

# 短租酒店

杨宝玲

2017-12-13



# 问题

---

上个月，我家开始装修了...

# 需求

---

1-6个月短租

日常生活

价格实惠

# 现有产品

## 长租



安居客



链家

一年起租

## 短租民宿



爱彼迎



小猪短租



蚂蚁短租

以天计费

贵

## 酒店



携程



美团

以天计费

贵

需要产品

长租

短租民宿

酒店

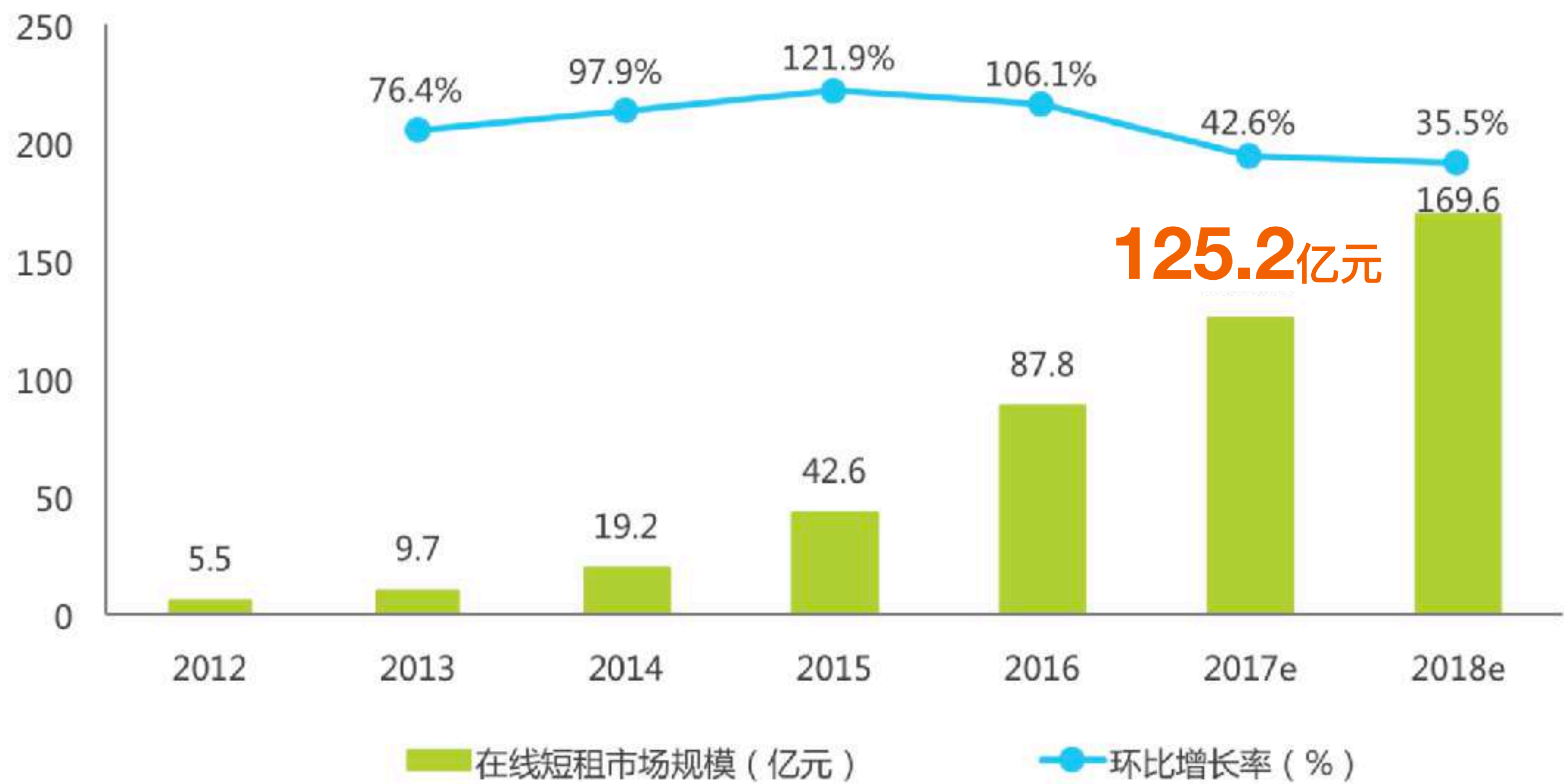
价格实惠

灵活性

灵活性

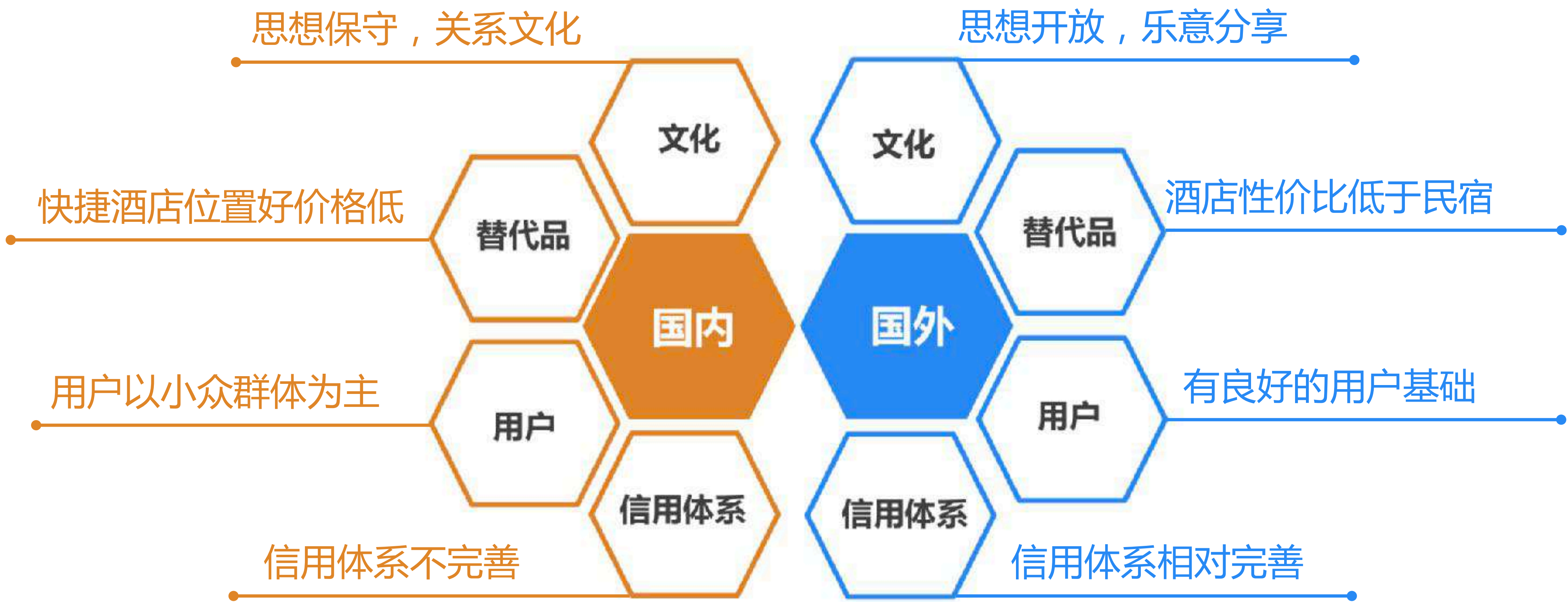
按月短租酒店式公寓

2012-2018年中国在线短租市场交易规模及增长情况



来源：根据企业公开信息、财报、专家访谈和桌面研究推算。

# 市场规模



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

©2017.1 iResearch Inc.

