可以解决租房行业的痛点

2. 区块链技术在租房领域的应用模式

- 2.1 租房公链
- 2.2 租房DApp

3. 区块链租房项目分析

- 3.1 项目基本信息及优势
- 3.2 项目运营情况
- 3.3 项目总体分析

4. 租房区块链项目存在的问题及建议

- 4.1 完全取代中介的可能性不大
 - 4.2 政府支持及金融化可促进区块链租房落地
-

前言

PREFACE

租房是个相对偏传统的行业，虚假房源泛滥、黑中介横行、租客和房东之间缺乏信任、行业交易效率低下等问题一直存在，租房也成为了大城市一直以来隐隐的“痛”。虽然传统的门店中介已渗透到了每个小区，线上大量信息类网站和专业平台提供多样化租房服务，可租客不愉快的租房体验似乎毫无改善，市场的扩张并没有解决目前租房市场最关键的信息不对称问题和行业规范问题。

区块链技术可以从房屋基本情况入手，从源头建立信任基础，建立房主和租客交易双方的信任关系。区块链技术还可以去除中介的垄断地位，智能合约技术有望提高交易效率。

链塔智库对“区块链+租房”行业进行探讨。首先，介绍租房市场的现状，列举目前存在的问题，说明区块链技术可以发挥哪些作用帮助改善行业现状。其次，介绍两种区块链技术与租房行业结合的模式，列举并分析目前已有的区块链租房项目。最后，提出问题并对该行业提出建议。

1. 区块链租房领域综述

1.1 租房行业现状——市场庞大，中介机构火热

2017年中国住房租赁市场交易总额约1.2万亿元，租房人口1.94亿人，占全部人口的13.9%。预计到2025年，租金总额将首次超过3万亿元，租赁人口增至2.52亿人。到2030年，租金总额将达到4.6万亿元，有接近3亿人有租房需求。

如此庞大的一个市场，中介的存在加速了信息之间的撮合流动，简化租房手续便宜了租客和房东。房屋中介掌握着大量房源，同时也提供“管家”的服务。除此之外，还可以帮助租客和房东规避一些风险，是一个典型的服务行业。

1.2 租房问题及挑战——资金压力与信用风险并存

房屋租赁是一个庞大的市场，尤其是在北上广深等大城市。2018年租房话题引起热议。8月，随着大量高校毕业生离校，租房价格也一再攀升，涨幅接近20%。目前，人们在租房上普遍面临以下几个问题。

一是资金压力，房屋租金不断上涨与工资未上涨的差距使得租房成本加大。各个城市限购较严重，购房需求没有得到满足，只能通过租赁方式解决居住问题。这导致租赁市场需求量上升，租金上涨。二是出现在中介机构上的问题，比如发布在租房网站上的房屋情况和实际不相符，以各种名目让用户签“陷阱”合同，坑取租户钱财，还有部分黑中介会通过克扣押金的方式强行让用户搬离等。

面对房租租赁市场存在各种乱象，如果把区块链技术用在房屋出租市场，可以给行业带来新的机会，可以让大家在租房子时少花钱，避免被中介“绑架”情况的发生。

1.3 区块链技术可以解决租房行业的痛点

区块链技术核心特点是解决信用问题。从这个角度出发，在租房领域可以从以下几个方面利用区块链技术：第一是让房屋产品变得可信，第二是让房主和租客双方变得可信，第三是让整个租用流程变得可信、高效。

租房信息上链，降低信用风险

作为租客，很难了解所租房子的具体质量状况。看房过程中也就只能看个表层，比如房屋漏水等内部问题就很难被发现。如果在一开始知道房屋的具体质量状况，租户就可以提前大致了解，做出合理恰当的选择。

如果各个房企通过区块链技术将房屋的基础信息全部记录上链，从土地规划开始，到施工建造、合规销售直至物业交付，发挥区块链的去中心化、安全透明、不可篡改等特点，就可以有效减少租客在租房子时遇到虚假房源情况，减少纠纷和交易成本。

