

探析我国的在线短租市场

■ 沈珂

成都大学 城乡建设学院 四川 成都 610106

【摘要】短租房是目前在中国新出现的一种物业形态,同时伴随着短租住宿方式的流行也兴起了一个新的行业——在线短租。围绕着这一新鲜事物,笔者探讨了短租房受青睐的原因、在线短租市场的发展现状、发展前景以及目前存在的问题,并提出了相应的策略建议。

【关键词】短租房 在线短租 发展现状 策略建议

最近成都商报一篇题为《当短租房甩手房东最高月入五千》的文章引起了笔者极大的兴趣。那么短租房到底是一种什么样的物业形态、为什么会出现这样的物业、在线短租又是一种什么行业、在线短租市场的发展现状如何、市场前景到底有多大,带着这一问题,笔者开始了寻找答案的过程。

一、短租房与在线短租的内涵

短租房又称“移动公寓”、“移动之家”、“日租公寓”、“日租房”等。相比于长租房,短租房的租赁时间短、通常为一天至几个月不等,是一种按天计费的房屋租赁形式。而伴随着短租住宿方式的流行出现了一种新的行业,即在线短租。在线短租是指房东或房源经营者将空闲房屋的信息和价格发布在网络短租平台上,具有短期居住需求的租客通过网络了解房屋的相关信息、与信息的发布者沟通并实现租住交易的行为。

二、短租房受到青睐的原因

1、短租房能够更好的满足人们日益多元化、个性化出行的需求

随着我国经济的发展,休假制度的日益完善,一方面城际甚至国家之间的商务往来越来越频繁,造成因商务出差的旅客越来越多;另一方面,人们的旅游模式也已发生变化,从传统的随团观光旅游逐渐转向休闲度假旅游,甚至向体验当地民众生活的体验旅游升级。所以,价格高且同质化的酒店模式已经无法满足人们日益多元化、个性化的出行需求。而在旅游地出现的各种短租房,由于具有经济实惠、自由方便、浓厚的居家感、体现当地特色等优点,受到了越来越多商务客人、休闲度假游客、自助游客的青睐。

2、短租的租赁形式为城市的空置房打开了新的增值渠道

近年来国家出台了一系列严厉的房地产调控政策,如提高首套房、二套房的购房首付款比例,暂停发放第三套及以上住房贷款,对异地购房暂停发放贷款,二手房转让营业税免征年限由2年恢复到5年,部分城市开征房产税,种种政策的背后显示出炒卖房产以获取高额利润的时代已过去,房产的交易和持有成本越来越高,投资人(本地或外地)手中积压的房产急需实现增值,这样“由售转租”为城市的空置房打开了一条新的增值渠道。而“短租”是其中最受欢迎的租赁形式,因为它能为投资人带来比普通长租更高的收益。据有关资料报道,在北京奥运期间,一套位于北五环与八达岭高速公路交接处,距离“鸟巢”5公里的住宅,长租时的月租金是4500元,而作为短租房出租时达到了12000元的月收入。在旅游城市如青岛,其市中心一套面积为60平方米的居室,长租时的月租金在1000-1500元之间,而采用短租方式出租时,日租金可达80-150元,那么以每月入住20天计算,其租金收益也在1600-3000元之间。^[1]

三、在线短租市场的发展现状

1、国外在线短租市场的发展现状

在欧美国家,短租房市场已经发展的很成熟,可供短期出租的物业也很多样,有家庭旅馆、青年旅舍、短租公寓、短租别墅等。有短租需求的租客可以通过互联网预定房源,租期从一周到两、三月都可以,同时还可以享受到如专门人员接送租住地点、导游、定期打扫房间等周到的服务。^[2]而且提供在线短租服务的专业机构也

较多,其中具有代表性的是Homeaway和具有“住房中eBay”之称的Airbnb。Homeaway是一家提供假日房屋租赁在线服务的网站,该公司目前拥有640,925间度假房,已成为全球最大的假日房屋租赁在线服务提供商。Airbnb是一个旅行房屋租赁社区,其用户遍布190多个国家近19000多个城市,发布的房屋租赁信息总量已多达5万条^[3]。两个机构的主要区别在于,Homeaway提供的房源主要来自于专业酒店式公寓管理公司所管理的成套公寓,所以其提供的服务与专业酒店差不多,除了没有大堂,租客可以享受完善的酒店配套设施和24小时的服务;而Airbnb的房源则大量来自于房东个人闲置的公寓,所以租客能享受的服务标准和设施就更多的取决于房东和房屋条件。