www.iresearch.com.cn

# 市场规模

-  爱彼迎
-  小猪短租
-  蚂蚁短租

民宿

VS

短租

1-6个月

价格实惠

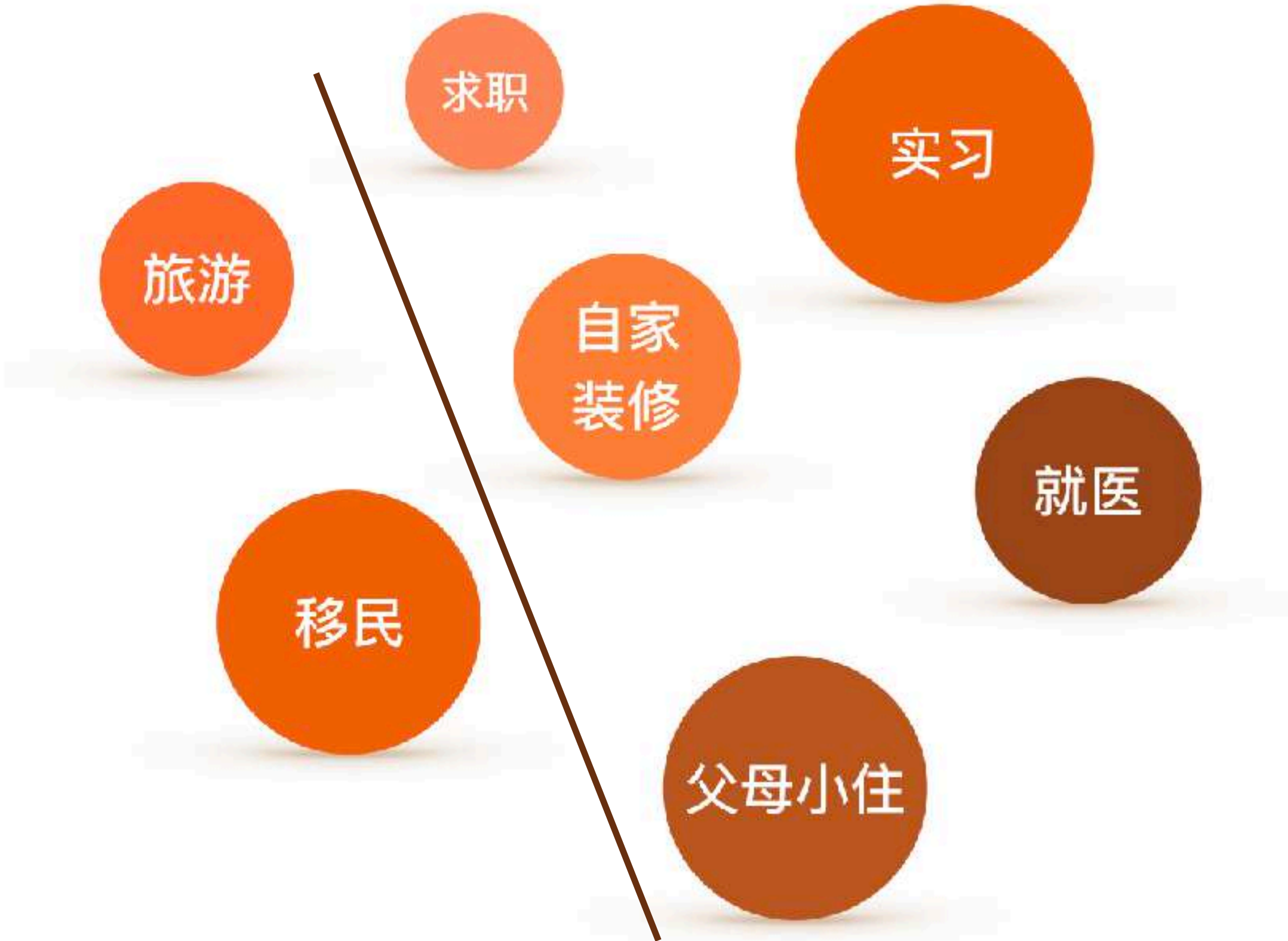
日常生活



# 市场规模

更倾向民宿风情

更倾向价格实惠



更适合中国国情的短租市场

亟待开垦

# 具体方案

日常生活

1. 改造部分酒店房间，做成公寓式房间；

1-6个月

2. 淡季时按月租；

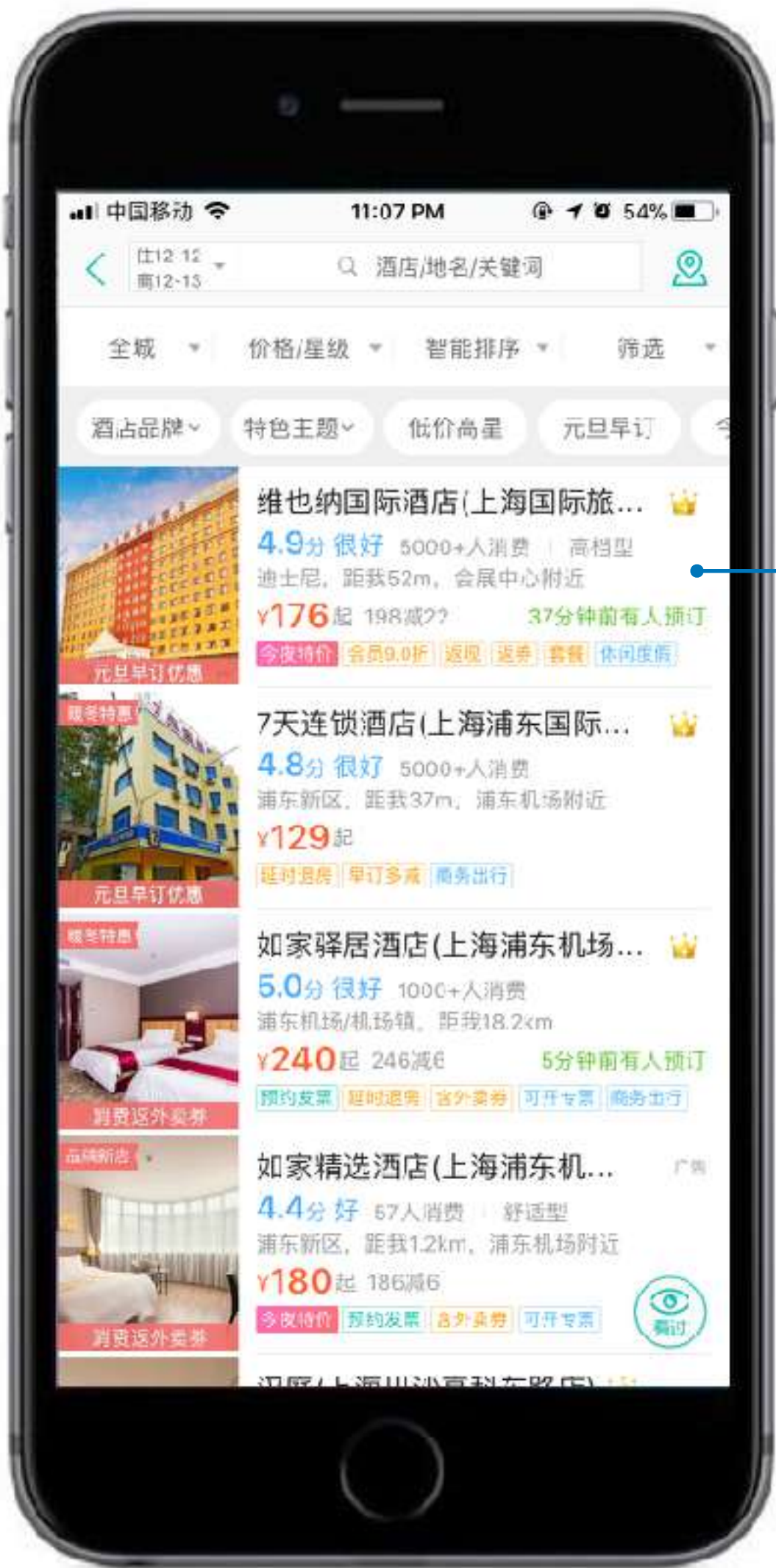
价格实惠

3. 平均每晚价格低于酒店每晚价格；

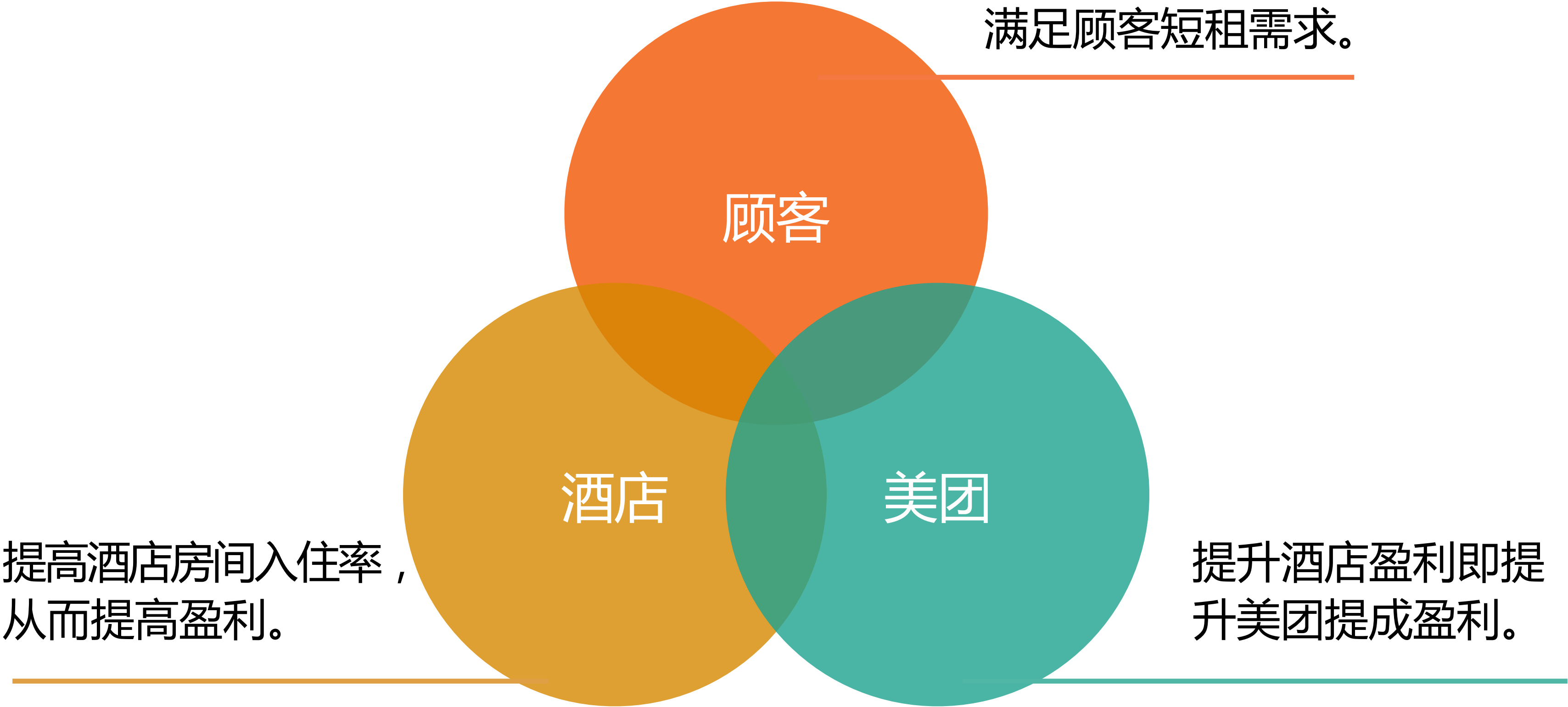


# 具体方案

# 使用流程



# 优势





# 自如寓

1年起租

1月起租





## 酒店公寓

某酒店顶层的房间被改造成了公寓



A group of five young adults are seated around a wooden table in a bright, casual dining setting. They are all laughing and smiling, creating a warm and joyful atmosphere. The group consists of three women and two men. One man is wearing a white fedora. There are several glasses of beer on the table, and a pair of sunglasses is visible. The background is slightly blurred, showing other patrons and the interior of the restaurant. The entire image has a warm, brownish-orange color overlay.