建立租用双方的信任关系

租房过程中最常见的就是假房东，他们假冒受委托人或伪造房产证、产权人身份证，骗取租户的租金，而区块链技术可以避免这一情形发生。

可通过身份认证信息系统校验各方的真实身份，并且一经认证，信息不可篡改。若发现身份造假事件，信息将同步到全网，未来将不会有人跟此人进行任何交易。区块链技术记录信息的不可更改性，使得造假会面临高昂的成本和巨大的风险，从而降低不法分子的破坏率。

智能合约技术提高交易效率

传统的房屋租赁流程繁琐，一般是中介带着看房，满意后，房主和租户签订合同，并且互相出示相关的证件及说明。这些行为大多是为了降低双方的风险。

区块链时代，双方基于链上的信任，直接可在链上进行交易，相关的合同协议均可以通过智能合约完成，从最开始的合同签署以及租金的缴纳，后期的续约等都可以基于智能合约自动完成，双方无需进行反复沟通。

2. 区块链技术在租房领域的应用模式

区块链技术和房租租赁行业的结合早有团队在尝试，基于信用机制，目前存在租房公链和租房DApp两种模式。

2.1 租房公链

在区块链领域，最直接的一种方式是自己开发公链，这要求技术开发团队拥有一定的大数据获取能力。技术团队依托自有的数据库，搭建专属的底层公链。

智能合约

该情况下的智能合约并非公链技术团队给出，而是由公链社区内多个用户共同参与制定。编码完成，这份智能合约就被上传到区块链网络上，即全网验证节点都会接收到房东和房客的租房合约。

租赁数据信息

也要依靠社区用户提供。租客和房东要想使用公链上的租赁服务，必须要加入该公链的社区。通常公链前期为了获取更多的租赁数据，对于租客和房东上传相关的租赁信息行为会给予一定的Token奖励。

中介在公链生态社区中，承担和房东一样的角色。和传统行业的信息采集做法一致，在收集到多方房源信息后，上传到链上获得Token奖励。

生态社区中的成员，将自己的个人信用相关信息上传到公链上也会获得Token奖励。公链利用激励政策，促使生态社区成员自发地信息上链，为公链的资源整合服务。

交易过程

公链提供不同信息方之间的撮合交易，自动在链上搜寻相关事件和触发事件，并推送到待验证的队列。此过程在公链上完全自发，而用户不需要支付任何费用。

租赁平台业务



链塔智库研究绘制

www.blockdata.club

2.2 租房DApp

建立一个租房DApp，房源提供者可以把自己的信息、房子的信息和照片上传，可以结合虚拟现实和人工智能等先进技术，最大程度地还原房屋的实际情况，让租户在不用实地看房的情况下，真正了解真实信息。同时，租户可以把自己的信息和需求上传上去。

和现实世界的身份一对一映射

在这个系统中，双方都需要确认对方的身份，区块链可以使用一个身份验证的智能合约来完成这个确认，一经首次确认，不可更改。对于初次注册信息的用户，需要保证信息的正确性，如果造假，就要花费无数的精力和代价来圆第一次编造的“谎言”。

双向匿名机制

若租户想租一个房子，这个DApp平台上会自动搜索所有满足该用户需求的房源，用户可以浏览他们的户型、面积、位置、价格等等，也可以和房主进行在线沟通，但是在真正的交易达成之前，双方都只是以代号的形式存在。

这个过程，看似和传统租房的App一样，但实际上，双方是通过加密过的、并用密码学签名的信息在一个点对点的网络上进行沟通，这些信息并不存储在DApp里面。

在双方真正达成协议之前，都无法确认对方在现实世界中对应的真实身份，并且双方每一步要了解更具体的信息，都需要支付一定的费用（一般是Token）以及对方的授权允许，信息的每一步被传播，信息所有者都会得到相应的回报。在此过程中，因为信息获取成本高，杜绝了一些不法分子随意窃取私人信息的风险。

构建信用交易体系

由于所有的交易都会被记录在分布式存储的数据账本中，每一个用户的积极评价都会提高相应的信用度，而负面评价则会带来风险，这会最大程度让每一方都保持诚信。因为所有的评价都不可更改不可删除。

