

中国共享住宿发展报告 2018

国家信息中心分享经济研究中心

2018 年 5 月

目 录

报告摘要	3
一、共享住宿发展的主要态势.....	4
1. 2017 年市场交易规模增长超过 70%	4
2. 头部企业正在脱颖而出	5
3. C2C 模式占主导地位	7
4. 千禧一代是主要用户群体	8
5. 二三线城市市场快速成长	10
6. 全流程的安全保障体系日趋完善	11
7. 出境游带动共享住宿“走出去”	13
二、共享住宿发展的经济社会贡献.....	14
1. 拓宽就业创业渠道	14
2. 增加城乡居民收入	15
3. 助力乡村振兴	17
4. 助力房地产转型发展	18
三、共享住宿发展面临的困境.....	19
1. 消费习惯制约市场培育	19
2. 行业服务标准化亟需提速	20
3. 法律地位需要进一步明确	21
4. 行业监管模式亟待创新	21
四、共享住宿发展趋势	22
1. 2020 年市场规模有望突破 500 亿元	22
2. 行业并购重组步伐将加快	23
3. 平台企业加快布局“上山下乡”	23
4. 民宿众筹将加速升温	24
5. “民宿+” 将引领行业生态化潮流	25
6. 行业服务标准化水平不断提升	25
7. 政策环境不断完善	26

报告摘要

（一）基础数据

- ❖ 2017 年共享住宿交易规模约 145 亿元，比上年增长 70.6%。
- ❖ 2017 年共享住宿参与者人数约为 7800 万人，其中房客 7600 万人。
- ❖ 2017 年共享住宿领域融资额约为 5.4 亿美元，比上年增长约 180%。
- ❖ 2017 年主要共享住宿平台的国内房源数量约 300 万套。

（二）主要结论

- ❖ 我国共享住宿行业初具规模，业务创新不断涌现，整体处于快速上升阶段，头部企业正在脱颖而出。
- ❖ 参与共享住宿的房东具有年轻化、高学历等特点，女性房东成为主力军。房客主要是学生、上班族、自由职业者，18-30 岁的房客占比超过 70%。
- ❖ 共享住宿正在加速向二三线城市渗透，一些热门二三线城市订单量呈现爆发式增长。
- ❖ 出境游带动共享住宿“走出去”，平台企业通过并购、战略合作等多种形式，积极拓展海外房源、布局海外市场。
- ❖ 共享住宿带来了大量的灵活就业与创业机会。2017 年主要住宿共享平台上房东、管家、摄影师等提供服务者人数约为 200 万人。共享平台上每增加 1 个房东，可带动 2 个兼职就业岗位。
- ❖ 当前我国共享住宿发展面临四大问题：消费习惯制约市场培育、行业服务标准化亟需提速、法律地位需要进一步明确、行业监管模式亟待创新。
- ❖ 未来共享住宿行业发展呈现七大趋势：到 2020 年市场规模有望突破 500 亿元，行业并购重组步伐将加快，平台将加快布局“上山下乡”，“民宿+”将引领行业生态化潮流，行业服务标准化水平将不断提升，政策环境将不断完善。

中国共享住宿发展报告 2018

随着互联网等新技术飞速发展、城乡旅游消费和服务的升级、个性化消费理念的流行，共享住宿成为越来越多人的出行选择。共享住宿是指以互联网平台为依托，整合共享海量、分散的住宿资源，满足多样化住宿需求的经济活动总和。共享的住宿资源多种多样，可以是一间房，也可以是一套房，甚至是整栋别墅、四合院；可以是城市里的公寓，也可以是乡村小院。与传统酒店相比，共享住宿的供给主体更加多元化、服务内容更加多样化、用户体验更加社交化，通过共享平台可以降低房东、房客之间的信息不对称和交易风险，为房客提供更好的体验。

近年来，我国共享住宿市场持续高速增长，共享房源数量、房客数量大幅提升，对拓宽就业创业渠道、增加城乡居民收入、助力乡村振兴等发挥了积极作用。随着用户习惯形成、服务标准化完善、制度与政策环境优化，我国共享住宿行业有望迎来新一轮增长。

一、共享住宿发展的主要态势

1. 2017 年市场交易规模增长超过 70%

近年来，我国共享住宿发展迅速，行业初具规模，业务创新不断涌现，安全保障措施日益完善，国际化步伐加快，市场整体处于快速上升阶段。

2017 我国共享住宿市场交易规模约 145 亿元，比上年增长 70.6%；参与者人数约为 7800 万人，其中房客约 7600 万人；主要共享住宿平台的国内房源数量约 300 万套。

2017 年一些典型的共享住宿平台发展迅猛。小猪平台全年交易额增幅超过 350%，订单增幅超过 320%，平台每日新上线房源数超过 500 个，每日在线申请的用户房源达到 1500 个。Airbnb 爱彼迎的国内房源有超过 330 万人次的房客入住，比上年增长 205%。

