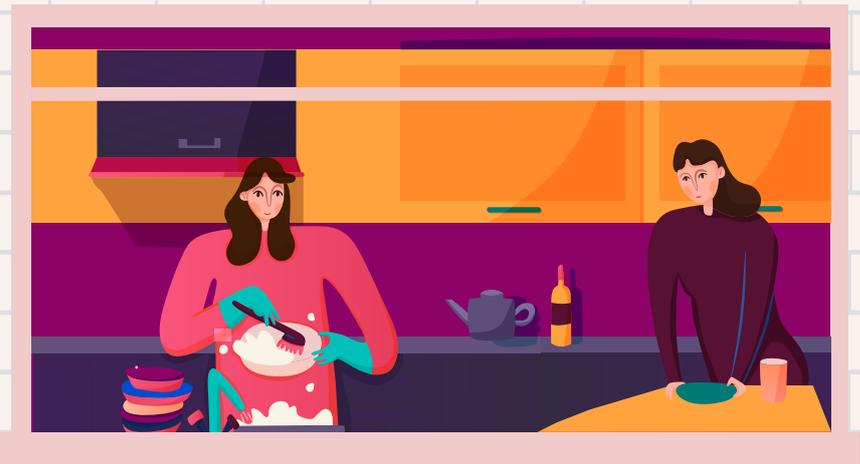
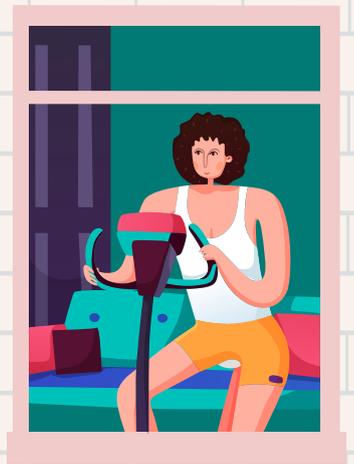
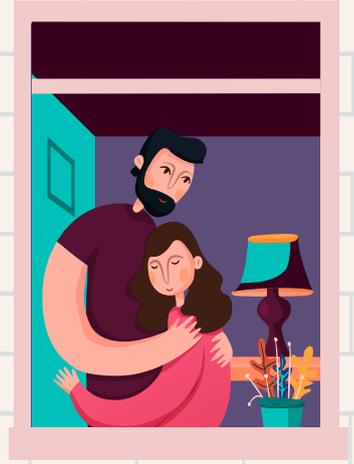
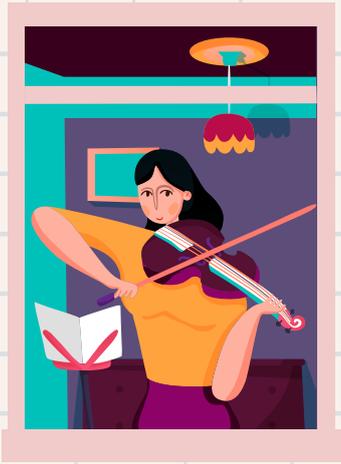


# 共享居住： 亚太视角



# 概述



## 03 前言

## 04 城市排名

## 06 指标

科技与金融中心

风险投资交易与增长

住房负担能力

大学学历人口

城市人口规模与人类发展指数

生活品质



## 08 城市亮点

新加坡

北京

孟买

马尼拉

## 前言

随着科技进步，出现了越来越多的平台，通过在我们的日常生活中提高效率来提高社会边际效益。在房地产领域，共享工作空间模式的兴起正迅速颠覆传统商业地产空间。但是，这一创新浪潮不止于此，还开始影响到我们的居住空间，共享居住模式也开始慢慢兴起。



### 社区

共享居住模式与其他酒店式住宿的不同之处在于其拥有社区性质，而酒店和酒店式公寓的卖点在于排他性、私密性，以及所有活动均可在套内房间进行。建立以社区为中心的环境会促进知识与想法的交融，满足奔波的现代专业人士的情感需求，也提供了扩大社交网络的机会，让他们结识志趣相投的人。

未来，由于主要城市房价高企，零工经济快速兴起，整个经济正在发生前所未有的变化。这种共享居住模式还将继续发展，成为解决目前住房问题的替代方案。

在世界各地，人们的生活方式都在发生变化，房价也居高不下。在这样的背景下，共享居住作为一种灵活居住的替代方案，在房地产市场愈加受到青睐。共享居住这种现代城市居住方式不是一个新鲜的概念。此前就已经有其他共享空间的方式，例如酒店、酒店式公寓、旅店等等。共享居住也是建立在一个相似的模式之上，创新之处在于通过建立带有三个显著特征的社区，提供精心设置的社交环境。

