

# 民宿大数据:

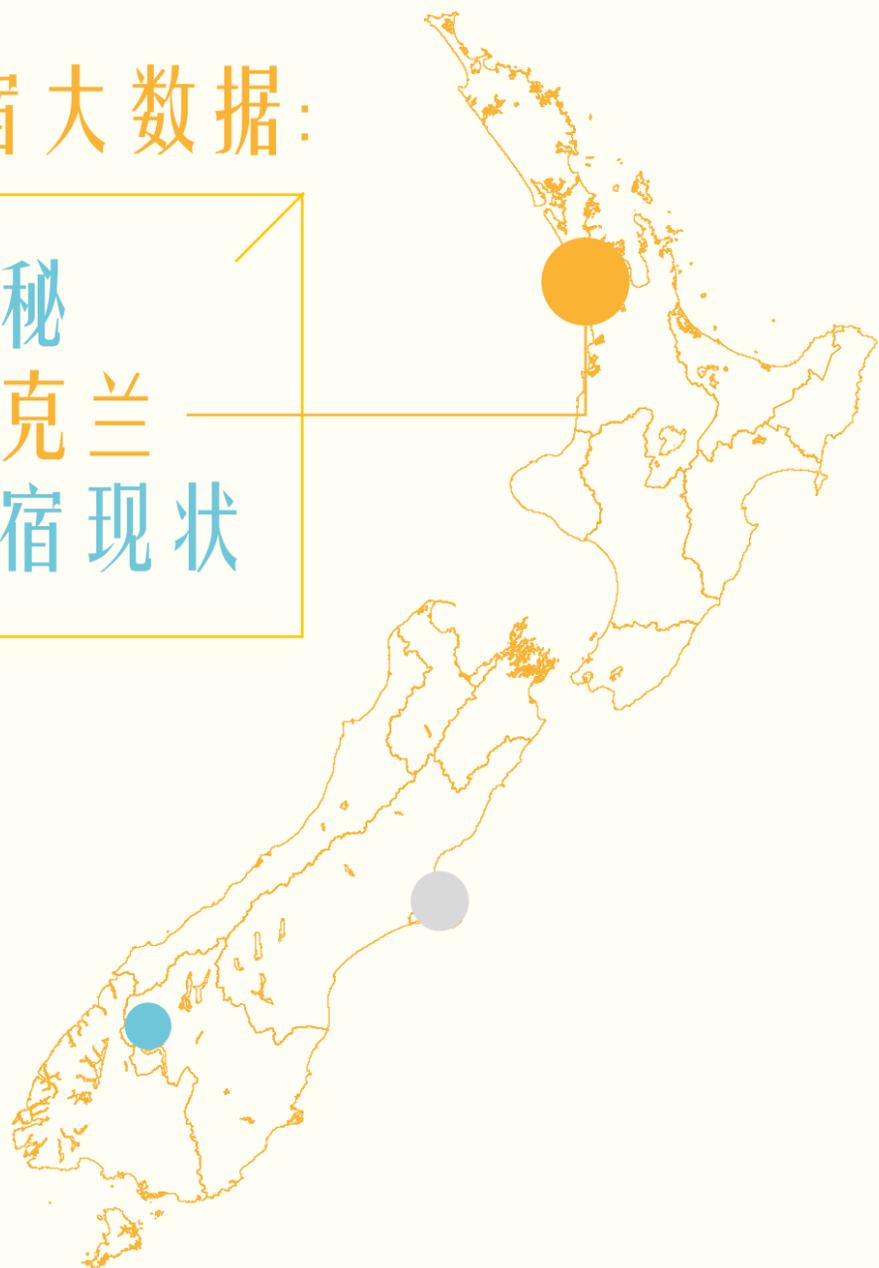
## 揭秘 奥克兰 民宿现状

制图 Jiayu Li  
数据发布机构

Febow Limited, 是一家全球性的民宿咨询公司, 在中国、新西兰、日本、菲律宾等多个国家的十余个城市布局民宿相关的业务。业务类型包括房源管理、市场分析、系统开发、智能家居、地产开发和金融咨询等。