2017 年共享住宿行业融资额约为 5.4 亿美元，比上年增长约 180%。

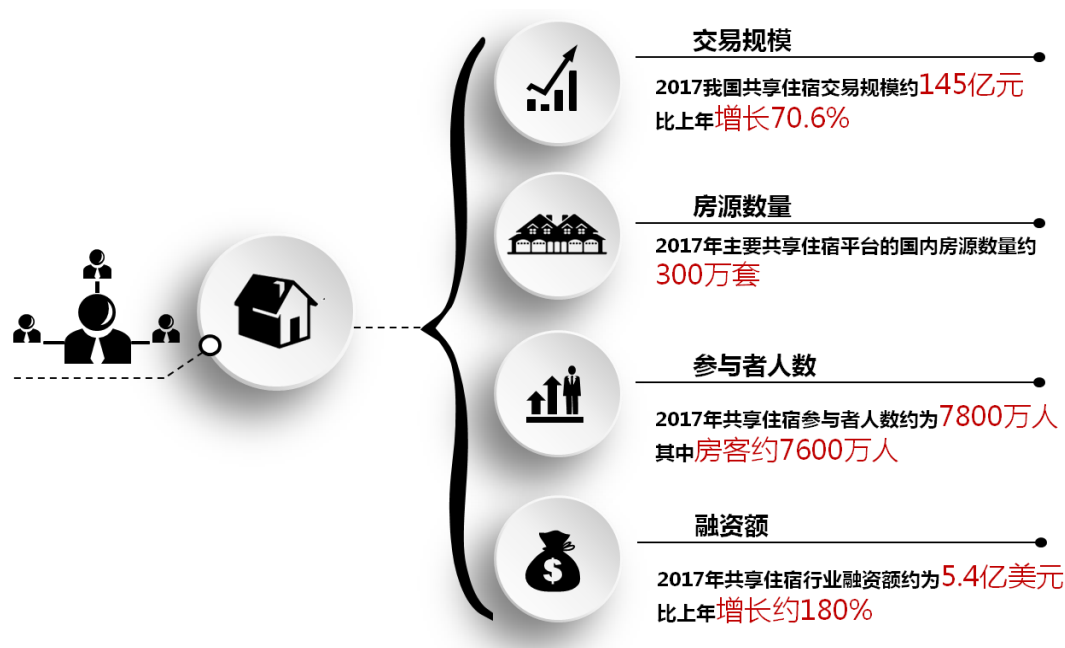


图 1 2017 年我国共享住宿发展概况

2. 头部企业正在脱颖而出

由于共享经济的成熟、文旅消费的升级、资本市场的热捧，共享住宿行业已经吸引了越来越多的进入者。综合共享住宿平台的房源量、用户量、融资额等情况，已经形成了一批引领行业发展的头部企业，如小猪、Airbnb 爱彼迎、途家等。

共享住宿行业头部企业正在脱颖而出。2017 年小猪全年交易额达到 25 亿元人民币。截至 2018 年 3 月，小猪国内房源量为 30 万套，海外房源 5 万套，覆盖全球 620 个城市（225 个海外目的地），注册用户数为 5000 万，活跃用户数为 2800 万，服务了近 2700 万房

客用户。2017 年 Airbnb 爱彼迎在全球的活跃房源达到 450 万套，其中国内的活跃房源约 15 万套，近年来我国游客使用全球爱彼迎房源的人次已经累计超过 1000 万，我国也成为 Airbnb 爱彼迎的第七大客源国。

专栏 1 Airbnb 爱彼迎：从共享住宿到健康旅游

爱彼迎 2008 年 8 月创立于美国旧金山，经过 10 年的发展，已经成为一个覆盖全球 191 个国家和地区、81000 个城市的全球性共享住宿平台，它所创造的价值已经不仅仅局限于共享住宿服务，而且向更广阔的旅游业延伸，致力于推动旅游业健康、全面、可持续发展。

2018 年 Airbnb 爱彼迎在全球正式发起“健康旅游”倡议，“健康旅游”的三大核心元素是改善民生、全域旅游和可持续发展。其中，“健康旅游”的立足点是改善民生，Airbnb 爱彼迎不仅让普通人获得额外收入，还通过旅游业惠及乡村与社区；“健康旅游”以 Airbnb 爱彼迎为平台赋能全域旅游，可以有效盘活传统旅游目的地之外的旅游资源；“健康旅游”的聚焦点是旅游业可持续发展，致力于以共享住宿减少旅游设施的过度开发和对环境的影响。

2018 年 4 月，Airbnb 爱彼迎还发布了全球 300 个城市的数据，这些数据表明“健康旅游”理念的践行已经对全球旅游业带来积极影响。

●在改善民生方面，Airbnb 爱彼迎房客 44% 的支出发生在其所居住房源的周边地区，53% 的房客将使用爱彼迎所节省的住宿费用消费在当地社区。

●在全域旅游方面，84% 的房客为了体验更原汁原味的当地社区而选择 Airbnb 爱彼迎房源，89% 的房客认为 Airbnb 爱彼迎的房源比酒店的位置更加便捷。

●在可持续发展方面，88% 的 Airbnb 爱彼迎房东践行了使用环保清洁用品、鼓励客人使用公共交通、安装太阳能设施等环保行动，66% 的房客表示，共享住宿模式对环境的积极作用是他们选择 Airbnb 爱彼迎的重要因素。

为了持续推广“健康旅游”倡议，Airbnb 爱彼迎还成立了由全球旅游业领袖人物组成的旅游咨询委员会，委员会致力于探讨全球过度旅游的解决方案，支持和指导“健康旅游”理念在全球的实践，与爱彼迎共同促进和推动全球健康旅游的发展。

3. C2C 模式占主导地位

目前，C2C 模式的房源数量与市场规模在国内市场占比接近八成，是共享住宿的主导模式。C2C 模式是个人房屋所有者与房客之间通过平台进行直连，房客与房东在平台上完成预定、入住、评价等过程，平台自身不拥有房源，主要提供信息发布、身份认证、交易撮合、安全保障等相关服务。这种模式减少了信息传递、搜索和交易的中间环节，将碎片化的住房资源进行整合，满足房客的多样化需求，实现了住宿产品和服务的大规模、高效率供给。这种模式具有轻资产、扩张快等优势。除了 C2C 模式外，还有 B2C、C2B2C 等其他模式。

C2C 模式的盈利模式主要靠收取交易佣金，比例在 5%到 15%不等。一些共享住宿平台正在积极探索“广告+交易佣金+增值服务”的多元化收益模式。

专栏 2 小猪：人人都可参与的共享住宿生活社区

小猪于 2012 年 8 月正式上线，是共享住宿的典型代表。小猪致力于挖掘房屋闲置资源，搭建一个诚信、安全的在线沟通和交易平台，为用户提供有别于传统酒店、更具人文情怀、更有家庭氛围、更高性价比的住宿选择，也帮助他们结交更多兴趣相投的朋友。

打造标准化的服务链条

小猪致力于完善自身的交易和服务体系，提升用户的入住和安全体验，在平台、房东、房客、房源、交易体系、安全与风控等方面制定出标准规范。目前，小猪积极推进房源验真、身份验证、上门实拍、智能门锁安装、“小猪管家”、“芝麻分”免押金、“花呗”支付、住宿旅客意外伤害保险与家庭财产综合保险等服务，全方位构建起小猪独有的共享住宿服务链条。目前，小猪在全国 20 多个大中城市都设立了线下服务团队。