### 共享空间

共享居住模式通过设置公用厨房、客厅、休息室等来提供共享空间。这些空间经过精心设计，通常会把住户需求考虑在内，促进住户之间的互动。有些共享居住运营商也把共享办公空间元素融合进来，集生活、工作、休闲为一体。

### 活动

为了鼓励住户拥有平衡的生活方式，在住户之间培养积极的关系，共享居住运营商会组织一些社交活动和专业活动，如社交对话、专业谈话，还有生活方式和体育活动。



# 城市排名



这六个因素包括：

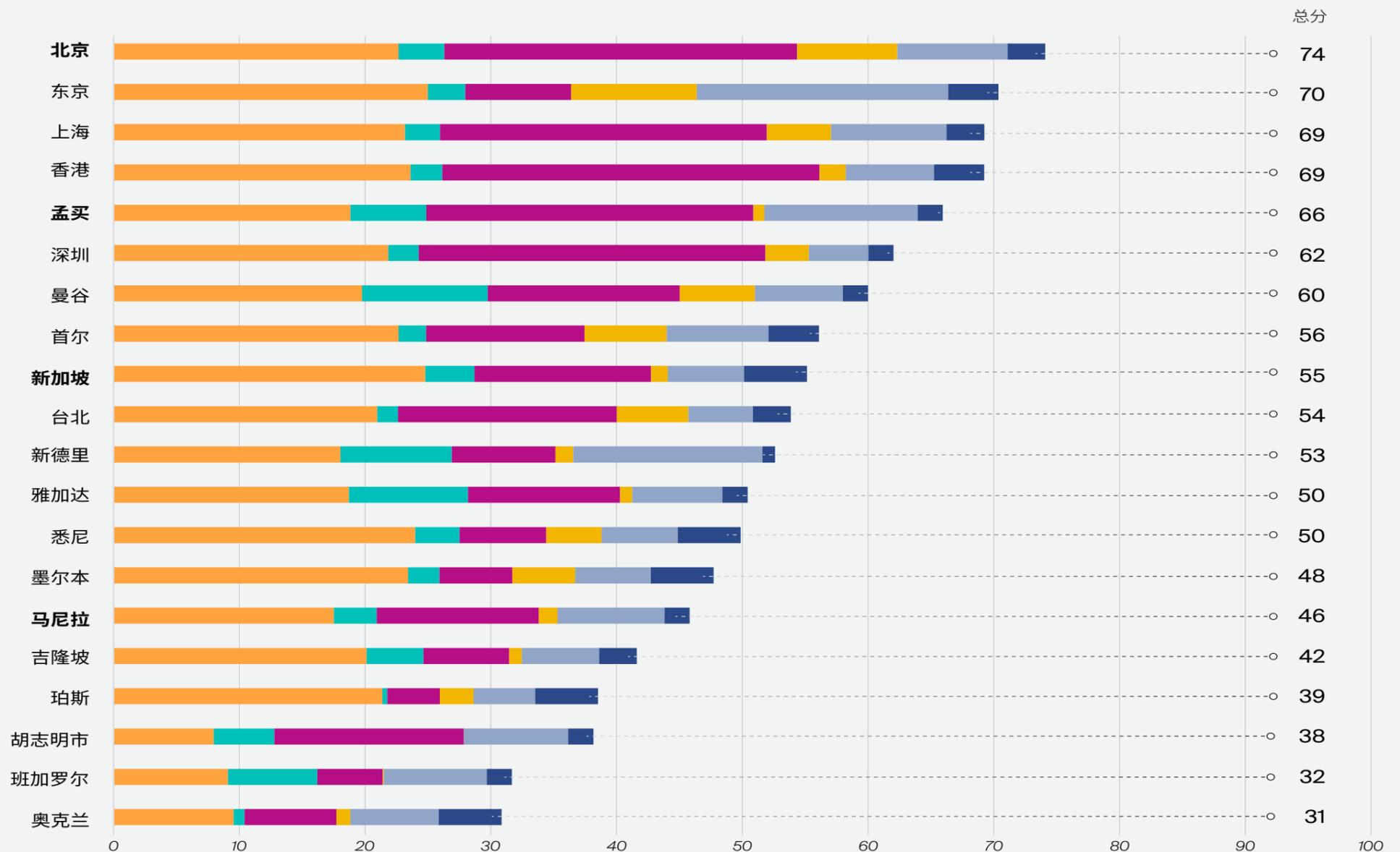
-  科技与金融中心
-  风险投资交易与增长
-  住房负担能力
-  大学学历人口
-  城市人口规模与人类发展指数
-  生活品质

