

## 免佣！去中介！租金白条！平安好房能否颠覆租房市场？

2015年11月27日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

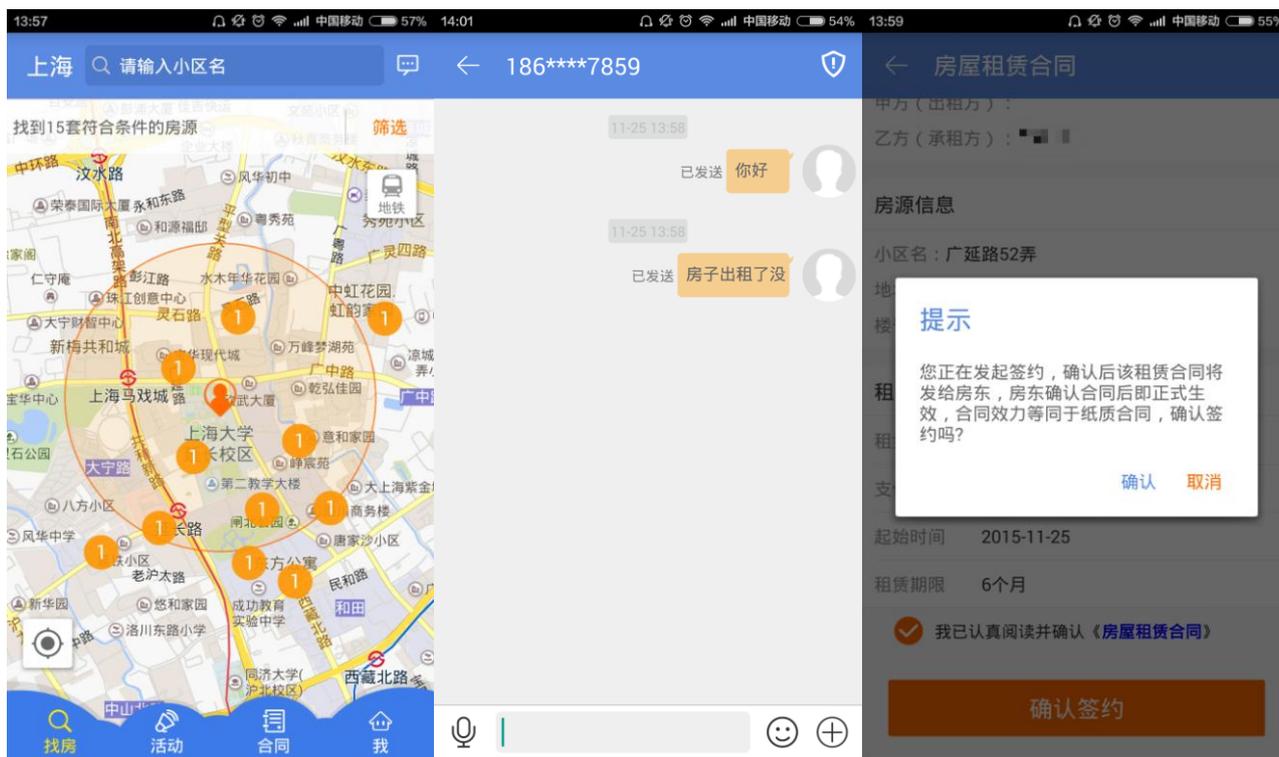
研究员/房玲蔡建林

11月24日，平安集团旗下平安好房宣布进军北京租房市场，其租房APP安安租上线，力争打造成免佣又好玩的“直租平台”。平安好房还宣布将拿出6亿元补贴，为安安租租客每单提供300元租金补助。打开安安租APP，附近小区的可租房源在地图上逐一显示，房东房客可以在线微聊；优化视频看房功能，无需实地看房；签约、交房租在手机端完成，租房金融工具——“租吧借”还将提供分期付款房租、垫付租金等租房金融服务。

平安好房介入租房领域完善了其业务链条，同时借助平安在金融领域的优势，平安好房“互联网+房地产+金融”的服务全链条逐渐形成。就“安安租”而言，具体来看，该平台具有以下3大优势。