2、国内在线短租市场的发展现状

国内的在线短租平台基本上是参照国外短租网站Airbnb模式建立起来的,主要有蚂蚁短租、游天下、爱日租、途家、美租网、住我那。其中,途家网主要针对中高端客户,为他们提供高品质度假公寓的在线预订;住我那则专注于家庭旅游、商务差旅、以及多人出行的短租房在线交易。那么比较这些在线平台所拥有的房源数量,截止2012年3月27日,蚂蚁短租以拥有52192套房源位居榜首,游天下和爱日租以50000套房源紧随其后,再次的是住我那和美租网,其拥有的房源量分别为25639套和10672套,途家拥有的房源数量最少仅为1000套。^[3]

而目前的国内短租市场,根据蚂蚁短租研究院的调查数据显示,呈现出以下特点。^[3]

(1)在线短租用户主要以21-35岁的年轻人为主,占比超过8成;其中21-25岁的用户占比最大,接近48%。究其原因,其一,年轻人接受新鲜事物的意愿较强;其二,21-25岁的年轻人以在校或刚毕业大学生居多,他们的经济能力有限,这样短租房以其超高的性价比满足了这类人的需求。

(2)对在线短租用户的职业调查显示,在校学生、销售人员、管理人员的数量占比超五成,其中在校全日制学生占比最大,达到24.37%,销售人员占比达15.37%,管理人员占比达11.76%。在校学生的经济能力有限,所以外出旅游会更喜欢经济实惠的短租房;销售人员选择短租房也可以节约经济成本;管理人员由于经常会到外地出差,相比于单调的酒店客房,他们更愿意选择具有浓厚家居感和体现当地特色的短租房。

(3)对短租房的房屋类型分析,传统的公寓最受欢迎,其用户占比超过50%;短租用户中选择民居的占比达15%,选择家庭旅馆的占比达12%。选择别墅、豪宅、四合院的用户占比较低,总占比只有8%。究其原因,由于公寓房的管理相对规范,有完善的安保系统,又能保证租客相对独立的生活空间,所以成为了大多数人的选择。而别墅、豪宅、四合院由于其租金价格较高,因此能承受的短租用户相对较少。

(4)对在线短租城市需求指数的分析显示,在北、上、广、深等一线城市中,北京排名第一,上海排名第五,广州排名第六,深圳排名第十二;二线城市中,成都、郑州、武汉分别名列第二、三、四位,沈阳、西安、南京、重庆也跻身在线短租城市需求指数排名前十的行列。由此可见,短租市场的需求不再局限于北、上、广、深等一线城市,旅游城市及一些二线城市的短租市场需求正日益强大,并呈现出赶超一线城市的态势。

四、在线短租市场的发展前景

国外的旅游短租房市场需求非常庞大,据相关资料,英国约40%的一夜游客都是在家庭旅馆住宿。在美国,1998年有5000万旅游者选择了家庭旅馆,是1994年的两倍。^[4]而近年来,美国每年的短租房市场需求都达到了近千亿美元,在欧洲也超过了800亿美元。

在中国,虽然在线短租市场自2011年才开始起步,但发展速度迅猛。根据易观智库发布的《中国在线租房市场研究报告》显示,预计2012年中国在线短租市场将会出现爆发式增长,在线交易规模将达到4.9亿元人民币。而伴随着在线短租模式逐渐被市场认可,2013年的在线交易规模还会在上一年度的基础上翻番,达到12.41亿元,同时市场也将继续保持高速增长,到2014年中国在线短租市场在线交易规模将达到28.87亿人民币。^[5]可见,在线短租市场目前在中国的发展速度和规模都是空前的。而作为一个拥有13亿人口的大国,相比于欧美国家的发展规模,中国在线短租领域的发展潜力将是巨大的。

五、目前短租市场所存在的问题及策略建议

1、短租行业缺乏界定,管理还不规范

短租作为一个新兴的行业,在中国究竟属于哪个行业范畴,目前尚无明确的界定。某些短租房的经营者是按照酒店来登记注册的,而某些经营商所持有的经营许可又是房屋中介公司,甚至有些经营者没有营业执照或只与业主签有一纸租赁合同。行业界定的不明确势必会造成管理的不规范,目前在短租市场所出现的投资纠纷或服务纠纷,大都是按酒店行业的相关政策和法律法规处理,或是按照《合同法》等房地产专项法律法规进行处理,但短租行业缺乏专门的法律法规来针对性的解决这个行业出现的问题。所以针对以上存在的问题,国家应尽快界定短租行业范围,并出台相应的法律法规和管理条例,使短租行业尽快走上正规、合法的轨道。

2、短租行业缺乏行业服务标准,管理服务存在隐患

由于短租是一个新兴的行业,还没有专门的机构对此进行管理,所以在实际的服务管理中会出现许多问题。蚂蚁短租研究院专门对房客投诉情况进行了调查统计,结果显示投诉最多的问题主要有网上提供的房间照片与实际不符,房间的设施缺少或损坏,房客入住后房东私自提高租金,房东未替房客保留预订的房间等等。这些问题主要是由于管理不规范、服务缺乏标准、对房东行为的监管不到位造成的,但这些问题的出现又会有损房东、甚至在线短租平台的信誉,在一定程度上也制约着在线短租行业的发展。所以,相关的部门应尽快出台短租行业服务标准和监管措施,从而确保房客的利益,保证服务质量,提高客户的满意度,使这个行业能更加健康、有利的发展。