这六个因素根据其相关性和重要性被赋予权重，共同构成一个指数，量化共享居住在亚洲不同城市中取得成功的可能性。

本研究涵盖了亚洲二十个主要城市，但本报告仅就四座城市进行详述，因为它们代表了不同的发展阶段和经济影响力，这四座城市分别是：新加坡、北京、孟买、马尼拉。

亚太地区一直是世界上最具活力的经济区域之一，拥有一系列发达的门户城市、金融与科技中心，也有正在取得经济成就的新兴市场。然而，虽说整个亚太区域还将继续实现快速的经济增长，但共享居住模式在各座城市取得成功的可能性又各不相同，这取决于它们的竞争优势与限制。

为了区分各城市的潜力，我们在每个亚太城市中评估了六个指标。我们认为这六个指标很可能影响到这些城市共享居住模式的发展。接下来我们将通过这些因素分析共享居住模式在几个主要城市中的特殊机遇。





# 指标

科技与  
金融中心



大型科技与金融中心在全球是创造就业的两大动力。科技与金融中心不仅吸引人才，也提供了友好、自足的营商环境。随着零工经济的兴起，对于共享居住模式运营商而言非常重要的一点是能够吸引大量人才的那些城市。

为了找到最有可能出现大规模零工经济的城市，我们分析了两个指数：创新城市指数和全球金融中心指数。这两个指数得分越高，就意味着一座城市作为金融与科技中心的地位越重要。不出所料，这两个指数在纽约、伦敦、新加坡、东京、多伦多等国际大都市的得分在一百多座城市当中名列前茅。这些全球门户城市多年来一直是经济增长的灯塔，吸引着越来越多的人，随之而来的是住房需求，这些住房需求为共享居住运营商提供了发展机会。

风险投资  
交易与增长



考虑到就业机会是至关重要的考量因素，我们接下来主要集中分析在科技领域中就业机会的质量及增长速度关注。为此，我们通过对比2010年—2012年以及2015年—2017年这两组风险投资交易数量数据，得出了亚太地区在这两个三年期内的初创企业增长率。然后，我们进一步将风险投资交易数量增长率与2015年至2017年间交割的风险投资交易数量进行综合考虑。结果显示，曼谷排名第一，交易数量增长622%，2015年至2017年间有65笔风险投资。

住房  
负担能力



住房负担能力是评估共享居住需求的一个重要因素。很多城市的房价不断上涨，因此一部分住房需求已经转移到了房屋租赁市场。为了考量住房负担能力这一因素，我们把多座城市的房价及其收入水平进行了对比。具体来说，是计算一座城市的房价中位数与家庭可支配收入中位数的比值。比值越高，能负担得起购房的人比例就越低。毫不令人意外的是，香港和北京的比值最高。

在这些城市当中，住房成本持续高涨让很多人不得不考虑成本更低的其他住房选项，这一需求就给共享居住运营商提供了机遇。

大学  
学历人口



接下来，我们考虑了城市的本科学历人口。大学生毕业之后会形成新的人才储备，当地雇主会从中发掘。过去几十年间，工资水平一直停滞不前，但房价却在不断上涨。刚毕业的大学生如果计划在亚太市场寻找机会，在寻找住处时可能很难同时满足他们所期望的合适住宿条件（如价格、地段、便利性、舒适度、安全程度等）；这一需求市场很有可能由共享居住模式来满足。每座城市的大学生人数统计的都是根据《泰晤士高等教育世界大学排名》最新上榜学校的学生总数来统计的。



城市人口规模与  
人类发展指数



接下来我们考量的因素是城市人口规模。在“城市首位度”效应下，人口规模是共享居住需求的重要驱动因素。“城市首位度”理论指出，一国之内最大的城市在体量和影响力方面都是紧随其后的第二大城市的至少两倍。一般来说，首位城市会通过吸引国内外的资本和劳动力继续增长。以曼谷为例，按人口规模计算的话，它的规模是泰国第二大城市暖武里的四十多倍。