进一步，信誉度较高的人甚至可以使用相同的身份在其他DApp中进行其他方面的交易，这就是高诚信形成的高效率的社会运作体系。

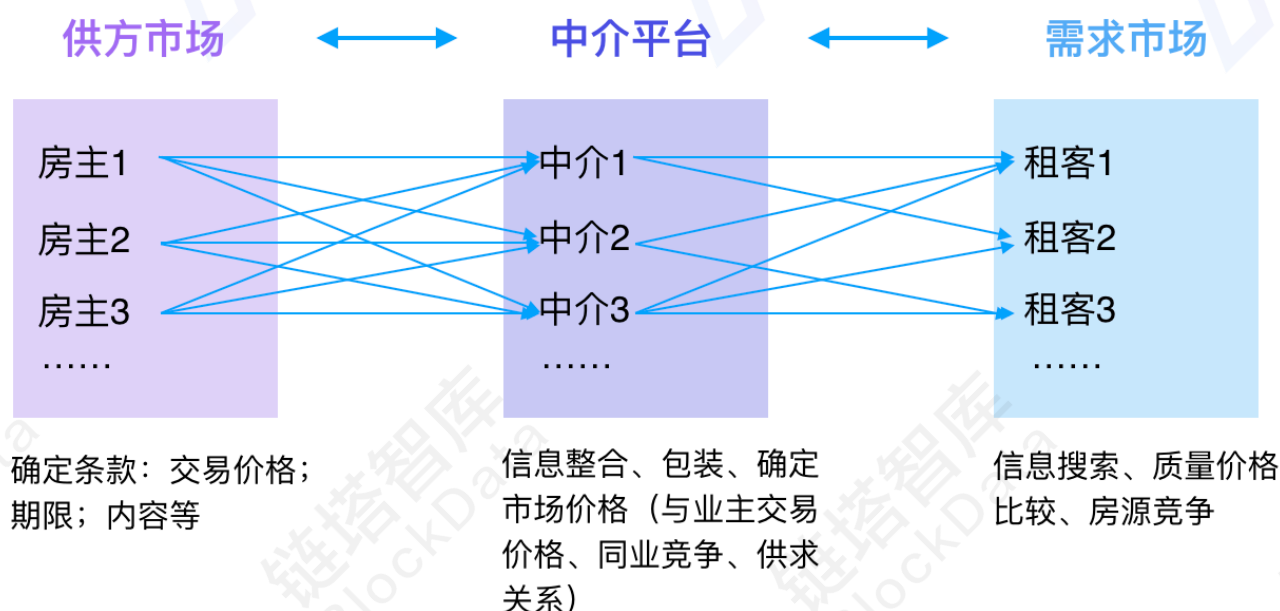
支付安全高效

在DApp中，一旦交易确认，用户可以在几秒内将款项发送给房产所有者，也可以通过智能合约委托交易账号逐步支付款项，同时若出现了涉及智能合约的纠纷，各方可以申请仲裁。

Token激励政策

使用DApp的用户可以通过完成社区任务来获得流通于DApp的Token，社群里的诚信行为是用户获得Token的最主要方式。例如完成社区内的房源信息发布、拍照摄影、房屋带看、房源资料上传维护、点评管理、法律咨询等诚信行为，都可以获得来自业主的Token奖励；完成租客的代理找房、代理看房、搬家等服务，也可以获得来自租客的Token奖励。