Thank you



# 附录

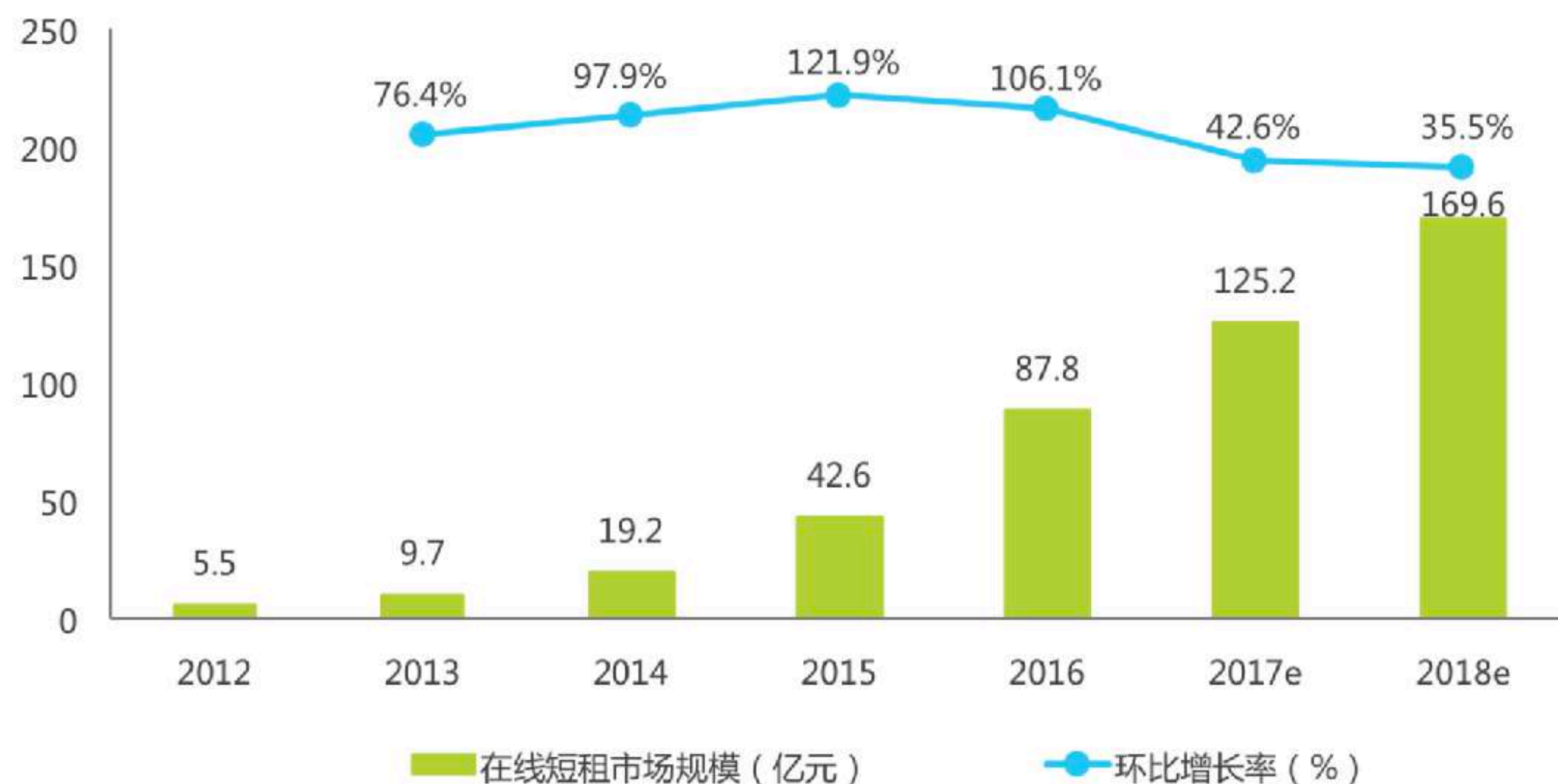


# 在线短租 - 市场规模

## 2016年中国在线短租市场规模预计达到87.8亿元

根据艾瑞数据，2016年中国在线短租市场交易规模达到87.8亿，较去年增长106.1%。艾瑞咨询认为，2016年的市场表现比较理想，原因是一、市场培育初见成效；二、在线短租平台在行业的激烈竞争后，参与商优胜劣汰，开始凸显“二八法则”的态势。预估2017年整个中国在线短租市场的交易规模将达到125.2亿元。