最后，我们还将人口因素与城市的人类发展指数相结合，以衡量该城市的整体预期寿命、教育水平、人均收入。理论上，对马斯洛基本需求满意程度高的人群对于新的非传统居住模式，如共享居住模式，有着更高的接受度。

生活品质



一座城市的生活品质在吸引和留人才方面发挥着关键作用。在当今的全球化时代，人口迁移更加普遍，对于企业来说，能够留住人才是至关重要的，也能够提高成本效率。

为了评估最能吸引和留住人才的城市，我们采用了美世咨询最近在两百多座城市当中展开的生活质量调查。调查结果显示，新加坡在亚太地区城市当中排名最高，印证了广为流传的说法：新加坡是最能吸引人才的城市之一。



# 城市 亮点

## 新加坡

### 东南亚的超级明星城市

新加坡是亚太区成熟的区域金融中心，受惠于政府友好营商的环境，其科技领域也一直稳步增长。新加坡拥有大量熟练劳动力，这些持续的劳动供应来自新加坡在亚太地区名列前茅的优秀学府。例如《QS世界大学排名》在2019年就把新加坡国立大学列为亚洲第一，而《泰晤士高等教育世界大学排名》则将该校列为亚太地区的首位。

新加坡继续吸引其他亚太地区的顶尖人才，同时也吸引不少跨国公司前来设立地区总部。除了优步、Facebook、谷歌以外，近日还有日本电信电话（NTT）以及英国电信运营商英国电信（BT）等到新加坡设立总部。为支持科技公司的增长，新加坡政府在2019年7月宣布了Tech@SG项目。该项目在申请就业准证（Employment Pass）的程序上提供更大的灵活性。



新加坡的初创领域也变得越来越有活力。根据新加坡风险投资与私募股权协会的资料，在2014年至2018年，企业对新加坡本地公司风险投资的年复合增长率为29.7%，2018年达到10.2亿美元。

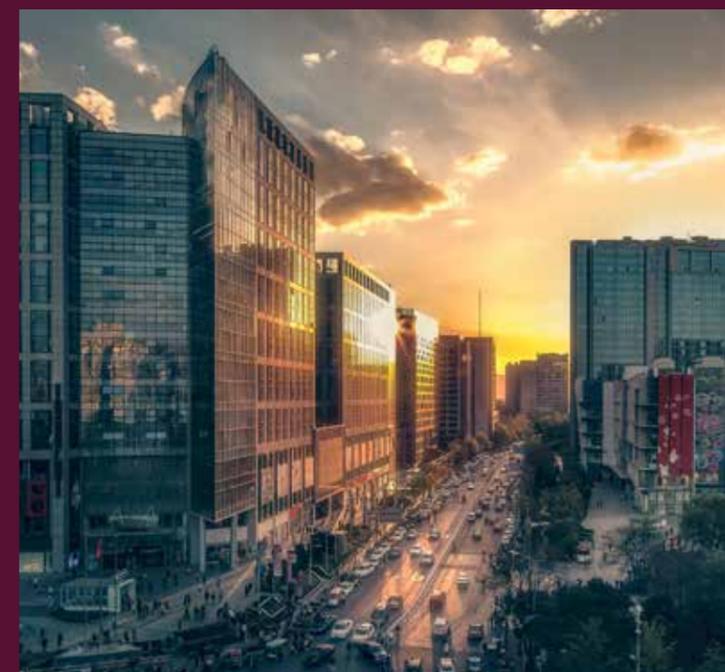
共享居住模式对于在新加坡工作的侨民而言也颇具吸引力，它具有社区的性质，运营者会组织社交活动和提供机会让他们结识更多趣味相投的人。由于放宽了私人住房最低租期的期限，由原来的六个月调整为三个月，共享居住模式的需求在2017年6月开始增加。东南亚各个经济体的融合度越来越高，新加坡作为一个区域枢纽，会对邻近市场的数码游牧民们产生极大吸引力。我们预计至少在未来两三年新加坡的共享居住市场会持续增长。

## 北京

### 市场潜力依然巨大

由于政府积极增加租赁房的供应以及让房价降温，中国的共享居住市场由2010年就开始兴起，是整个亚太地区最成熟的市场之一。此外，流动工作人口的增加也为中国的主要城市带来了挑战。例如北京正面对外来人口增长的问题，北京目前有1,350万户籍人口，同时亦有800万流动人口。