房屋租赁中各角色的权利和义务



3. 区块链租房项目分析

目前，已经有一些区块链技术在租房场景的项目中运行，尤其是近两年，越来越多的项目方把目光聚焦在这个领域，接下来对这些项目进行分析。

3.1 项目基本信息及优势

项目主体	基本信息	项目优势
居住星球	该平台是一款面向新一代租房者的房屋共享平台，它使用区块链可追溯、可验证、不可篡改的智能合约技术，解决诚信机制不完善导致的各类纠纷，减少租客损失，提高用户满意度。	伊链区块链租房平台通过信用机制的引用，叠加Token+积分体系，在一定程度上提高了房东与租客双方的违约成本，从而形成保护社区利益也就是保护自身利益的共识机制。利用区块链智能合约技术，将违约惩罚与奖励机制自动化、智能化，用一套基于区块链技术、以信用为基础的租房行为规范机制，提高作恶成本，把繁琐的租房工作通过社区共享的方式完成。
盈家生活	盈家生活搭建的盈家联盟链，以线上电子签约为起点，为房东、租客、资金等多方提供全面、安全、不可篡改的数据记录，同时实现可溯源、反欺诈、自动执行任务的智能管理服务。	由资金方、盈家、房东、租客这4个节点共同维护智能合约（包括租房合同、贷款合同等）和分布式账本（每月租金流水、还款记录等），任何节点都无法篡改合约和账本。基于电子租房合同，双方所有操作都会有签名校验，交易双方都会留下痕迹，不可抹除。所以房东不可轻易赶走租客。
雄安新区区块链租房平台	雄安“1+1+1”的房屋租赁管理平台模式主要由三大子平台构成，包括租房租赁管理平台、诚信积分系统、区块链统一平台。其中，区块链租房应用平台不是人人可以登录的公众平台，而是内部管理平台。	政府主导，中国建设银行、链家、蚂蚁金服等机构也参与了这一租房模式的建设。
Lucia	Lucia通过建立一套基于区块链技术、以信用为基础的租房行为规范机制，提高作恶成本，把繁琐的租房工作通过社区共享的方式完成，不增加租房双方的时间成本和资金成本；随着房源增多、社区用户的增多，房屋租赁的效率和成本大幅降低。	Lucia平台注册用户的信用查证需要支付给公信宝“GXC”（商户在公信宝数据交易所的买卖数据的结算记账数字货币，和人民币1:1锚定）价值不变，确保购买数据的成本稳定。基于Lucia提供的区块链房源管理SAAS系统，业主上传房源之后，业主给予一定量的Token奖励，社区内的成员会做一些事情，从而降低成本。

项目主体	基本信息	项目优势
Rentberry	Rentberry成立于2015年，并已成为长期租赁市场的成功企业。目前，用户数量已超过12万，有22.4万房源项目。平台帮助租户节省数百万的租房押金。支付押金后，用户可以获得奖金。	公司主要通过区块链技术为租户和房东之间建立智能合约，保证信息真实、消除中间经纪人的存在。社区成员如果为某个众筹者提供一些租金，将会获得相应代币作为奖励。同时，通过代币激励的方式，也能实现房屋带看、拍照等社区自治化运营。

3.2 项目运营情况

项目主体	团队背景	投资机构	项目进度
居住星球	伊链科技	未知	孵化阶段。
盈家生活	原公司团队	未知	2017年9月在长租领域试水区块链。
雄安新区区块链租房平台	雄安新区政府、阿里巴巴、蚂蚁金服、链家	阿里巴巴等	2018年1月租赁平台上线，预计9月正式上线。
Lucia	云掌柜团队	公信宝	2018年1月成立。
Rentberry	美国欧洲团队	尼尔森兄弟物业管理公司联合总裁、霍普韦尔发展公司首席执行官、哈佛商学院校友天使基金联合主席、JadeValue、808风险投资、山毛榉风险投资等	成立于2015年，在全美3600多个城市提供服务。网站现在已经上线了10万个物业，超过50,000个注册用户。

3.3 项目总体分析

租房区块链项目基本上都围绕在解决信息真实性、信用成本过高等问题上。项目的理念是如何降低作恶成本，包括打破各个环节信息不透明，保证房东、房客身份信息可以溯源等。

美国Rentberry是最早的也是比较成功的项目，无论是技术，规模，团队，运营都比较成熟，目前已进行第二轮融资。它实质上是一个去中心化的小额贷款系统，在这个系统中，每个参与者都可以获利。