2012-2018年中国在线短租市场交易规模及增长情况



来源：根据企业公开信息、财报、专家访谈和桌面研究推算。

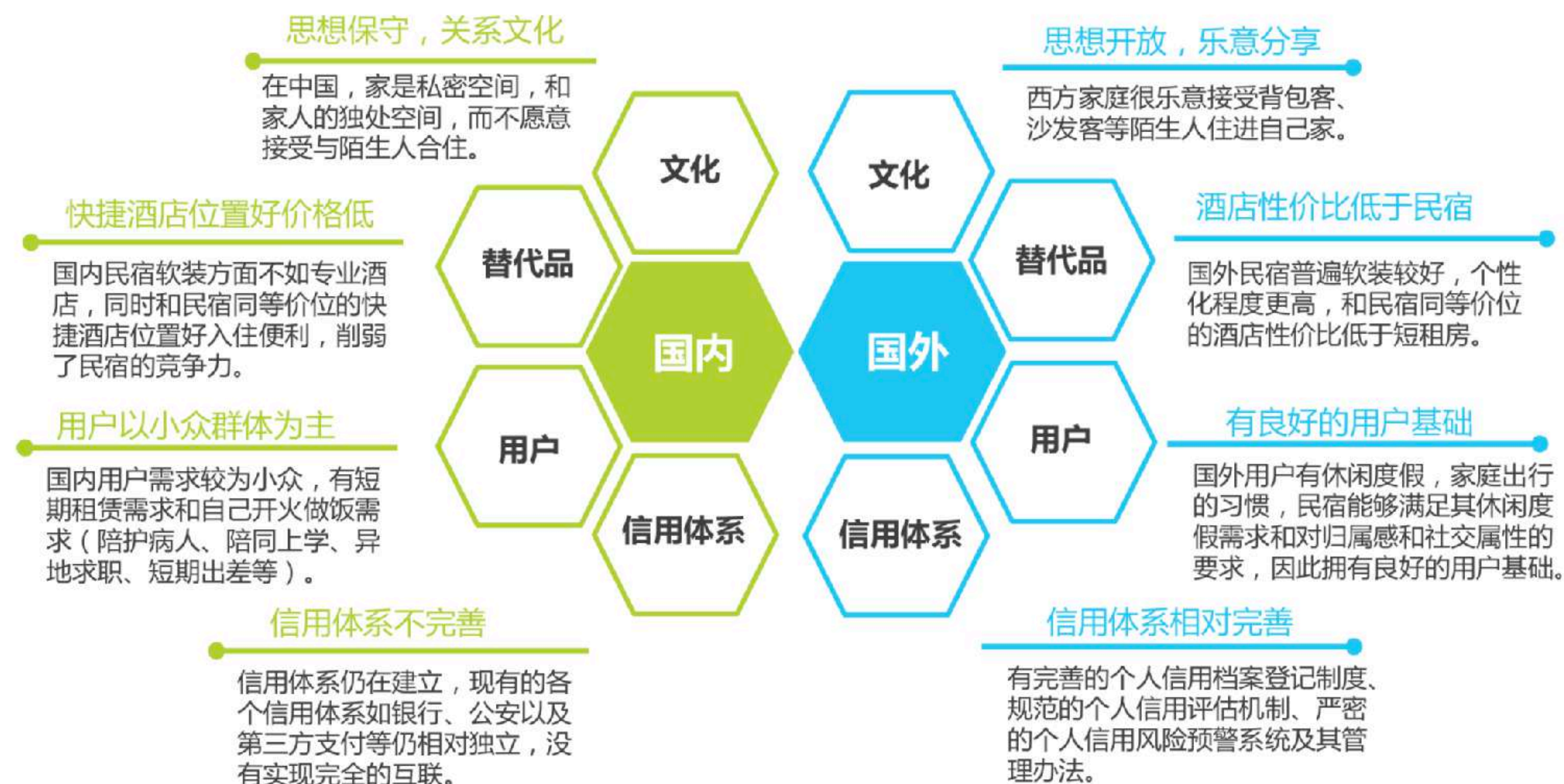


# 在线短租现状 – 国内外对比

## 国外民宿发展成熟，国内民宿发展仍需探索

国外民宿因为其文化更包容开放，性价比更高，更契合用户需求以及信用体系较为完善，所以发展较为成熟；而国内民宿由于文化保守，快捷酒店的崛起，用户特有的需求以及信用体系仍然不够完善等原因无法完全照搬国外的模式，仍然需要不断探索适合我国民宿发展的模式。

在线短租现状国内外对比情况





# 中国在线短租产业链图谱

2016年中国在线短租行业结构图



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。



# 在线短租平台 – 运营模式

## 现阶段房源分散管理难，B2C 模式服务更有保障

国内的在线短租运营模式主要分为业主自营、商户经营和平台管理，三类运营模式各有侧重点，C2C 重运营轻资产，平台响应速度快，但“货不对版”风险高；C2B2C，品质把关严格，但线下团队运营成本高；B2C，生态链从上游开发房地产至下游运营出租，产销一体化，但个性、风格相对弱化。