尽管北京现在已经有包括第三方运营以及开发商分支机构在内的共享居住运营商，但由于北京有良好的营商环境，是中国重要的企业发源地，北京市场潜力依然巨大。中国151家独角兽公司中的66家都起源于北京。中关村是一个很大的写字楼市场，目前有9,000多家高科技公司，周围环绕着寻找下一个独角兽的企业孵化器、风险投资人以及大型企业。再加上北京有约34万名大学生、房屋限购政策和较低的住房负担能力，像共享居住这样相对经济的租住模式将有很大的需求。



## 孟买

### 拥有广阔机遇的金融中心

根据2011年的政府普查，约有28%的印度城市住户居住在租赁房屋，其中有70%居住在没有签署正式租房合同的非正规租赁房屋。其中一个主要原因是各邦遵循自己的租房管理条例，很多房东和租户都不清楚各自的权利与义务，以及争议发生时的追索权。房屋部门曾经尝试建立租房法律框架，但至今仍未成形。因此，房东与租户之间出现不平衡的权力与责任，而印度的租房生态也还没有成型。



对于年轻专业人士来说，情况更不容乐观。因为房东常常带有偏见，担心他们会制造骚乱、损坏设施、延付租金、或要求较短的租期。单身人士在搬到一座新城市时常会面对难对付的房东，租户要答应一些与房东生活方式喜好有关的严苛要求。此外，出租的房屋还有可能是不合法的，因为违反了安全或规划条例，租户会面临无法及时撤离的风险。因此，很多租户不得不在距离工作地点或大学极远的地方居住，或者居住在一些条件极差的地方（例如：居住环境不卫生的地方）。因此，这种供

不应求的状态对于共享居住市场而言是个发展机遇。在印度所有城市当中，孟买的共享居住市场增长潜力最大，因为孟买的金融领域的就业机会丰富，加上住房负担能力低，这两个因素在我们的指标当中共占55%的权重。在2015年至2017年，孟买的风险投资交易激增288%，这是创造就业的一个重要因素。最后，共享居住运营商在班加罗尔及其他城市较为活跃，他们在孟买的市场渗透率较低，孟买的庞大的人口规模为国内共享居住运营商提供发展空间。

### 印度主要共享居住运营商及其扩张足迹

资料来源：共享居住：一种租房生活方式——莱坊印度

机构名称	发源城市	起始年份	扩张足迹	床位数	扩张计划	出租率
CoHo	新德里NCR	2015	新德里NCR	2,500+	未来12到18个月扩张至印度排名前八的城市，到2019年底拥有1万个床位	90%以上
CoLive	班加罗尔	2016	班加罗尔、金奈、韦洛尔、哥印拜陀	8,000+	到2020财年末进入海得拉巴，在班加罗尔继续扩张，管理5万个床位或1,000万平方英尺（约92.9万平方米）的住房面积	目前85%以上
Homigo	班加罗尔	2015	班加罗尔	500+	进入海得拉巴、浦那、金奈等城市	在班加罗尔的所有房产总出租率为86%
Square Plums	班加罗尔	2016	班加罗尔	1,000+	把服务推广到金奈、浦那、海得拉巴、孟买、德里等城市	目前80%以上
Stanza Living	新德里NCR	2017	新德里NCR	2,000+	把服务推广到浦那、斋普尔、海得拉巴、班加罗尔、印多尔	在各地所有房产总出租率为90%
Stay Abode	班加罗尔	2016	班加罗尔	750+	进入浦那、海得拉巴、金奈、孟买等城市	目前出租率95%
Zolostays	班加罗尔	2015	班加罗尔、浦那、金奈、科塔、新德里NCR	10,000+	到2019年底扩张至5万个床位左右，并进入孟买和海得拉巴	在各地所有房产总出租率超过80%

## 马尼拉

填补缺口  
减少困难



菲律宾正面临房屋供应不平衡的情况：在2011年至2015年，有600万户的住房缺口，缺口主要是经济适用房，但同期却出现了约25万—31万套中高端住宅过剩，而这两种住宅产品都位于马尼拉大都会。此外，随着2019年上半年马尼拉的公寓价格年增长率达到11.6%，承付能力差距继续拉大，高企的房价开始打消年轻专业人士购买公寓的念头。并且马尼拉的交通状况非常糟糕，他们都希望住在城市里或离工作地点较近的地方。