我国的租房项目成立时间还比较短，基本上都在2018年才刚刚启动，有一些是传统公司借助区块链技术实现升级或转型，因此，并不是完全的区块链租房项目。

从商用市场化的项目来看，伊链科技和Lucia虽然成立时间不长，但两者目标和理念较为实际，有望长期发展。尤其是Lucia项目，官网的运营，白皮书的完整性是比较理想的。

雄安新区上线的区块链应用平台是政府主导的，是一种内部管理工具，并不属于市场化项目。因此，该项目更加可以保证房源、租户、住宿等信息的真实性。而且由于雄安新区的房屋基本上都是刚刚建造的，就可以保证源头信息的完整性和一致性。如果项目运行成功，租售市场将会大为规范，类似假房东这类事件将会大大减少。

4.租房区块链项目存在的问题及建议

4.1 完全取代中介的可能性不大

中介机构的存在时间虽然不长，但发展速度很快，究其原因还是其自身的价值和意义。在租房市场中，中介可以整合双方需求，为客户定制个性化的合约，有些信息和资源是无法靠系统去识别的，还是需要人工组织，才能真正地提高交易效率。亦即中介对其中可标准化的部分进行提炼并加以系统化管理，并为非标部分提供针对性服务，以此获取利润。虽然绕不开较重的线下人力成本，但这也是其不可或缺的关键一点。

4.2 政府支持及金融化可促进区块链租房落地

未来，随着区块链技术的不断发展，整个租房行业的效率会提高，租房成本更低，让房主以及租户互惠互利。

这需要得到政府等有关部门的支持和认可，使房屋资产上链，房客租户个人身份信息上链正规化。国内房产的ABS融资、REITs（房地产信托投资基金）等还处于探索阶段，但是国外的REITs已经相对比较成熟，整个市场的监管以及操作都已比较规范。

未来国内房产的证券化也会大面积推广，届时利用区块链技术进行相关的操作，相信会使房地产、房屋租赁市场更规范、更健康、更合理，最终解决租房难、租房贵的问题。

法律声明

LEGAL NOTICES

知识产权声明

本报告为链塔智库BlockData制作，报告中所有数据、表格、图片均受有关商标和著作权法律保护，部分数据采集自公开信息，知识产权为原作者所有。我们相信数据的价值，我们同样相信分享也能创造价值，我们欢迎各组织和个人采用我们的报告和数据，在此之前告知我们即可。

免责条款

本报告中所载所有内容为链塔智库分析师通过访谈、市场调查、信息调研整理及其他方式方法获得，并结合链塔智库独有的数据和分析资源，建立相关预测模型估算而得，为区块链行业从业者提供基本参考，受研究方法和数据获取渠道所限，本报告只提供受众作为各类市场活动参考资料，不构成任何投资或交易买卖建议。如果访问者依据本报告信息进行投资或进行交易买卖而遭受损失，本公司对此不承担责任。

链塔智库

链

我们深刻认识到区块链数据的价值，专注用深度数据赋能区块链产业。

塔

我们关注每一个细分领域的头部项目，Top X只是我们展现的手段。

智

我们只与业内顶尖的合作伙伴、区块链专家、行业分析师为伴，提供专业的数据服务。

库

我们拥有全球最全的区块链项目库，时刻扫描和追踪全球区块链动态。

我们是链塔智库 推崇专注专心专业，坚持公开公正公平，“天赐时代 睿见未来”，预见更多可能。

全球首家区块链数据服务提供商



扫码关注
公众号



扫码进入
小程序



网址: www.blockdata.club

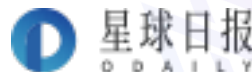


微信订阅号ID: liantazhiku

链塔智库合作伙伴

独家大数据支持平台: **TalkingData**

联合发布媒体（排名不分先后）:



媒体深度合作伴（排名不分先后）:





— Block Data —

全球区块链数据服务提供商

4000+项目入库/800+机构入驻/100+专家学者观点



扫码关注公众号
ID: liantazhiku



扫码进入
小程序

『链塔智库BlockData』，全景式扫描和追踪全球区块链公司/项目，提供深度数据服务，专注于区块链行业研究、分析、项目评级。全球最全的区块链项目库4000+（数据每周都在更新）。