港人外遊喜歡自由 行,除了日間在大街小 巷捐窿捐罅尋找隱世美

食,夜晚休息當然亦不會放過體會當地風 土人情的好機會,民宿就是最佳選擇。韓 風持續,到韓國旅遊的人愈來愈多,韓國 民宿亦逐漸流行。居住韓國的香港人看準 時機,發揮「食腦」本色開設民宿,賺錢 的同時又可以滿足一班希望感受地道韓國 風情的旅客。 ■香港文匯報記者 黃萃華



■民宿的公共空間

黃萃華 攝

韓國投資移民特色

資格 投資100萬美元或10億韓圜以上資金。 不用坐移民監; 特色

> 5年內沒有撤走資金可申請永久居留權; 申請人的配偶及未成年子女均可取得居住權; 無年齡上限;

毋須商業背景;

毋須特定教育程度及語言能力;

毋須體檢 🤄

資料來源:綜合網上及受訪者資料

製表:香港文匯報記者 黃萃華



TODY_{Sharon} 是香港

兩姐妹對韓國文化情有獨鍾。 Sharon 移居韓國 17年,4年前與當地人註冊結婚,現育有一子;眼見 現時到韓國旅遊的人數愈來愈多,靈機一動,認為在 韓國開設民宿是一門有出路的生意,終於今年年初在 韓國開設民宿。

精通外語成功一半

Sharon年輕時曾在韓國擔任旅行團領隊,了解旅 遊業的運作,亦清楚當地旅遊業優勝和不足之處。 早在10年前,中國內地、香港以及台灣三地已有

優勢獲得上司重用。回想昔日帶團經驗,Sharon 指,「以前在當地帶團,主要是帶中國內地遊客和 香港遊客,因為當地人崇尚自己的語言,對外國語 言一竅不通,很少人會學外語,因此業界很缺乏這 方面的人才」;自己最大的優勢就是懂得不同語 言,廣東話、普通話、英文,以及韓文均說得非常 流利。

普通民宿一年回本

業的念頭,因為打工會減少照顧小朋友的時間,只是

很多旅行團到韓國旅遊,Sharon亦因為語言 不知如何實行。有一次和姐姐Toby 說起工作上的辛 苦,提到想創業,姐姐就想到我有領隊經驗,可以在 旅遊業方面發展」。韓國政府積極發展旅遊業,加上 近年到韓國自由行的旅客大增,但當地人的外語水平 未能追上旅遊業發展步伐,因此姐妹二人認為可以利 用香港及韓國的人脈,以及 Sharon 在韓國的語言優 勢,創立一間有一條龍服務的民宿

剛決定創業時,最擔心的是資金問題。Sharon表 示,「有朋友民宿開業一年就能再開分店,一般韓國 民宿的回本期大概9個月至1年。」由於當時預計自 Sharon 在4年前結婚,現時育有一子,「早就有創 己一年內不會有錢賺,因此打算準備一筆可營運一年

支出主要是用於租屋。 現時Toby她們每個單位 約300 呎至400 呎,每 個單位的租金約5,000 元,已包括水電煤、管理費及 全屋傢俬等,但在租屋時要先 付7萬元按金。Toby指,雖 然按金較貴,但租金卻比香港 平得多,這是一個令她決定投 資韓國的主要原因。

但是對 Sharon 及 Toby 來 説,數萬元的按金實在有點壓 力,因此要向當地政府貸款。 Sharon表示,「因為當地政 府積極發展旅遊業,支持市民 開設民宿,因此對民宿的商業

指,韓國政府特別鼓勵如果家 中有空餘樓層,就開放予外國 人租住,讓旅客可以體驗韓國 的地道生活。

非本地人難租到屋

成功借到一筆資金,不等 於可以馬上租屋開民宿。韓 國人怕外國人唔老實,不喜 歡和外國人做生意。即使你 看中一間屋,願意多付按 金,他們亦不一定願意答 應,生怕自己出租的地方遭 破壞。幸好Sharon的韓國人 丈夫願意出面,才順利將心 儀地方租下來。

投資移民及做生意的香港人較 之前多。Sharon認為當地發牌 寬 平,且很多商業牌照屬永久 牌,因此吸引香港人申請。但她 「做生意之前最好先在韓國住 幾年,因為當地文化跟香港不同, 外國人到當地做生意除了要『老 實』外,亦需要跟當地人混熟,否 則他們不會有信心和你做買賣,生

法例保障租客權益

意就很難維持」。

人在異地,住是一個大問題,因 此要了解當地的租屋方法。當地租 屋有幾種方式,如果是近市區的地

方,一般會先收一筆按金,300呎單 位的按金大概7萬元至10萬元左 右,租客再付4,000元至6,000元月 政策較香港寬鬆,費用亦較 租。另一種方式則是一次過付70萬 元至100萬元左右按金,在合約期內 租客毋須付租金,通常這個方式是 出租近郊或較舊的房屋,合約屆滿

時,業主會退回所有按金。

Sharon指,韓國人習慣將按金用 作投資資金,因此不介意不收租, 只要可以先付一大筆按金予他們即 可。不過投資始終有風險,因此當 地政府有法例保障租客,萬一業主 收了按金後失蹤,政 府會將房屋沒收,並 把按金退回租客,免 得租客利益受損