拓展智能安全云服务平台

智能门锁是小猪 2015 年向房东推广的主要产品，成为市场首家使用的平台企业，加强了房客入住的安全性。为了应对不断升

级的用户安全需求，2018 年起小猪将对全部智能安全设备的平台大数据实现云端一体化整合，实时检测和警报，助力文明出行，强化小猪信用闭环。

2017 年底，小猪已对智能门锁设备进行全面迭代，嵌入活体人脸识别数据模块，并接入公安部个人身份证数据库。通过 APP 采集活体人脸，再与公安部数据库云端比对，确保了订单中入住人与实际入住人匹配。同时，对于房源新增的智能电表、智能烟感报警器、智能燃气表等智能设备，其数据信息与门锁设备全面联通，通过大数据精准分析，加强平台运营管理与安全监控，解决风险隐患，形成“防火墙”。其不同设备的监测数据也将实时开放与房东分享。

积极开发商旅服务产品

2017 年 4 月，小猪推出了针对商务场景的产品，降低企业级用户参与住宿共享的门槛，提供个性化住宿与标准化服务的商旅优选房，提供 7*24 小时入住保障、卫生投诉先行赔付、智能办公设备等“无障碍”服务。平台专门为筛选商旅房源设置了“商旅优选”标签，同时针对差旅用户多元化的需求，还在微信服务号的商旅专区推出 C2B 在线选房的增值服务。目前，商旅认证房源已覆盖北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、重庆、南京等 14 个主要城市，优选房源达到 2 万套，使用该产品的差旅房客超过 30 万人，签约成为商旅用户的企业超过 300 多家。

建设共享住宿生态圈

2016 年 1 月，小猪短租宣布与全国十家书店合作开启书店住宿项目“城市之光”，十家书店同名房源上线接受预定。2018 年 4 月，小猪短租又宣布推出全新业务品牌揽租公社，为房东提供一站式的民宿短租经营解决方案，涵盖设计、软装、保洁、商城、物联网设备、智能化管理等环节，为用户创造更丰富的参与共享住宿的方式。此外，小猪致力打造的共享住宿生态圈也成为是一个云创业平台

4. 千禧一代是主要用户群体

共享住宿的活跃主体以“80 后”和“90 后”等千禧一代用户为主。我国千禧一代总计约有 4 亿人，他们更愿意选择个性化的住宿服务，也更加愿意共享自己的住房，从而为共享住宿贡献更多可靠

房源。榛果民宿、Airbnb 爱彼迎、小猪平台上千禧一代用户占比分别约为 85%、83%、77%。

根据对主要平台房东的调查，参与共享住宿的房东具有年轻化、高学历等特点，女性房东成为主力军。调查数据显示，房东平均年龄 33 岁，大部分集中在 28-38 岁；70%左右的房东拥有本科以上学历；女性房东占比大约 6 成，占比超过全球平均水平；西安、重庆、青岛、成都等地区女性房东数量增速最快。

根据对主要平台房客的投资，18-30 岁的房客占全部房客的比例超过 70%，大约半数的房客入住频率为每年 1-2 次，单身房客占比约 70%；从职业来看，学生占比约 28%，上班族占比约 27%，自由职业者占比约 17%；从收入水平来看，月收入 5000 元以下的房客占比 50%，月收入 5000-10000 元的房客占比 35%。

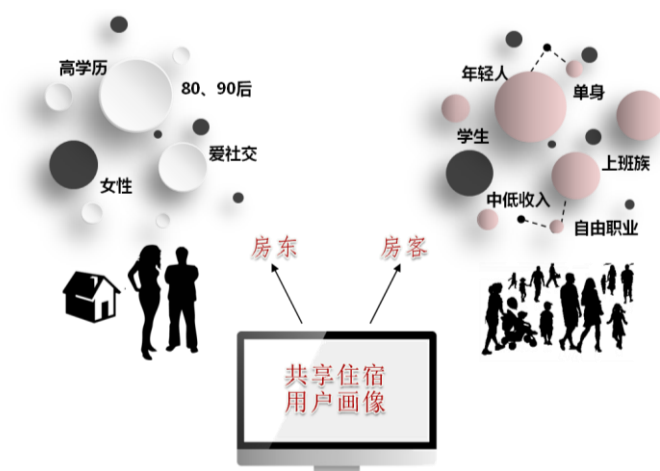


图 2 参与共享住宿的房东与房客基本特征

专栏 3 榛果民宿：懂得年轻人的共享住宿平台

榛果民宿于 2017 年 4 月 12 日正式上线，是美团点评集团在共享住宿领域的深度布局。目前，榛果民宿房源已经超过 15 万，覆盖北京、上海、广州、深圳、杭州、厦门、成都、西安、三亚、昆明、丽江、大理等全国 200 多个城市。

面向年轻人，开发个性化、多样化住宿供给

榛果民宿的创业团队平均年龄仅为 26 岁，他们都是旅游达人，其中几名团队成员自己就是资深的共享住宿房东。对于房

东、房客双方面的需求，榛果民宿有着更加清晰和深刻的认知。

现在，品质化、个性化是旅游重要的消费趋势，以共享住宿为代表的非标住宿，正在成为住宿行业的重要组成部分。在非标住宿领域，用户呈现出明显的年轻化特征。这些年轻人更愿意接受新鲜事物，对互联网也更有信赖感，他们愿意选择区别于标准化酒店服务和传统旅游模式的新住宿方式。

榛果民宿的特点是房源个性化、多样化，住宿年轻化、有趣化。榛果民宿希望吸引具有闲置房源的个人房东在榛果民宿进行房屋分享，房源以整租为主，为年轻人的出行住宿提供更丰富的选择。

依托美团点评双平台，引入智能门锁等创新科技服务

背靠美团点评双平台的 6 亿用户，榛果民宿可以为房东快速带来客源，将闲置房源转化为收入。另一方面，榛果民宿还借助美团点评的产品、技术、运营优势为房东提供了一系列便利服务，包括专业摄影、智能门锁、保洁等，让房东们可以从琐碎的日常管理中解脱出来，真正享受经营民宿的乐趣。