**优势一：直租免佣金，房东房客直接对接。**目前，安安租服务仅在APP上提供，房东直接将房源上传到安安租平台，租客打开APP即可显示周边房源，点击房源，可显示房源具体信息，可以与房东交谈，可以直接发起签约。安安租直接连接了房东和租客，没有传统中介服务环节，自然也免除了佣金，还避免了信息泄露带来的骚扰，直接挑战了传统租房中介市场。未来，出租方还可以由个人房东向房企扩展，房企积压的存量房源也可以进入平台进行出租。

图 1：安安租 APP 租客使用界面基本情况



资料来源：安安租 APPV1.0.20 版、克而瑞研究中心

**优势二：真实房源和租客信息，有助与新房、二手房的联动。**作为有真实出租意图的房东，是倾向于上传真实房源信息的。并且，安安租通过两个措施来保障真实房源，一是发布的房源需要上传房产证，并经过安安租后台的审核；二是租客可以对非真实房源及其他违规操作进行举报。如此有助于提高房源的真实性，并可一定程度上防止中介混入其中。**有了房东和房源信息，再加上大量真实的租客信息和租房需求，这将有助于进行租房业务与新房、二手房业务的联动，此外还可通过大数据挖掘出新的价值。**

图 2：安安租 APP 房东发布界面基本情况



资料来源：安安租 APPV1.0.20 版、克而瑞研究中心

**优势三：功能方便快捷，增值服务提高用户粘性。**安安租可以实现找房、看房（视频看房并非实时在线，而是由房东拍好上传的视频）、签约、交房租均在手机 APP 完成，在功能上更为方便快捷，并且通过“租吧借”为租客提供增值服务。租客提供租房合同的照片，且租约超过 3 个月的，“租吧借”将把租金打到房东的账户上，租客可以享受 39 天的免息期。**通过这些服务，尤其是交房租和“租金白条”服务，可以大大提高用户的使用粘性，而传统的租房 APP 在租约签订后基本就被卸载。**

不过，安安租的定位和产品设计也决定了安安租将要面临以下 4 大挑战。

**挑战一：纯线上完成租房流程难以实现。**不少媒体报道的“可以与房东在线交流，也可启用视频看房功能，无需实地考察就能选好房子，并完成在线签约、付房租等一系列步骤”，事实上难以完成。作为每天耗费时间最长的起居场所，绝大部分租客还是需要实地查看才能放心。实地看房这个传统租房流程中最关键的环境，并不能因安安租就此免除。

**挑战二：APP 体验有待进一步改进。**主要表现在两个方面，其一，房源真实可保证，但租金真实难以保证。由于房东个人诉求和对市场了解程度的不同，往往导致房东所挂租金并真实意向租金水平，因此也

容易增加租客付出的沟通成本和时间成本。**其二，租客可避免被骚扰，但房东则不一定。**由于租客信息不委托给中介，所以可以避免信息泄露被骚扰。但是，房东的房源及个人信息却是被公开的，尽管安安租 APP 贴心地在房源信息页面对房东电话进行了隐藏处理，不过一旦点击“呼叫”按钮，便可轻松获得房东电话。这难免可能吸引中介去联系房东获得房源委托，给房东造成困扰，相信后期会进行一定的优化。

图 3：安安租 APP 关于联系房东的情况



资料来源：安安租 APPV1.0.20 版、克而瑞研究中心

**挑战三：价格敏感性决定了难以向高端用户拓展。**安安租作为直租平台，全过程都由房东和租客直接沟通直至达成交易。包括找房选房、详细信息了解、线下看房、谈判、交易等环节都需要付出精力，尤其是找房、信息沟通、带看房这些传统中介服务可以协助完成的环节，转变成需要租客和房东全部独自完成。因此，尽管免去了传统中介服务各约 30% 月租金左右的佣金，但付出的时间成本却是巨大的，在对价格不敏感，而时间成本敏感的高端用户的拓展上将面临较大挑战。

**挑战四：向中老年用户拓展难度大可能导致房源增长缓慢。**市场上一大部分出租房的业主是中老年人群，他们相对于年轻群体而言，对于安安租的接受和学习可能需要一个较长的过程。甚至可能存在一大部

分业主舍弃使用 APP，更倾向于直接将房子交由传统中介进行出租的情况。这需要安安租花费更多的时间进行 APP 推广和用户培育，或将导致房源增长缓慢。

总体而言，平安好房在租房领域的创新值得称许，随着用户数量和房源数的增加、制度体系的完善，安安租或可开辟一片新天地。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。