



只看自如式平台，租房选择面总有些窄

2018年09月11日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

文 / 马千里、吴嘉茗

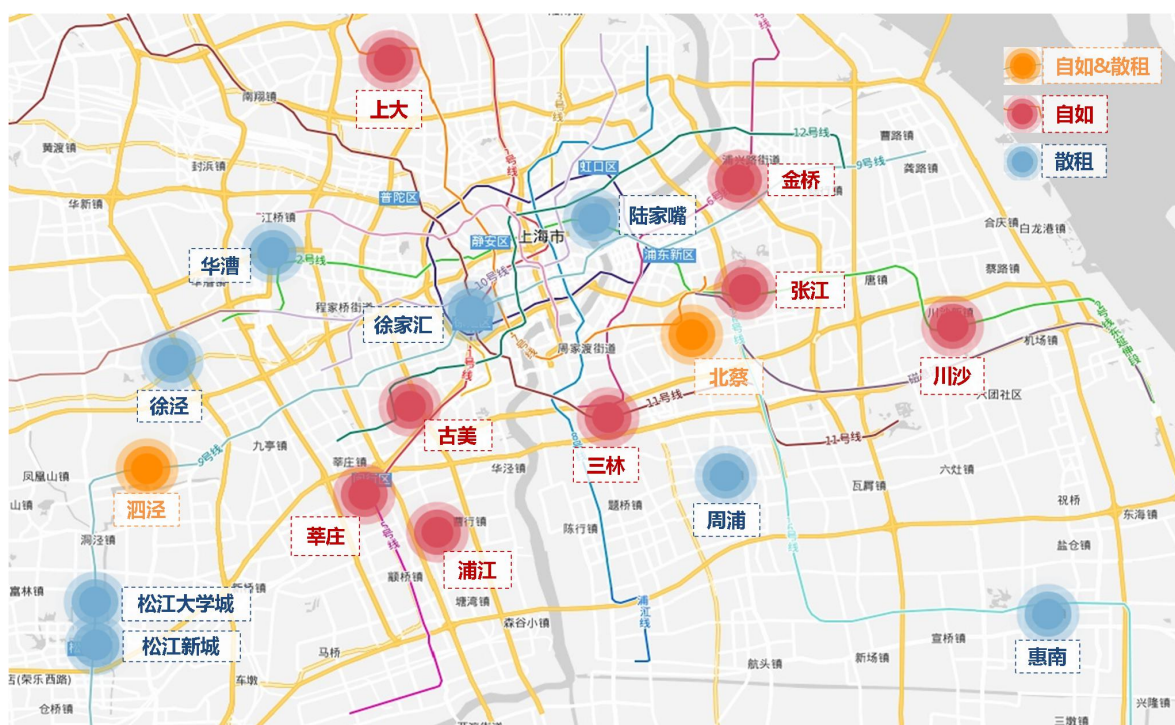
因“房租暴涨”、“租房贷”、“甲醛超标”等事件，近日租房市场和相关平台一再被推上风口浪尖，租赁市场的管理再度引起广泛关注。目前市场上主要租赁住房的来源分为两类，一类是类似自如这样的统一管理的租赁平台，另一类则是由房东自行租赁的散租房源。租赁平台凭借资本、管理和宣传上的优势，近年来在北京、上海等一线城市的认知度快速上升，但是从实际发展情况来看，**各家租房平台加起来还没拿下市场占有率的第一个10%**。本文主要对于上海市散租房源和自如平台房源（本文主要讨论自如友家和自如寓两个不同产品线）进行比较来看**两者的区别、共性以及各自优劣**。