以智能门锁服务为例，榛果民宿引入了美团在业内首家推出用身份证开门的智能门锁服务。房东在安装美团智能门锁后，可以实现远程开门、到店密码开门、身份证开门，只需后台远程为消费者办理入住，降低了人力成本，运营效率大幅提升。同时，在房客离店后，还可直接远程操作进行电子反锁，确保安全。对于房客来说，也可以做到仅凭一张身份证就可实现从预订到开门的自助办理流程，辅以美团的电子发票等项目，做到即来即走，大大节约时间。

“榛果管家”体系，46 项标准保障住宿品质

“榛果管家”为房东提供标准化、专业化的保洁服务，让没有时间打扫房间的民宿房东可以轻松管理房源、接待房客。目前，“榛果管家”已经覆盖上海、北京、杭州、成都、广州、深圳、厦门和重庆 8 个城市。

“榛果管家”保洁卫生及检查标准 8 个检查点，包括更换床品平整无皱褶、地面清洁、物品按要求摆放整齐、下水畅通、绿植花盆内无杂物等在内的 46 项标准。管家在遵循 46 项标准前提下还可以根据房东需求提供更具个性化的服务。

5. 二三线城市市场快速成长

我国共享住宿行业最初是从北上广深等一线城市发展起来，目前正在加速向二三线城市拓展。

以小猪平台为例，一线城市和成都、重庆、西安等二三线城市依然是共享住宿的主流市场，排名前十位城市的房东、房源占全国总量的比重分别达到 **48.9%、47.6%**。从订单增长来看，一些热门的二三线城市共享住宿呈现爆发式增长，如宁波增幅达 750%，湖州增幅为 680%，呼和浩特超过 600%。

表 2 2017 年小猪平台共享住宿业务的城市分布

房东占比 排名前十的城市		房源占比 排名前十的城市		订单量增幅 排名前十的城市	
北京	8.3%	上海	8.0%	宁波	750%
上海	8.2%	北京	7.6%	天津	700%
成都	7.1%	成都	6.0%	湖州	680%
重庆	4.6%	重庆	4.3%	福州	620%
青岛	4.3%	广州	4.3%	北海	610%
杭州	3.9%	三亚	3.9%	呼和浩特	607%
广州	3.7%	深圳	3.5%	重庆	520%
西安	3.3%	青岛	3.5%	长沙	480%
深圳	2.9%	西安	3.3%	昆明	450%
厦门	2.6%	厦门	3.2%	三亚	350%

6. 全流程的安全保障体系日趋完善

平台积极保障交易安全、信息安全、财产安全、隐私安全等，提供“住得更安全”的住宿支撑服务，在信息验真、在线交易、入住保障、安全保险、信用记录和双向评价等方面取得一定成效，基本覆盖了选房、交易、入住、退租、评价的全流程。

在身份验证方面，平台一般会对房源进行实地探访、现场拍照，保证房源真实存在并与描述相符，还会对房东本人的照片、手机号、身份证、银行卡进行人工审核，同时会保护好其个人身份及隐私；在房客入住前也会对入住者进行相应的审核，确保双向安全。

在支付结算方面，目前绝大多数平台都采取安全可靠的线上交易，使用第三方支付系统，房费一般由平台代管，退租确认无误后再支付给房东。

在入住保障方面，平台对房客可能遇到的虚假房源、无法入住、乱收费等情况设有应急预案，如给房客退还押金、提供赔偿、协调其他入住途径并补偿差价等；对房东可能遇到的房客违约取消订单等情况，平台会合理扣除房客的部分预付款作为违约金补偿给房东，最大程度地弥补双方损失。住百家宣布首推 3D 全景看房功能，成为首家上线这一技术的非标住宿短租企业。

在保险安全方面，目前市场上的主流平台均为交易双方提供赔付基金或人身、财产保险等保障。例如小猪平台为房客提供最高保额 10 万元的住宿意外保险和最高保额 88 万元的家庭财产综合保险服务。榛果民宿的房东免费享受“房屋财产无忧保障计划”，并获赠共计 50 万房屋及财产保险。

在信用记录方面，各大平台一方面建立了基于自身交易信息的评价系统，通过双向打分、点评等机制，将信用记录与房源排名、优先权益挂钩；另一方面平台还与第三方信用机构合作，根据信用水平为用户提供免押金、快速审核等服务。

在隐私保护方面，平台对个人信息披露设定有严格的政策。根据隐私保护政策，对于任何第三方要求提取用户有关信息的要求，均设有严格的书面审查和限制披露机制。

在智能设施方面，平台积极通过智能硬件设备提高安全性。一方面应用新一代智能门锁嵌入智能芯片，用于识别人脸，并与身份信息在云端进行核对，确保入住人与预订人的统一；另一方面在室内安装智能烟感器、水电与燃气探测器等设备，降低安全隐患。

此外，在网络安全方面，平台还实施了严格的数据加密制度，用人工智能技术对数据进行调取、分析和预警监控等。

7. 出境游带动共享住宿“走出去”

出境游为共享住宿平台开拓国际市场提供了良好契机。2017 年中国公民出境旅游突破 1.3 亿人次，国际旅游支出达 1152.9 亿美元，保持世界第一大出境旅游客源国地位。有研究表明，共享住宿已成为中国出境游客重要的住宿选择，45% 的出境游客表示曾居住过境外的民宿、家庭旅馆或度假租赁房屋；观光和休闲度假游客更倾向于选择共享住宿，选择共享住宿的比例高达 68%¹。

面对巨大的出境游住宿市场需求，瞄准出境游主要目的地，小猪、途家、住百家、一家民宿等平台通过并购、战略合作等多种形式，积极拓展海外房源、布局海外市场。小猪平台自 2017 年 3 月开展海外业务以来，至 12 月已经覆盖海外 36 个国家的 100 个城市，房源超过 1 万套，交易总额为 2700 万元，每月间夜数达到 4500 个。小猪平台与在线旅游企业安可达 (Agoda) 达成全球战略合作伙伴关系，双方将在房源打通、技术与服务创新、品牌营销等领域展开合作，结合两个品牌在各自领域的优势提升优质房源供给。2018 年 1 月，途家收购海外民宿平台大鱼自助游，进一步拓展海外市场。此次合并后，途家的海外业务已经覆盖到全球 1037 个目的地，拥有 40 万套以上的海外房源。