### 2016年中国在线短租平台运营模式

以**Airbnb**为代表，运营重心在线上，为房东和房客搭建一个在线沟通和交易平台，并通过财产、人身安全保障方案及身份识别等机制建立绿色平台生态系统。

**优势：**轻运营成本，延展性强，便于扩张，盈利性强。

**劣势：**对于信用体系不完善，房源质量良莠不齐的发展中国家需要很强的运营能力。

以**自如民宿**为代表，业主将房源出租给中介公司，中介公司对个人业主的房源进行统一装修改造、统一运营销售、统一保洁维修，业主全程不与房客接触。

**优势：**平台对房源质量和信用体系进行干预，有助于促成交易。

**劣势：**运营成本高，延展性弱，大量线下人员管理。

以**途家**为代表，在房源端通过和开发商合作或业主托管获得批量的、标准化新房房源并进行标准化运营管理，下游通过平台帮助运营和出租。

**优势：**能保障高品质、有质量的房源，高效对接上下游。

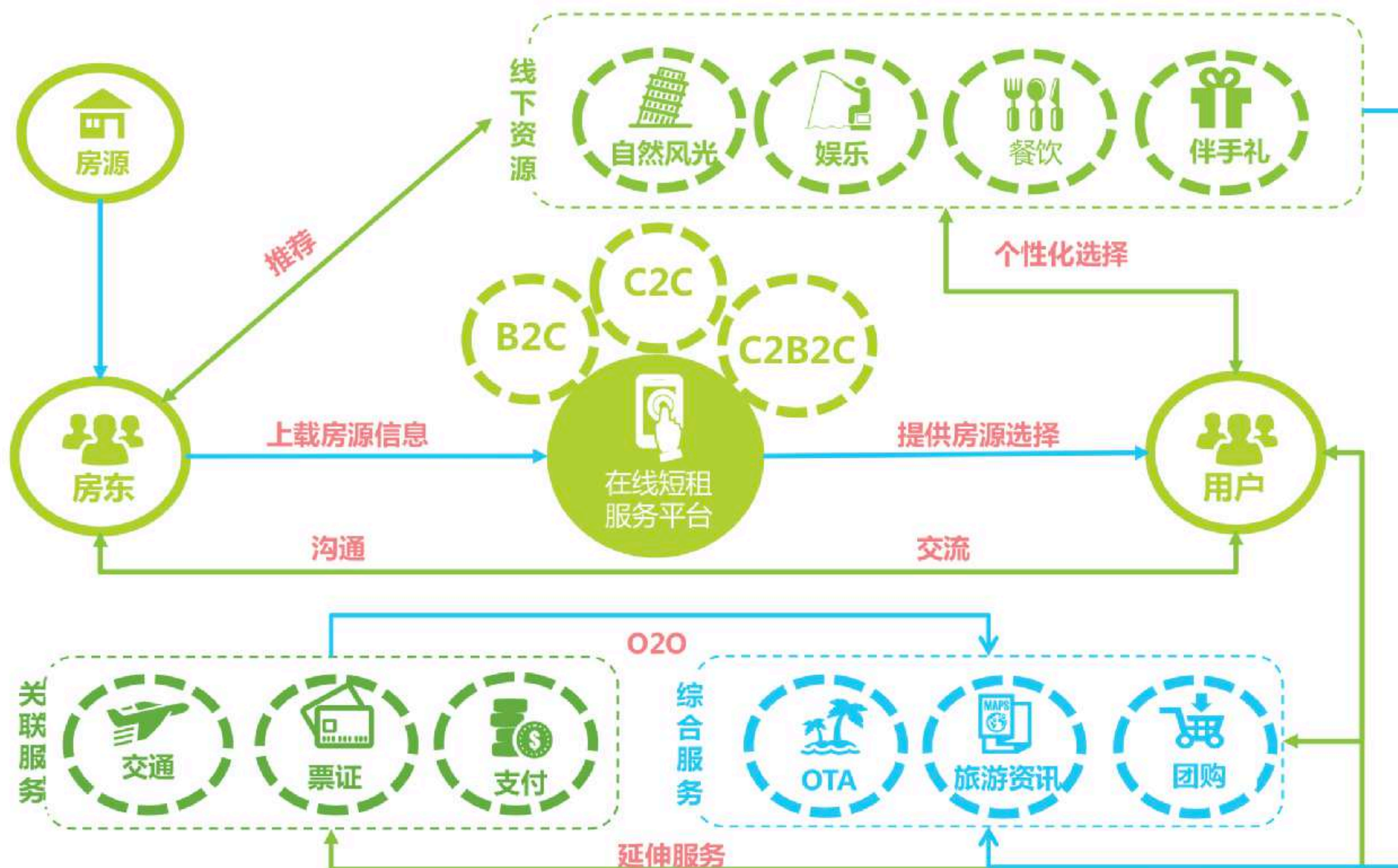
**劣势：**个性程度弱，无社交属性，延展性弱，大量线下人员管理。





# 中国在线短租产业结构

2016年中国在线短租行业结构图



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

©2017.1 iResearch Inc.

