

房屋分享成新时尚, 愿意让陌生人住进你家吗?

小夫妻分享闲置房间月收入约2000元

共享租车、共享单车等相继火了之后, 将闲置房源共享短租也逐渐成为一种新趋势。

市民丁先生有一套靠近月湖的闲置公寓。今年春节, 他趁着旅游旺季, 尝试将公寓放在小猪短租上出租, 没想到很受欢迎, 几乎天天有客人入住。一个月, 他赚了约4000元。

记者统计了一下, 目前在知名短租平台Airbnb上宁波市内房源达到290套, 小猪短租上有125套。一位房东告诉记者, 去年5月她刚开始做房屋共享时, 整个市场几乎是空白, 房源很少。如今, 房源已呈现井喷状态, 而且Airbnb每月发布的宁波需求量变化, 一直呈增长趋势。



漫画 章丽珍

分享闲置房间 月收2000元左右

在Airbnb上搜索宁波, 预订量最高的房源位于罗蒙环球城附近, 这是一套三室一厅里的独立房间, 房东是一对新婚的小夫妻。在过去的10个月中, 他们共接待了80次房客, 主要是来自上海、成都、北京、香港、台湾的客人, 也有来自南美和韩国的客人。在6月到8月的旺季, 他们的房每月可出租20天以上。

房东小胡说, 将房屋分享是因为两人住三室一厅实在很“无聊”, 加上她老公上班时间自由, 可以接待房客。原本是随意在平台上挂着, 没想到刚挂上2天就收到了第一笔订单。一对上海的情侣准备去普陀山玩, 顺道在宁波逛一逛。接下来又赶上旅游旺季, 订单量出乎意料的好。

“我们的订价不高, 每晚房客付154元房费, 相当于住一晚快捷酒店的钱, 还提供接送和早餐服务。”小胡说, 凭着高性价比, 她家的房源很受欢迎。因为是自住婚房, 成本并不高, 主要是水电费和快销品, 每个月的毛收入在2000元左右。

“能给世界各地的人介绍宁波, 能了解不同的人, 分享各种知识和信息, 这种感觉本身就很棒”。小胡说, 客人中有开完广交会来宁波寻找电动平衡车供应商的南美大叔, 有学建筑的学生沿途参观王澍的建筑作品, 还有来自台湾、南京等地经营特色民宿的房东来宁波考察。这些相遇, 让她对这份副业还充满了幸福感。

不过, 她也吃过亏, 之前在小猪民宿上接了一位客人, 没料到书房的笔记本被偷了。由于无法证明被偷窃这个事实, 也没有办法获得赔偿, 因此安全性是她现阶段较为忧心的。

资深房产顾问变身职业房东

与小胡不同, 在房产市场从业20余年的郑先生则是从中看到了商机。目前他在市内核心地段的老小区租了5套房, 并通过专业的房屋改造, 重新在短租平台上进行房屋分享。

“每套房屋我重新整装花费了5万元左右。”郑先生认为, 房屋分享就是分享对美好空间和美好生活的热爱, 因此他觉得这笔费用不能省。他将每个房间都设立了一个主题, 从色彩基调、床品选择、绿植

花卉都进行了配套, 希望给每个共享者一次独特的体验。

郑先生告诉记者, 将房子放在短租平台上出租, 房东还需要向平台支付一定的服务费。“通过手机终端就能将房屋顺利出租, 省去了盲目寻找客源的工夫, 并且订房、支付等操作都通过平台进行, 对于双方来说也是一种保障。”

郑先生说, 目前运行了两个半月, 受欢迎程度超出了他的预期。每套房的月入住天数均超过22

天。房租收入达到了5万元。郑先生给记者粗略地算了一笔账: 一间房250元/夜, 20天的入住率, 每间房大概有5000元的毛收入。除了付给第一房东的房租和各类损耗, 收益率在30%左右。

“如果按照这样的收益率发展, 好像还能赚得多点。”郑先生打趣地说。在他看来, 目前我市的短租市场体量不算大, 大概就是一个大型酒店的量, 而且有特色的共享房屋不多, 因此有着非常大的发展空间。

短租客户大多是90后女性, 旅行为主

对于租住房屋的用户群体来说, 租房操作同“滴滴打车”一样, 在这些房屋共享平台上, 只需要提交自己的相关资料和身份信息, 绑定支付账号, 就可以在需要的城市选择短租的民宿。