1 Airbnb 爱彼迎与中国旅游研究院，《分享住宿消费趋势报告 2017》。

二、共享住宿发展的经济社会贡献

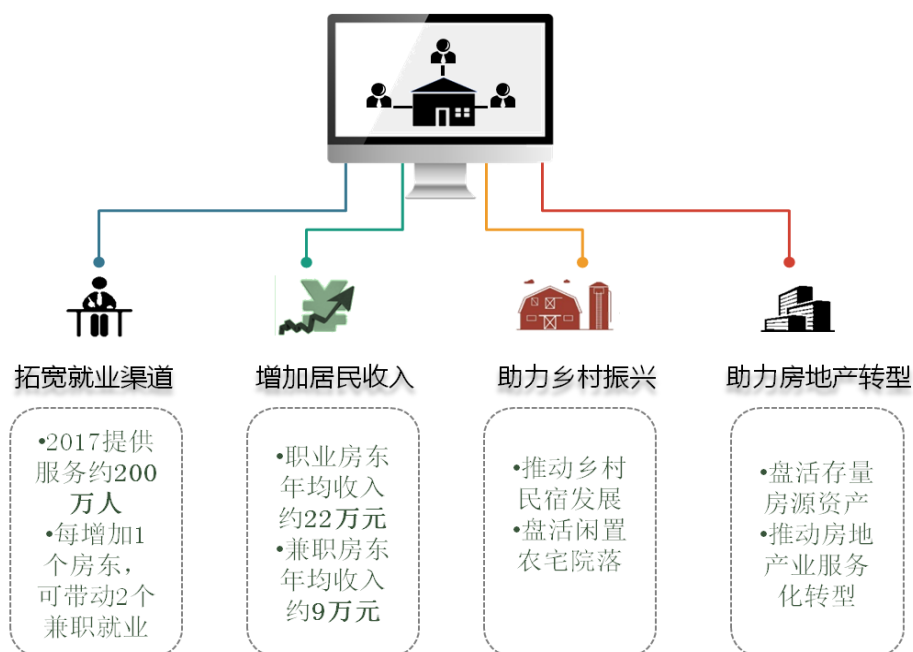


图 3 共享住宿发展的经济社会贡献

1. 拓宽就业创业渠道

快速发展的共享住宿，带来了大量的灵活就业与创业机会。

2017 年主要共享住宿平台上房东、管家、摄影师等提供服务者人数约为 200 万人。一方面，房东通过平台发布信息，并为房客提供入住、卫生保洁、安全保障等服务，从而获得收入。在上海和北京，2017 年 Airbnb 爱彼迎带来了大约 2 万个新增工作岗位。小猪平台上个人房东约 12.36 万名，占房东总数的 84%，个人房东以自由职业者、IT 从业者、全职太太、企业职工、退休人群为主，职业房东大约为 2.35 万名。

另一方面，共享住宿带动配套服务就业快速发展。研究表明，平均每增加 1 个房东，可带动 2 个兼职就业岗位。2016 年小猪平台推出“小猪管家”，为房东提供专业保洁、房间复原、绿植修剪与浇水、生活缴费、房客接待等服务，2017 年 11 月小猪又开通了订制摄影项目，为房东提供个性化摄影服务。从榛果民宿的数据来看，一

线城市的保洁服务管家主要为外地务工人员，二线城市的保洁服务管家主要为当地低收入人员。此外，平台企业还通过提供吃喝玩乐“一条龙”的服务，创造了更为庞大的间接就业机会。

专栏 4 从设计师到共享住宿平台创业房东

房东陈科是 2015 年加入共享住宿行业的。之前，陈科一直在 4A 设计公司带室内设计团队，经常给大型企业提供设计方案。由于经常加班，于是在公司附近租了一套小户型公寓方便团队员工休息，平均每月使用不到 10 天，2015 年底，陈科将每月 20 多天的空房期利用起来，将房源发布在共享住宿平台上，当月出租率就达到 90%，这让陈科认定了共享住宿行业的市场前景。

2016 年初，从设计师的角色转入城市民宿经营者身份的陈科已经有近 20 套房源，陆续上线共享住宿平台，平均出租率达到 85%。陈科发现常有用户询问“xx 地有这样的民宿吗”，已有房源规模难以满足各地用户的租房需求，陈科决定带领几十人的团队开始着手依托平台流量，开发自己的城市民宿品牌。

陈科与几十人的运营团队先后在共享住宿平台上上线了 100 余套房源，集中在北京、深圳等地。以 25-35 岁的企业金领及商务人士为目标客群，主要向已入住的老客户推荐更多调性相似的房源，通过设计改造定制空间，满足用户差异化需求。洗漱用品、毛巾和床品等采用标准化统一定制，装修设计上则是确定大的风格后，加入细节、保留个性化设计，客单价 498-4000 元。

在共享住宿平台创业两年后，陈科拿到了自己的第一笔融资 700 万元。据悉，陈科目前还在进行下一轮融资，预计融资金额为 2000 万元。

2. 增加城乡居民收入

共享住宿为城乡居民提供了大量的增收机会。房东是共享住宿的直接受益者，依靠提供住宿服务获得可观的财产性收入。根据对主要平台房东的调查，职业房东年平均收入大约 22 万元，兼职房东年平均收入约 9 万元。另外，根据对 Airbnb 爱彼迎国内房东的调查：31%的房东表示来自房屋共享的收入可以帮助他们分摊住房成

本，18%的房东将收入用于日常开销，14%的房东表示，房屋共享的收入是一种重要的财产性收入，可以大幅改善他们的日常生活。

与共享住宿相关的保洁、管家等服务人员也是重要的受益群体。根据小猪平台的数据，平台管家平均年收入大约 7 万元，摄影师平均年收入 6.5 万元左右。

共享住宿不仅满足了住宿消费需求，而且带动了休闲、餐饮、娱乐、购物等相关消费需求，为大量务工人员提供了增收机会。根据对 Airbnb 爱彼迎到访中国的房客的调查显示，约 32%的房客的支出除了住宿外，还会用于当地社区的餐饮、购物、娱乐休闲等，84%的房客会参加当地的文化旅行类活动。房客的吃喝玩乐消费为当地人提供了很好的增收机会。

专栏 5 回迁村变“小猪村”