www.iresearch.com.cn

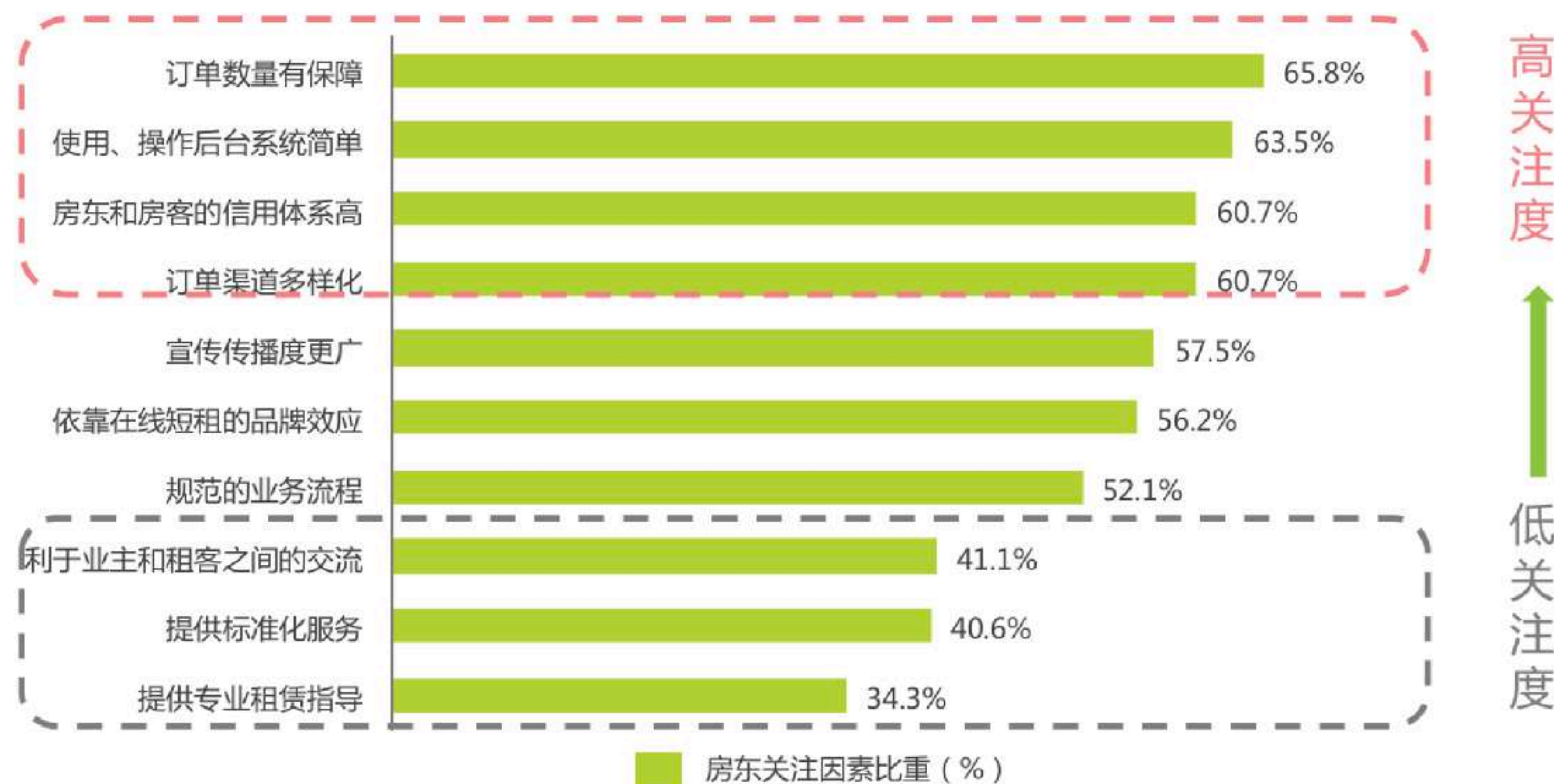


# 在线短租平台 - 房东关注因素

## 房东重点关注订单数量的保障、操作便捷和信用体系完善

在线短租房东对于订单数量有保障（65.8%）使用、操作后台系统简单（63.5%）房东和房客信用体系高（60.7%），订单渠道多样化（60.7%）方面关注度最高，对于业主和租客之间的交流（41.1%）提供标准化服务（40.6%）提供专业租赁指导（34.3%）方面关注度相对较低，说明在线短租房东主要关注的还是平台的实际匹配效率以及其操作的简便性。

2016年中国在线短租房东关注因素



样本：N=219，艾瑞咨询于2016年11月于线上调研获得。



# 在线短租行业发展趋势分析

## 让延伸服务更具有个性化，为行业带来新价值