根据《小猪短租2016年度报告》, 目前使用短租业务的用户以

女性居多, 且年龄层次集中在90后。从出租房间类型上看, 宁波区域出租的整套在180套左右, 独立的房间有102个。

记者也询问了线上的多位房东, 他们均表示, 来宁波使用短租平台的房客年龄集中在二三十岁, 女性居多。大多数是以旅行为目的,

一部分是差旅商务需求, 还有一部分是周边的度假需求。

记者也统计了在Airbnb上的291家房源的日均价格, 平均为377元/晚。200元以下的占到32%, 200元到300元的占到25%, 300元到500元的占比17%, 500元到800元的占比20%, 800元以上的占6%。

想要做房屋分享得好好考虑

业内人士也告诉记者, 虽说很多人家中都有闲置客房或者投资性住房, 但想通过房屋分享赚钱, 还是不容易。

首先, 分享经济听起来简单又美好, 但要让别人打开自己的家门进来, 终究不是一件容易事。对很多人来说, 家是私密度很高的地方。如果难以接受陌生人来到家里, 那么显然

是不适合做房屋分享的。

其次, 如果是朝九晚五的上班族, 恐怕也不适合。毕竟涉及到房客接待, 房屋打扫等事宜, 需要牵扯很大一部分精力。“现在有一部分房东会选择将清扫服务委托给家政阿姨, 但目前人力成本增高。房东还是应该算一笔经济账, 究竟是合适长租还是短租。”

最后, 房屋分享在某种意义上就是分享对陌生人的信任。这是一种消费升级的创新模式, 也是一个仍在市场成长阶段的行业, 还欠缺一些行业的标准和行业合规性。无论是房东还是房客, 都应秉承诚信交易的原则, 这个市场才能持续健康地发展。

记者 苏钧天

在线短租市场 亟需规范

互联网市场调查机构艾瑞咨询日前发布的《2017年中国在线短租行业研究报告》显示, 2016年中国在线短租市场交易规模为87.8亿元, 预计2017年将达到125.2亿元。

目前, 在线短租平台中, 途家平台房源数量超过40万套, 蚂蚁短租有30万套, 小猪短租超过14万套。北京、上海、三亚、杭州、丽江等旅游城市是在线短租民居比较集中的地方。

打开在线短租平台, 一张张精美图片呈现在眼前, 不乏有特色的公寓、民宅、木屋等。不过, 记者调查发现, 这些“看上去很美”的房源其实问题不少: 房子与描述不符、管理混乱、安全隐患多、纠纷多维权难。

业内人士表示, 如果是正规旅馆住宿, 按照治安管理要求, 需具备必要的防盗、视频监控、消防等安防设施, 但此类短租民居多是普通家庭住房, 财产及人身安全等问题难以保证。

据了解, 短租平台一般会有房客保障计划, 如承诺房源不符赔首晚房费、到店无房赔首晚房费等, 但租客往往很难获得赔偿。此外, 也有房东投诉出租的房屋被房客破坏, 维权无门。

记者调查途家网、蚂蚁短租等在线短租平台发现, 多数平台准入门槛低, 平台管理松散。只要提供身份证或营业执照, 加上房产证或租赁合同, 以及一些清晰

的房间图片, 便可在平台上出租。

一位短租平台的客服人员告诉记者, 各大平台均承诺对房源严格审核, 如途家网甚至在网站上承诺“全部实地验真”, 但近年来在线房源数量激增, 平台很难做到去现场验房审核信息, 基本上只是看看房主提交的电子信息。对于租客, 更是没有任何要求。

艾瑞咨询发布的报告显示, 我国在线短租平台的信用体系不够完善, 各大平台的日常管理失之于软。

一位在线短租平台负责人坦言, 如果按照旅馆业标准管理, 大部分民宿都将被取缔。“我们平台上的一些房源, 部分为民宅改造, 作为民宅使用消防已达标, 但作为经营性公寓就存在消防证、特行证无法办理的问题。”

专家建议, 政府应尽快出台对在线短租市场的管理规定, 明确管理方。据了解, 2016年底, 浙江率先以地方立法的形式重新设置民宿的范围和条件。针对这一新业态, 分类设定了建筑设施、消防安全、经营管理的标准, 并交由相关部门发放相应的经营许可或准予申报登记, 让管理更有针对性。

此外, 互联网平台应通过用户评价、信用评级、实名制等手段, 加快建立健全诚信管理体系。专家还建议强化在线旅游短租平台的监管能力, 实现线上线下监管有效联动。

据新华社