房源分布：自如在浦东、闵行发展迅速，散租房源密集区两极化

首先从房源的分布来看，以下为散租房源和自如房源挂牌量TOP10的板块分布，其中仅有松江泗泾和浦东北蔡两个板块两种房源挂牌量都位居前十，两类房源高挂牌量的板块分布存在着较大的差异：**自如在浦东发展迅速，挂牌量前10的板块有一半位于浦东，基本成为了浦东新区一带的主要租赁房源**，此外闵行区1、5号线沿线板块房源量也较高，上海仅有的两个自如寓也均位于闵行区；**散租挂牌量高的板块则表现相对两极化**，除内环内的徐家汇、陆家嘴以外，其他高挂牌量板块全部分布于外环以外，散租挂牌量最高的板块为青浦徐泾、此外松江的泗泾、大学城、松江新城也有较多散租的房源挂牌待租。

总体来看，**自如挂牌房源主要分布在与主城区距离适中、交通相对便捷的板块**，对于房租过高、过低的板块自如进驻较少，主要原因可能由于在房租低的区域自如难以获得盈利空间，在房租高的区域一方面房源相对难以筹集、另一方面有可能是由于高性价比房源相对抢手，挂牌后被迅速出租。

图：自如、散租房源挂牌量TOP10板块分布



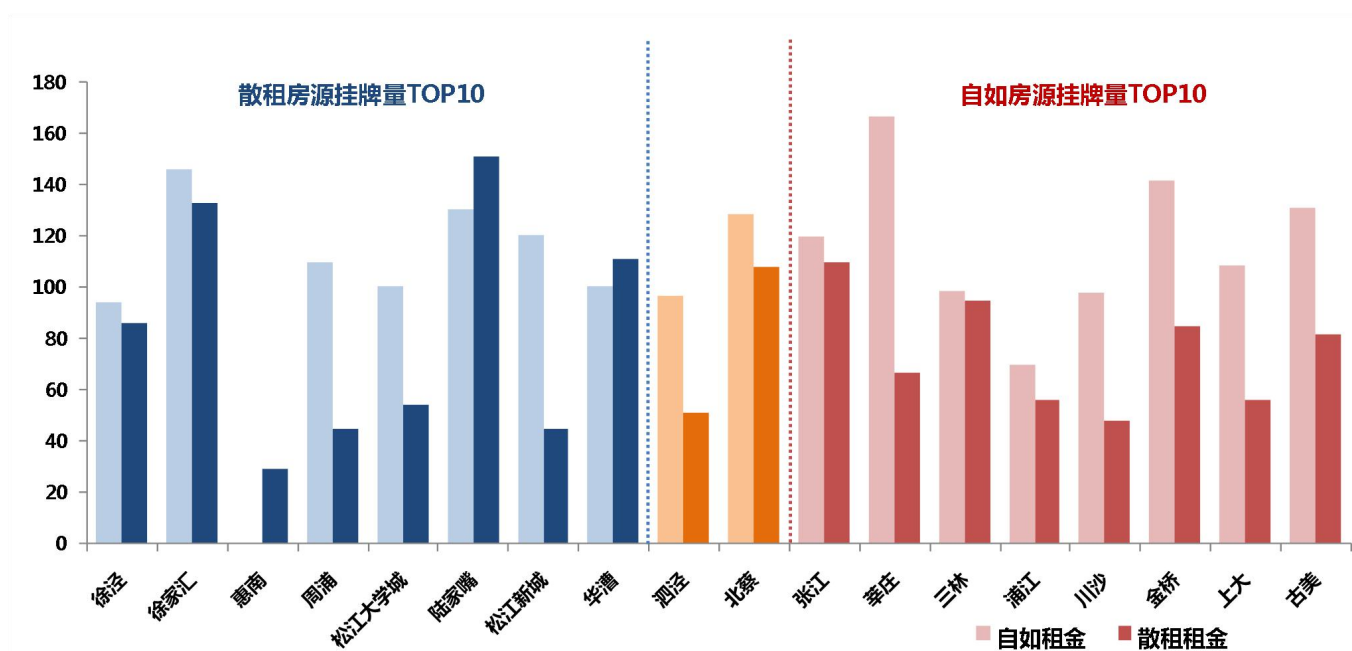
数据来源：CRIC 整理

租金对比：自如租金普遍高于散租房租金，但豪宅区域除外

租客在租房是考虑的最重要因素自然是房租，由于租房一般以单间或套间为单位出租，所以这里将月租金除以面积，以每平方米的月租金来进行对比。从两类房源挂牌量较高的18个板块来看，**自如房源租金普遍高于散租房源**，其中一方面原因是自如作为统一平台运营管理，且在将房屋出租之前还进行统一装修，有一定的运营成本，另一方面原因是自如的房间大部分都只计算卧室面积，但实际使用的时候合租人分摊了客厅、厨房等公用面积并未计入。