3、加强行业宣传,扩大短租房的需求人群

通过前面的调查数据可知,目前通过网络预订房源的在线短租用户以20-35岁的年轻人为主,而且主要是一些在校学生和需要经常到外地出差的商旅人士,那么那些不经常上网或者不上网的客户就对此了解很少,或者根本不了解。但是这类客户如中老年的休闲度假者、探亲访友者,还有培训者又是一个庞大的群体,其中蕴含着巨大的市场潜力,如何把这部分人吸引到短租市场中来,这就需要加强行业的宣传。除网络外,短租房经营者还可以考虑在电视、报纸、广播这些受众面较广的媒体上打广告,以加强宣传,同时也可以考虑与旅行社合作,从而进一步扩大短租客户来源。

4、短租市场应更加细化和专业化,并与国际接轨

目前出现在市场上的短租产品较多,有家庭旅馆、短期公寓、酒店分时度假、乡村别墅等,但这些产品在价格、档次、服务和市场目标客户等方面与求职短租、学生短租、工作短租等产品没有明显的差异,这会造成短租用户在找房、选房和比价时要耗费大量的时间和精力。所以,短租网络平台在搜集房源时,应根据房东的出租意愿和房源的特点对其进行整理和归类,归类后的房源应在价格、档次、服务标准等方面拉开距离,同时要针对房源的特点有详细的描述,这样既方便租客搜索房源,也有助于房东可以针对性的提高服务质量。另外,为了与国际接轨,短租网络平台还可以考虑开辟国际语言网络搜索和预订系统,将房源信息翻译成多国语言,以满足境外游客的租房需求。

六、小结

短租行业是伴随着中国经济的快速增长、休假制度的完善、大众旅游模式的转变以及在国家宏观调控下资金重寻增值方式等众多因素的影响下产生,它的出现不仅增加了社会的就业,促使传统酒店模式的转型,也使社会闲置资源得到了更加有效的利用。虽然这个行业目前在中国尚处于起步阶段,但未来的发展态势迅猛。所以,政府的相关部门应该尽快出台相关的法律法规和管理条例规范行业的发展、扶持行业尽快走上合法、正规的轨道。■

参考文献

- [1]甄爱军.长租变短租提高房租收益——房东如何分享“奥运大餐”[J].财富智慧:房地产投资,2008(22):43
- [2]翁莉.旅游者短期租房的市场研究[J].出国与就业,2010(18):69
- [3]蚂蚁短租研究院.2012年Q1在线短租行业报告[R].2012
- [4]程乾,竺肖英.短租公寓制约因素及发展路径选择[J].全国商情:经济理论研究,2008(11):140
- [5]易观智库.中国在线租房市场研究报告[R].2012

作者简介

沈珂(1977-),女,汉族,湖北襄樊人,成都大学城乡建设学院讲师,经济师,2000年7月毕业于西南交通大学土木工程专业(本科),2005年12月毕业于德国奥尔登堡应用技术大学(硕士),研究方向为房地产经济、房地产估价、工程经济。

(上接第34页)

组织决策提供及时有效的信息。审计技术与方法作为保证审计质量的根本措施,在内部审计充分发挥预警性、建设性、服务性功能的同时要基于内部审计原理和内部审计环境,做到与时俱进,不断创新。如ERP系统实施后信息高度集成和共享,要求有与之相适应的内部审计方法抽查原始数据录入的准确性和完整性,并运用计算或分析性复核方法确认审计证据;OA和AO相结合,计算机辅助审计既要利用Excel、Foxpro、Word等常规软件的功能,以节约时间、增加准确性、减轻劳动量,又要利用专门的辅助审计软件如预算执行审计软件、行政事业审计软件进行项目审计,并探索更好地实现联网跟踪审计。■

参考文献

- [1]李环,《新审计准则对审计质量影响的分析》,中国审计,2011.04,P38-39
- [2]魏敏,《内部审计如何践行“免疫系统”功能》,中国内部

审计,2012.01,P58-59

- [3]毕兰,《审计队伍建设存在的问题及对策》,中国审计,2012.01,P60
- [4]辛风,《联合国审计全面质量管理的探索与启示》,中国审计,2011.04,P57-60
- [5]宫金生,《基层审计机关开展项目审理的制约因素分析》,中国审计,2012.03,P56

作者简介

余灿,男,1969.01,南京晓庄学院审计处处长,高级审计师,研究方向:内部控制与内部审计。

夏午宁,男,1981.09,南京晓庄学院审计处,讲师,研究方向:区域经济发展战略。