本次数据提供由Febow旗下技术开发品牌EASYTEN易拾提供。

备注  
注1: 活跃房源, 是指每月至少有一次预订的房源。  
注2: 活跃房东, 是指每月至少有一套民宿被一次预订的房东。  
注3: 所有数据皆为Airbnb公开数据, 由爬虫经由非官方API采集。  
注4: 所有数据最后更新时间为5月。



截止至五月, 在全球最大的民宿出租平台Airbnb上, 奥克兰的活跃房源数量有7903个, 活跃房东数量有5582个。

其中, 有1034位房东在Airbnb上经营不止一套民宿, 共计拥有3355套房源, 占整个奥克兰民宿市场的42%。可以看出原本只是分享闲置房源的民宿行业, 正在向更商业化的模式进行转换。集中化管理、标准化服务将成为未来民宿的主流形态。



### 房源评价两极化

房东能力方面, 在奥克兰5582个活跃房东中, 仅有26%的房东得到了超级房东的称号。这远低于皇后镇与基督城等新西兰其他城市。



房源评价方面, 有4188个房源保持着5.0的满分评价, 84%的房源都收获了超过4.5的评价。令人惊讶的是, 1057个房源评价还不到4.0。

两极化的评价带来的是民宿住客对于住宿环境以及旅行体验的担忧。

### 性价比和卫生是两大短板

在Airbnb的平台上, 对于民宿好坏的判断标准, 分为六项指标: 房间是否和广告所展示的相同; 入住过程是否顺利; 房间是否干净整洁; 房东是否回复迅速且热情; 房源位置是否方便; 以及房价是否合适。

从收集数据来看, 大多数民宿住客对于入住体验与沟通交流最为满意, 对房源的准确性与位置也在接受范围内。最不满意的主要是房屋的清洁与性价比。换句话说, 他们觉得奥克兰的民宿不够干净, 而且太贵。

想在众多房源中脱颖而出, 就得在合适的清洁人员与合理的定价这两个问题上下功夫了。



### 能接待3人的民宿最抢手

在奥克兰7903个民宿中, 有3949个整套房源, 其中又以一室和两室的居多。五室以上的房子最少。

那住宿的需求量是否与之成正比呢? 是的, 10人以上团体的入住率从二月的73%一路暴跌至五月的32%。而10人以下的入住率还维持在48%。

值得注意的是, 3人团体的入住率竟然还高达58%。背后的群体是家庭还是其他, 暂时还没办法获知。

根据目前的数据, 能接待3位客人的一室或者两室是时下能获得最高入住率的房型。

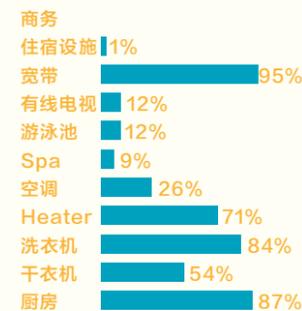


### 一部空调 就能打败了74%的民宿

再来看屋内的设施, 超过半数的民宿都拥有厨房、宽带、暖气与洗衣机。但只有26%的民宿装有空调, 12%装备有线电视。再次佐证, 民宿质量良莠不齐是市场最大短板。标准化服务已经成为住客对民宿住宿的一个基本要求。

预计将来一年内, 那些质量不佳、管理不善的民宿将会大批量的被淘汰。

### 房源设施



### 趋势: 民宿管理集中化和标准化

现今大部分民宿仍有诸多不足, 整个民宿市场的未来仍然是很乐观的。拿现在来说, 尽管是旅游的淡季, 民宿市场上每天也只有一千多套房的空闲。换言之, 每天有八成的民宿仍然是被预订的状态。

相信在未来一年中, 将会有更多的民宿相关产业跨界诞生, 会有更丰富的民宿二次消费模式被挖掘。集中化管理、标准化服务将成为下一个阶段每个民宿房东与管理公司共同为之努力的目标。淡季时, 抱团取暖; 旺季时, 众人拾柴。年内, 那些质量不佳、管理不善的民宿将会大批量地被淘汰。