秦皇岛赤土山新村的村民大多为回迁户，闲置房产较多，距离当地知名景点老虎石浴场、浅水湾浴场、鸽子窝交通便利。在小猪平台的帮助下，村民面向游客提供共享住宿服务，并逐渐形成了远近闻名的“小猪村”。

此前，村民多在火车站、高速路出口、大街上举牌揽客。后来少数几个村民入驻平台做起来了共享住宿，经过口口相传后，如今该村共享住宿平台上的房东已超 60 名，占全村人数 1/5，平时房源入住率超 50%，最高达 95%。

村里的 90 后男生周静自家有两套回迁公寓，他在平台上已经接到近百个订单。相比父母那代人的“原始”放租方式，周静对于线上打理房源很有一套，“在平台上就是可以和客人聊天，我朋友们也是抱着试试的心态，我就教她们怎么用电脑登陆、发布房源，帮他们拍照片。”

拥有 3 套回迁房的老房东李梅加入平台不到半个月就有 10 个订单，省心省力。李梅的一套三居室平时定价 460 元左右，周末最高可租到 700 元一天，平均一套房旺季下来可以净赚 3、4 万块。

除去赤土山新村这样的小猪村，全国各地兴起了一批小猪社区。例如北京的后海片区、崇文门片区、五道口片区等地；青岛的烟台前小区；广州的南国奥园小区；苏州的平江路文化景区等。小

猪村、小猪社区的出现，为当地人提供了难得的增收机会。

3. 助力乡村振兴

共享住宿在农村的拓展推动了乡村民宿的兴起。乡村民宿是在不改变农地产权的前提下，将农村闲置住房进行个性化改造，形成一房一院一地，让更多城乡居民享受田园生活、度假养生，体验乡村民俗文化。国家旅游局数据中心数据显示，乡村旅游已成为城乡居民常态化的消费方式，40.13%的受访者表示每月到乡村旅游一次，45.92%的受访者表示每 2-3 个月到乡村旅游一次。乡村民宿是支撑乡村旅游发展至关重要的环节，它可以有效盘活闲置农宅院落，提供农产品、住宿、餐饮等服务，带动乡村旅游业整体发展，为农村居民提供就业与增收机会，真正实现乡村自我造血功能，助力振兴美丽乡村。

乡村民宿助力精准扶贫。2017 年 10 月，Airbnb 爱彼迎与桂林市旅游发展委员会签署战略合作协议，以龙脊梯田景区内的贫困村金江村为试点，开展创新型旅游精准扶贫项目。该项目选取部分贫困户，打造“主客共享”的民宿，探索以乡村民宿精准扶贫的新模式，帮助农村贫困家庭提高收入、脱离贫困。

乡村民宿助力美丽乡村建设。“乡村美宿”是小猪平台重点打造的针对农村旅游与房屋改造的项目，目前已从近郊游拓展到深度乡村游，盘活了大量的农村闲置房源。经过严格筛选认证，平台已有 5000 家的乡村美宿，遍布甘孜、凉山、都江堰、清远、常州、台州、大邑、婺源等地乡镇。2017 年 8 月至 12 月，有 20 多万游客入住乡村美宿，明显带动了当地旅游、餐饮、交通、购物、娱乐以及保洁、维修等上下游服务，为乡村发展带来了人流、资金流、信息流，推动了乡村的生产发展、乡风文明、村容整洁。

4. 助力房地产转型发展

建立健全购租并举的住房制度、培育和发展住房租赁市场、鼓励个人依法出租自有住房、盘活存量住房资源，是当前房地产行业发展的重要方向。共享住宿的发展为房地产转型注入了活力。

盘活存量房源资产。我国主要城市住房空置现象严重，总体的空置率约四分之一，其中一些旅游热点城市空置现象尤为突出，如三亚的空置率高达 80%²。推动房地产“去库存”，提升住房资源使用率，是当前房地产转型发展的重要任务。随着国家“租售并举”政策的出台，共享住宿可以帮助盘活城市闲置房源，通过共享平台为不同出行目的的消费者提供个性化的住宿服务，从而提高闲置房源的使用率。但是，从实践来看，共享住宿的发展水平还比较低，通过平台共享的房源仅占我国空置房源的 4% 左右，还有巨大的潜力有待挖掘。

推动房地产业务服务化转型。近年来，共享住宿平台与房地产企业合作，探索以共享方式推动房地产开发、销售、运营和服务。Airbnb 爱彼迎与房地产商、物业公司、房产中介等相关方合作，共同开展住房共享业务，各参与方按比例分享收益，从而缓解房地产开发过度和季节性波动带来的房源闲置问题。另外，万科、中海地产、保利等房地产企业也积极开发民宿地产、旅游地产等，并与共享平台探索经营性房产联合运营的模式，助力房地产企业从开发商向综合服务商转型。

2 腾讯与中国房地产报等，《2015 年 5 月全国城市住房市场调查报告》。

三、共享住宿发展面临的困境



图 4 共享住宿发展面临的困境

1. 消费习惯制约市场培育

受长期以来消费习惯的影响，人们往往把酒店旅馆作为出行住宿的主要选择，对共享住宿认知度低，也缺乏体验。很多房客对共享平台上房源的真假、服务质量的好坏以及住宿是否安全等心存疑虑。另外，很多拥有闲置房源的居民由于对共享住宿缺乏了解，加之把房屋作为个人专属的隐私空间等考虑，即使闲置也不愿意提供给陌生人使用。除了消费习惯外，中国传统的熟人社会也造成陌生人之间社会信任缺失，是影响共享住宿市场培育的另一个重要因素。

根据对主要共享平台的调查，“只住酒店”的用户占比约为 38%，“更多住酒店、偶尔住民宿”的用户占比约为 35%，选择“酒店和民宿一样多”的用户占比约 11%；选择“只住民宿”的用户占比仅为 3%，“更多住民宿、偶尔住酒店”的用户占比也仅为 13%。