在线短租平台现阶段提供的服务的核心价值以房源服务为主，作为住宿业的其中一个重要组成部分，单一的服务内容满足不了行业的竞争性发展；未来，在线短租平台应该利用以房东、管家为代表的线下资源，满足用户更多元化、个性化的出行服务需求，不再仅仅局限于住宿服务，积极开拓和尝试产业链上下游关联服务，为在线短租行业注入更广阔的行业价值。

### 2016年中国在线短租行业的发展趋势二



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

©2017.1 iResearch Inc.

www.iresearch.com.cn

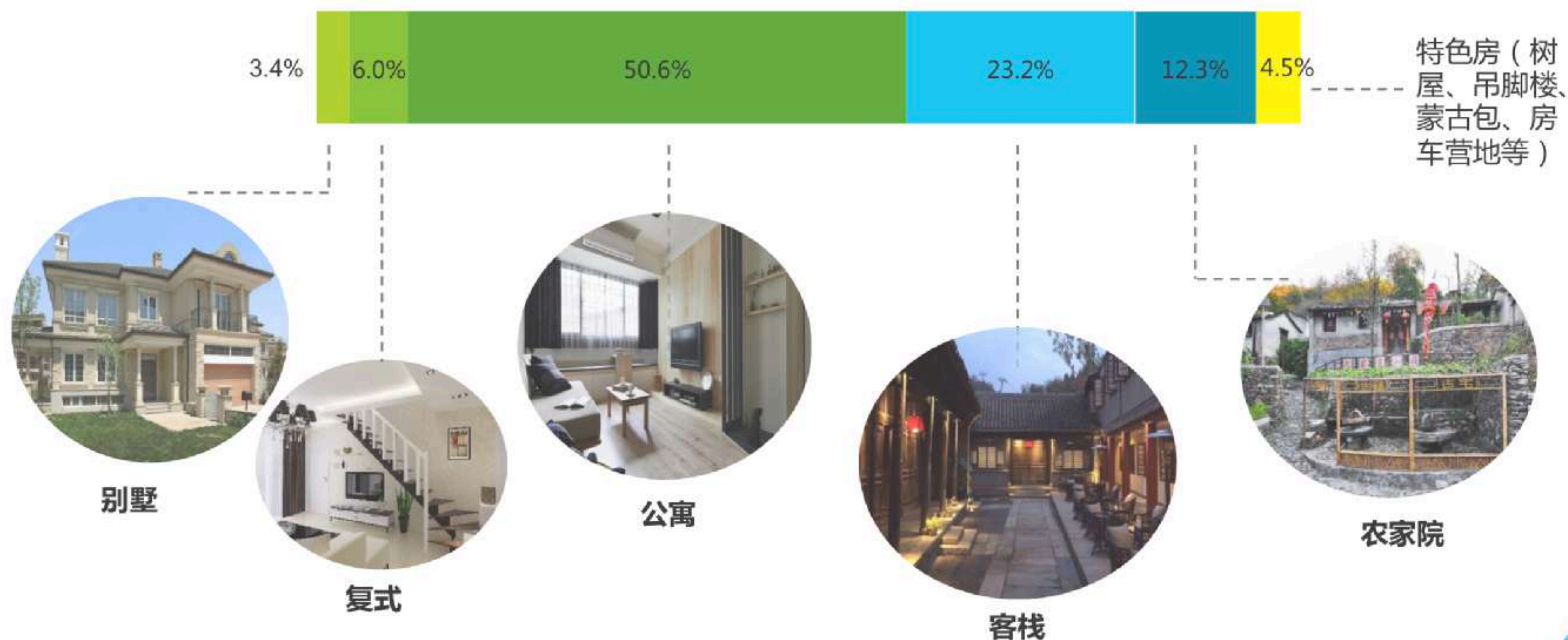


# 在线短租用户 - 出游消费习惯

## 公寓和客栈是用户最偏好的房型

50.6%的用户在选择房型时选择了公寓，客栈为第二选择，紧随其后的是农家院；剩下10.5%的占比包括别墅、复式、特色房。

2016年中国用户使用在线短租的房型选择情况



样本：N=1000，艾瑞咨询于2016年11月于线上调研获得。