自如房源在大部分板块的租金都高于散租房源，但陆家嘴和华漕板块的散租房源价格更高，陆家嘴的散租房源包括许多来自仁恒滨江花园、汤臣一品、财富海景花园等高档小区的大户型房源，属于标准豪宅房源，豪宅户主一般不愿意将房源交给统一平台进行装修后分房间租赁给租客，所以自如这种豪宅类型的房源筹集较少，租金也不敌散租房源；华漕镇紧挨虹桥机场，板块内西郊庄园、凯德林茵湖畔、万科兰乔圣菲等豪宅在租较多，整体来看自如平台租金不低散租的原因与陆家嘴相似。

图：散租、自如房源挂牌量TOP10板块租金对比（单位：元/平方米/月）



数据来源：CRIC 整理

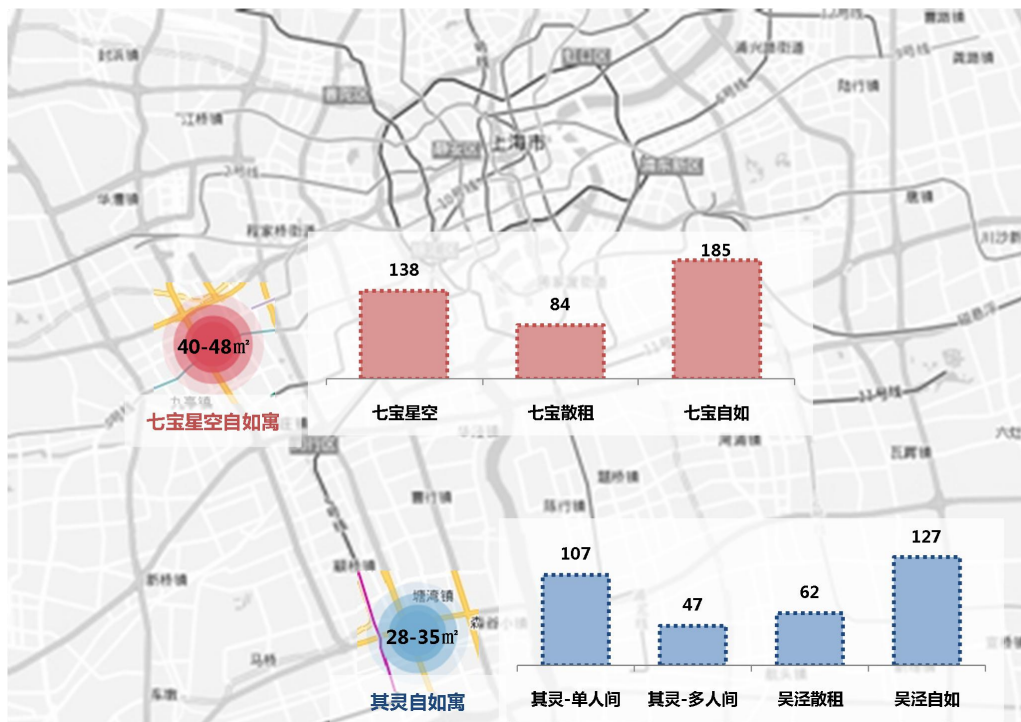
自如寓：单位面积租金高于散租，但低于自如友家价格

自如平台的另一个产品线“自如寓”系列也在快速扩张中，目前仅在北京、上海两个城市落地运营，各自分别有8所、2所自如寓运营中。自如寓主要是将商业LOFT打造成商住公寓出租，其主要优势在于一整栋建筑都由自如承包运营，有大量公共空间如健身房、咖啡厅、书吧等功能区间，此外整体房间的装修风格也更加简洁现代化，更加符合年轻租房者的需求和审美。