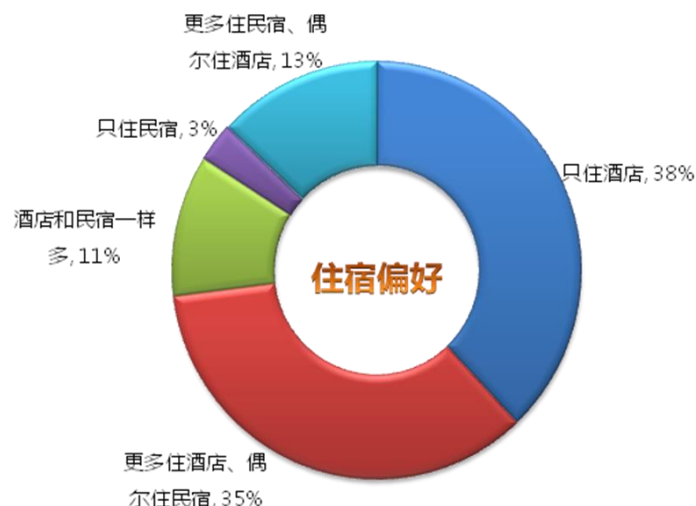


图5 受访用户对酒店和民宿的选择情况

2. 行业服务标准化亟需提速

共享住宿是属于非标准化的住宿产品，其特点是房源类型多样、地域分布十分广泛、个体经营为主。上述特点一方面有助于满足广大消费者带来多样化、个性化的入住需求，另一方面也极大增加了服务流程、质量控制等标准化、规范化难度。由于共享平台主要是在线上撮合房东与房客的交易，线下的住宿服务主要由分散的房东个人承担，房东很少经过专业的服务培训，导致服务水平参差不齐、服务质量缺乏保障，加快行业服务标准化刻不容缓。

在此需要指出的是，共享住宿是一种住宿新业态，不能简单套用酒店旅馆业的标准与服务规范，而是要根据共享住宿“千变万化”的特性，来推动实名认证、信用评价、预定入住、支付结算、安全卫生、房屋保养、服务培训等整个服务流程的标准化、规范化。目前主要平台已经基本形成了内部的服务标准和规范，但这些标准和规范不统一、不完善，需要平台企业共同努力，研制行业性的服务标准。

3. 法律地位需要进一步明确

共享住宿是互联网在传统住宿领域深化应用形成的新业态、新模式，与传统房屋租赁业和旅馆业的运营有很大的不同。与其他共享经济新业态一样，共享住宿也面临法律地位模糊的问题。近年来，虽然国家有关部门积极鼓励共享住宿发展，明确了放宽在线短租等旅游新业态市场准入的大原则，但目前尚未出台相关的管理办法与实施细则。

法律地位的模糊，给共享住宿的行业管理带来了诸如该不该管、谁来管、如何管、管什么等一系列难题，这些难题也在一定程度上给行业发展带来了不确定性。

4. 行业监管模式亟待创新

与共享经济其他新业态一样，共享住宿也存在用老办法管理新事物的问题，行业监管模式亟待多方面的创新。

在市场准入方面，有关部门往往参照旅馆业或者房屋租赁业等管理办法，要求房东申请旅馆业特种行业许可证、营业执照、消防验收报告书、卫生许可证等资质材料，这种线下的属地化管理模式与共享平台跨区域、网络化的运营特征不相适应。

在权益保护方面，由于平台、房东、房客以及相关管理部门的权责缺乏明确的界定，一旦房东与房客之间发生纠纷，尤其是涉及人身与财产安全问题时，难以及时有效应对。

在监管手段方面，现有的行业监管手段还不能完全适应共享住宿新业态的特点与发展要求，存在着重线下、轻线上、线上线下结合不足的问题，同时，如何在监管中引入大数据、人工智能等技术手段也是一个挑战。

此外，如何确定共享住宿的课税对象、计税依据、税基税率、缴税程序以及发票开具，也是监管实践中面临的问题。

四、共享住宿发展趋势

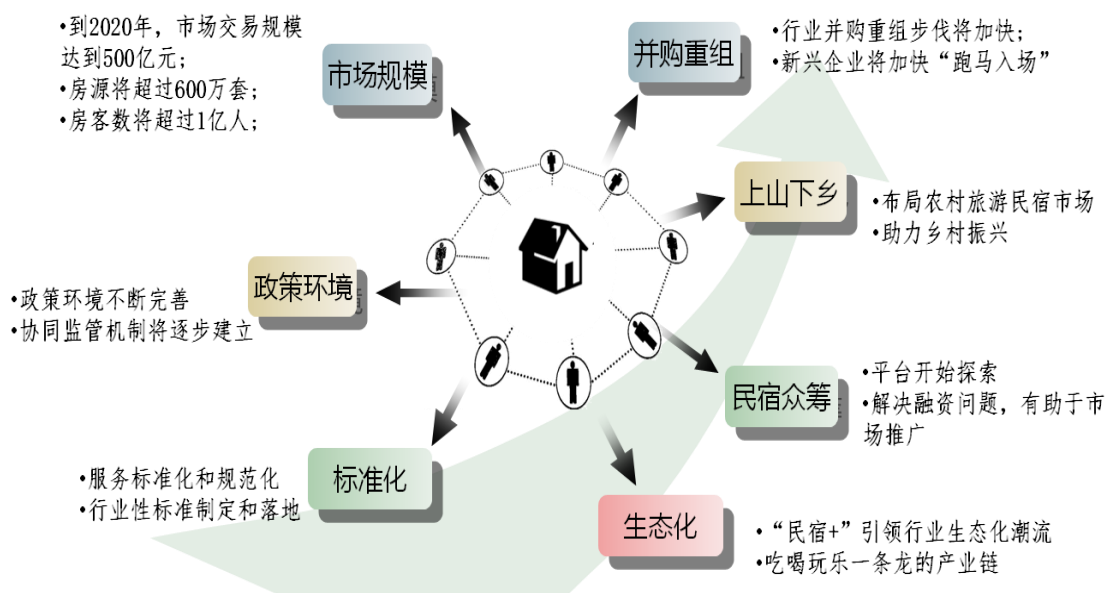


图6 共享住宿的发展趋势

1. 2020 年市场规模有望突破 500 亿元

随着人们对共享住宿认知度的不断提升，文化旅游消费升级的加快，政策法规环境的不断完善，共享住宿的房源、用户及交易额将继续保持高速增长。到2020年，我国共享住宿市场交易规模有望达到500亿元，共享房源将超过600万套，房客数将超过1亿人。