房价攀升的一个重要原因是菲律宾离岸博彩运营商（POGO）的扩张。他们主要来自中国，给马尼拉住宅市场带来了丰厚的收益。截至2018年底，已有56家POGO获得认证许可，2016年只有36家，而持有工作准证的中国人数量约为11万，跟2016年相比几乎翻了四倍。中国工人数量的激增让许多投资者争相囤积住宅，他们通常一次购买若干户，然后出租。



环顾市场，我们认为共享居住模式在马尼拉住房市场面临两个机遇。第一，房价居高不下，年轻工作人口负担能力不足，共享居住是一种相对经济和舒适（例如交通方便或者离工作地点近等）的住房选择。第二，对于投资者而言，尤其是有多套房产的投资者，共享居住运营商可以在房东与住户之间提供中介服务，特别是迅速增长的POGO领域，就可以减少管理困难（例如语言障碍、双语合同、租户责任等）。

预计马尼拉的经济以及其离岸博彩领域也将继续增长。马尼拉仍是菲律宾的就业中心，吸引着大量年轻劳动人口，这些都是共享居住市场发展的条件。

专注为您提供优质房地产业务。



# 展望 未来

虽然不是面面俱到，但我们相信这份报告是解密共享居住市场成功主要因素的第一步。此外，由于它还是个利基市场，这些因素多大程度上能够促进共享居住市场的发展在亚太地区不同城市会有不同差别，因为各地的社会经济环境、文化环境各不相同。共享居住模式，就像任何一个新鲜元素一样，需要时间找到立足之地，探索出与现有居住模式共存的方式。

科技将继续塑造我们的生活方式，同样会塑造我们的居住方式。共享居住，就是一种新方式。

## 研究方法

指标	单位	权重	资料来源	年份
<b>需求因素</b>				
住房负担能力	房价中位数与收入中位数比率	30%	Numbeo	2019
大学学历人口	人	10%	《泰晤士高等教育》	2019
城市人口规模	人	16%	Macrobond	2018
人类发展指数	指数	4%	Macrobond	2018
<b>供应因素</b>				
金融中心	指数	12.5%	Long Finance	2019
科技中心	指数	12.5%	2thinknow	2018
风险投资交易与增长	增长率（%）以及交易数量	10%	PitchBook	2017
<b>城市吸引力</b>				
生活品质	排名	5%	Mercer	2018

免责声明：  
本报告中创造的共享居住指数基于可靠、国际认可的数据来源。指数包括六个指标：科技与金融中心、风险投资交易与增长率、住房负担能力、大学学历人口、城市人口规模与人类发展指数、生活品质。为了研究上的需要，每个指标内的数值均经过标准化处理，确保数字具备可比性。所有指标均按对投资决策的潜在重要性赋予特定权重。

## 主要联系人

### 亚太地区研究部

**Nicholas Holt**（霍尼克）  
研究部主管  
+86 10 6113 8030  
[nicholas.holt@asia.knightfrank.com](mailto:nicholas.holt@asia.knightfrank.com)

**Justin Eng, CFA**  
研究部副董事  
+65 6429 3583  
[justin.eng@asia.knightfrank.com](mailto:justin.eng@asia.knightfrank.com)

### 新加坡研究部

**Lee Nai Jia**  
研究部主管  
+65 6228 6878  
[naijia.lee@sg.knightfrank.com](mailto:naijia.lee@sg.knightfrank.com)

**Nor Adila Rahim**  
分析师、研究员、咨询师  
+65 6228 7376  
[nor.adila@sg.knightfrank.com](mailto:nor.adila@sg.knightfrank.com)

## 亚太地区

### 中国

**柳维伦 (Alan Liu)**  
+86 21 6032 1700  
[alan.liu@cn.knightfrank.com](mailto:alan.liu@cn.knightfrank.com)

### 印度

**Shishir Bajjal**  
+91 22 6745 0103  
[shishir.bajjal@in.knightfrank.com](mailto:shishir.bajjal@in.knightfrank.com)

### 菲律宾

**Rick Santos**  
+632 752 2580  
[rick.santos@santos.knightfrank.ph](mailto:rick.santos@santos.knightfrank.ph)

### 新加坡

**Wendy Tang (邓淇珊)**  
+65 6228 6818  
[wendy.tang@sg.knightfrank.com](mailto:wendy.tang@sg.knightfrank.com)