上海的两所自如寓分别坐落于闵行吴泾板块和七宝板块，其中七宝星空自如寓全部房间的面积分布在40-48平方米，且都是单人间，吴泾其灵自如寓房间面积分布在28-35平方米，有单人间和多人间（2人、4人）两种不同类型，无论是从舒适度、还是租金的角度来看，七宝星空自如寓的整体档次相对更高。

对比同板块内自如寓、自如平台房源和散租房源的单位面积租金来看，租金高低的排序应为：自如房源>自如寓单人间>散租房源>自如寓多人间。散租房源的价格优势还是较为明显的，虽然自如寓中多人间的价格比散租更低，但多人间的私密性、安全性都相对缺乏，更加适合经济条件较弱、初入职场或者是居住时间较短的租客承租。

图：上海两所自如寓与其周边不同类房源价格比较（单位：元/平方米/月）



数据来源：CRIC 整理

优劣势对比：自如最大优势为统一管理，散租优势在于价格

租客在选择租赁房源时，除租金问题以外，最重要的考虑因素就是能租到“省心”的房子，从这一点来看，统一租赁平台就是由于配备了“管家”功能而获得青睐，平台的额外溢价也主要来源于此，目前越来越多租客会选择以合适的价格换取优质的服务，这也是统一租赁平台能发展起来的重要原因。

就以上三种不同类型的租赁房源来看，散租最大的优势在于租金低，但同时也存在房屋质量参差不齐（例如屋内家具老旧）、遇到强势房东、屋内维修需要自行解决等问题，而自如统一管理在很大程度上可以规避此类问题，但需要注意的是，并不是所有的管家服务都能完全解决租户的问题，网络上租客与平台之间发生矛盾的声音也一直不小。

自如寓虽然看起来简约、现代化、家具新、配套齐全，还有种类丰富的公共空间可以使用，但是在承租的时候必须考虑的是此类商住公寓的水、电费计费标准与民用不同，每月水电费方面的花销可能较大。

表：散租、自如友家、自如寓优劣势对比

房源类型	优势	劣势
散租	租金低	房源质量参差不齐、房屋内部出现问题需自行解决
自如友家	平台统一管理运营	租金较高、额外管理费用高
自如寓	平台统一管理运营	租金较高、额外管理费用高、水电费高

总结

2017年开始，培育租赁市场成为13个租赁热点城市的重要任务，在热点一、二线城市这样外来人口比例较高、租房需求量大的城市，租房市场的确有待更加严格的管理，不仅在租金、合约这样的经济方面需要严格监管，在房屋质量（如甲醛问题、群租问题等）方面也应该有更严格的监管，以确保市场的健康长期发展。

从发展现状来看，散租和统一租赁平台两种不同类型的房源，各自有不同的优劣势，空间分布和面向人群也有所不同，个人房源散租是一直以来租赁市场的主力，分布范围广泛，**各档次的房源和租客均兼而有之**；而统一租赁平台相对来说是一种新兴的租赁模式，房间标准化、服务统一的模式更加符合现代市场的需求，痛点在于“服务”与“额外费用”的平衡，考虑到平台盈利，**目前房源更多的还是分布在价格适中、交易周期较短的板块**，面向客户大多是注重生活品质的年轻群体。

随着租赁住房市场持续规范化发展，**未来自如式平台势必会受到更多挑战**，一方面是散租房客的租房合同势必更加规范，无论是在租约时间、租金价格还是续租问题上都可以得到更多保障，房客在续租、涨租方面的顾虑会少很多；另一方面是散租租客可以直接联系房东，办理居住证、房租抵税等相关事宜的行政环节更少，也更为方便。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·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

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,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7年发布中国房地产企业销售排行榜,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,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。