未来，共享住宿的高速增长，主要基于以下三方面的原因：一是用户群体快速扩大。在越来越多的80后、90后、00后积极参与共享住宿的同时，随着观念的转变，更多的70后、60后也参与到共享住宿活动中来。二是我国中产阶级的规模加速扩大，2020年有望达到4亿左右，占人口总数的35%³，这一阶层对个性化、特色化的

3 中国社会科学院社会学研究所，陆学艺，《当代中国社会结构》。

共享住宿业态形成了巨大的需求。三是共享房源规模迅速增长，覆盖区域不断扩大。随着用户需求的不断细分，海滨、滑雪等度假特征的度假屋，房车、树屋、蒙古包等特色房源将进入共享住宿市场，房屋覆盖区域也将从一线城市及旅游景区周边向二三线城市拓展，向特色观光农业地区、民族文化等地区拓展。

2. 行业并购重组步伐将加快

共享住宿是未来高成长性的蓝海市场，随着新竞争者的加入和行业竞争的不断加剧，行业内部的并购重组步伐也将加快。

新兴企业将加快“跑马入场”。由于行业门槛相对较低、入口效应强、市场潜力大，在线旅行社、互联网企业、房地产中介、地产开发商等企业将加快布局共享住宿市场。如腾讯 QQ 与长隆企鹅酒店跨界合作推出了 QQfamily 主题套房，网易严选也推出了网易严选酒店，链家也推出了民宿产品“自如驿”，部分传统房地产企业也推出了泊寓、草莓社区、壹栈等新型住宿产品，跨出了入局共享住宿行业的第一步，未来新入场企业的增加将推动共享住宿市场加快升温。

共享住宿相对而言是一种轻资产模式，各个平台的用户群体和运营模式具有高度的同质性，导致平台间的竞争日趋激烈。与此同时，行业发展还受资本市场的影响，并购重组将成为企业巩固和扩大竞争优势的选择。

3. 平台企业加快布局“上山下乡”

党的十九大报告首次提出乡村振兴战略，为解决“三农”问题做出了总体布局。2018 年党中央国务院发布的《关于实施乡村振兴战略的意见》提出，“实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的乡村民宿，发展乡村共享经济，助力乡村振

兴”。由于农家乐、农村客栈等普遍面临着房屋设施、卫生条件、服务品质等问题，一直处于粗放发展的局面，而共享住宿平台的引入，无疑有助于农村旅游住宿的升级改造，为乡村振兴增加强劲动力。未来，将会有更多共享住宿平台布局农村旅游民宿市场，开辟共享住宿新蓝海、培育乡村振兴新动能。

未来乡村民宿将与农村美食、观光农业、体验农业等休闲农业市场结合，形成一批乡村民宿产品、特色景观旅游民宿村镇和乡村旅游特色民宿村，发展潜力巨大。同时，还将带动乡村道路、电力、宽带、给排水等基础设施建设，并吸引一大批返乡农民工、大学毕业生、专业技术人员等创业就业，带动工商资本下乡，助力乡村振兴。

4. 民宿众筹将加速升温

随着共享住宿的深入发展以及众筹模式的规范成熟，民宿众筹成为共享住宿的一个新热点，也成为民宿行业的重要融资渠道。

“春江水暖鸭先知”，目前一些平台已经敏锐地捕捉到了这一市场趋势，开始探索民宿众筹业务，有些在平台上开设众筹板块，如多彩投、众筹网、蚂蚁短租、京东众筹等；有的转型成为专门做民宿众筹的综合服务商。经过共享住宿的市场培育、众筹行业的规范发展，未来民宿众筹有望迎来快速发展。

民宿众筹的特点是，个人投资门槛低，更容易吸引大众投资者参与，投资者不仅能获得分红，还能享受免费入住等权益。众筹模式一方面有助于解决行业发展的融资问题，另一方面还有助于市场推广，让众多对民宿感兴趣的消费者成为合伙人，通过合伙人的口碑宣传带来更多的用户资源，有利于提高民宿的市场认知度与用户

参与度，从而实现精准营销、品牌推广、社交生态和预售消费的多重效果。

5. “民宿+” 将引领行业生态化潮流

住宿是出行的核心环节，也是重要的服务载体与流量入口，随着大众旅游、全域旅游的兴起，特色民宿、乡村旅游的发展，平台将进一步做好做大“民宿+”，延伸民宿的空间、服务和经营，拓展服务链，引领行业的生态化体系建设。共享住宿正在打造一个全新产业链图谱。

“民宿+”将打造吃喝玩乐一条龙的产业链。目前，部分共享住宿平台正在积极探索“民宿+美食”、“民宿+主题活动”等模式。未来，“民宿+”将与农业农村深度融合，进一步与农副产品加工营销、农村民俗文化与节事活动、农事体验等融合，为消费者提供深度体验。“民宿+”将与旅游深度融合，平台将充分利用民宿的区位优势和资源优势，与周边的旅游资源融合发展，共建旅游度假乃至旅居目的地。“民宿+”将与特色增值服务融合，平台将充分利用其积累的用户消费行为、选择偏好等大数据资源挖掘相关社交、健康、养老、房车露营和文创产业等增值领域，开发“私人订制”类的业务和主题产品。

6. 行业服务标准化水平不断提升

服务的标准化和规范化是提升行业整体发展质量的必然要求。平台企业已经在推进服务标准化方面做了大量探索，针对实名认证、预定入住、预付支付、安全卫生、隐私保护、商业保险、争议处理等重点流程和环节，初步建立了各自的服务标准体系，为进一步形成行业性服务标准奠定了良好的基础。

除了企业的标准化实践外，行业性标准的制定和落地还需要行业性组织的支撑。在标准化建设方面，行业组织将成为政府部门、平台企业、用户等多方沟通的桥梁与纽带，组织和协调相关标准的制定，并通过培训、交流等形式督促标准执行。

7. 政策环境不断完善

今后一个时期，共享住宿发展的宏观政策与制度环境将进一步优化，政策不确定性将逐步降低。

在国家层面，将基本形成鼓励创新、包容审慎的监管取向与政策框架。长期困扰行业发展的一些法律、监管、信用建设等基础性问题有望得到解决，多部门的协同监管机制将逐步建立。在地方层面，针对共享住宿领域的创新实践，有望在试点示范、行业管理等方面出台地方性政策。