Toby指民宿有很多,要吸引客人除了服務周到外,噱頭 唔少得。因此她們的民宿對比其他民宿有更多服務,例如 翻譯、領隊、買演唱會門票等;更提供很少民宿會做的整 容前後留宿服務,以及婚紗攝影一條龍服務。為了這門生 意,兩姊妹絞盡腦汁,推出一個又一個Plan(計劃),以 紅葉、滑雪、婚紗攝影、追星、整容等主題,同時又提供旅遊的

行程,希望吸引更多客戶。 「最近照顧了4名由中國到韓國整容的女士,我們會在她們整容 後接到民宿,一般會住上10天以上,同時為其提供翻譯服務。我們 亦會接待外地及大中華旅客,並為她們提供翻譯服務。」Tobv補

充指,不只是民宿,如果要一門生意受歡迎,重要的是要有噱頭。

韓國整容診所

旅行社人脈助覓生意

姐妹二人擅長用網上免費資源宣傳自己的民宿,認為創業必須謹 記能省則省。現時網上平台有很多選擇,當然付錢的廣告效果會好一 點,但資金管理是做生意重要的一環。Toby又補充指,「最重要是 民宿的服務和賣點,有時候一個客人做得好,就一個傳一個,做好口 碑勝於一切。」另外由於 Sharon 曾任領隊,在各旅行社有一定人 脈,因此與旅行社合作時就更方便。有時一些顧客只訂機票,旅行社 就可為客人推介其民宿,這些人脈為她們的民宿帶來很多生意。

家人支持成最大動力

民宿有今時今日的成績,少不了有所犧牲。Toby 認為 Sharon 犧牲最大,因為她本來的工作有很好的前途,收入穩定,但為了 民宿要全部捨棄。Sharon亦表示做老闆比想像中困難,最難捱 是做到無假放,「有客要翻譯,無客要宣傳」。她指試過有客人 凌晨12時Check-in (登記入住),要等他們安頓好才離開。不 過眼見現在民宿漸上軌道,加上每天可陪在兒子旁邊,丈夫和家 人又願意分擔家中大小事務,成為她在忙碌工作中無限的支持和 動力。姐妹兩人期望明年可以多開一間民宿,擴大民宿的規模, 以及開始聘請前往韓國 Working Holiday (工作假期) 的年輕 人。賺錢之餘,希望可以幫助旅客了解韓國文化。

姐妹二人聯手 港宣傳韓接待

萬事起頭難, Sharon 剛開始經營時 亦曾想過放棄,因為當時一個客人也 沒有,資金壓力大,怕白付了一個月 房租。她指時間分配上同樣未能適 應,「要照顧小朋友,又要打理生 意,和之前的生活截然不同」。身為姐姐的 Toby在這時候就成了妹妹的啦啦隊,鼓勵妹 妹堅持到底:「我告訴她既然花了一大筆資 金,又放了大部分精神來創業,就不能輕易 放棄;再者當初決定開民宿時已提醒她會非 常辛苦,要對自己的決定負責任。」由於怕 妹妹一個人在韓國打理民宿分身不暇,Toby 更特別飛往韓國一起打理生意。

淡季預訂入住率達五成

現時兩姊妹雖然分隔兩地,但不影響兩人 的合作, Sharon 在前線工作, 負責接待客 人、打理民宿、接洽當地合作夥伴以及翻譯 等工作。Toby則在香港負責一些宣傳、安排 行程,以及聯絡客人等。



月;截至9月中旬,今年10月至明年1月的 平均預訂入住率已達六成。雖然每年11月是 韓國旅遊的淡季,該月暫時預訂入住率亦達

Toby 指, 現時民宿最新的預訂已到明年1 五成。10月紅葉盛放, 是韓國旅遊業的旺 季;每年1月、2月及12月會下雪,是旺季 中最旺的日子,到韓國滑雪的旅客多不勝

美聯觀點

亞洲的銀行和投資者已懇請監管 機構提前一個月通知「滬港通」的 開通時間,給該機制的正式啟動日 期籠罩上更多疑雲。「滬港通」項 目是內地在開放市場方面多年來最 重大的進展,通過取消申請一項投 資許可的環節,讓國際資金更方便 進入中國內地股市,該項目還將允 許內地投資者購買在香港上市的股 票,對滬港兩個市場的交易量均能 起到利好作用。「滬港通」有機會 將為內地股票納入國際基準股指鋪 平道路,讓內地股市朝着與全球金 融體系接軌邁出大大的一步。

稅項等問題仍待解決

不過目前許多問題仍然沒有確

定的答案,包括股票收益税、資 產託管等,導致許多相關方面產 生擔憂,市場參與者一開始是按 照項目10月27日啟動的目標準備 的。隨着這一日期臨近,該協會 一些成員就許多問題仍未解決表 示擔憂,但是如果提前不到兩個 星期通知,很可能意味着投資者 對「滬港通」啟動的參與度將是

加的説法為有關「滬港通」啟動在 即的看法潑了冷水。他上周表示, 目前沒有確定的時間表,「滬港 通」不僅對投資者是件大事,亦標 誌着內地資本賬戶開放邁出了一大 步。李克強總理4月時在一次備受

矚目的講話中宣布了「滬港通」項 目,突顯出該項目得到政治上的支 持。在李克強近日訪歐期間,有人 猜測「滬港通」項目將在他出訪歸 來後啟動,猶如在車站等了很長時 間,然後幾輛公交車同時到了,但 等待過程可能是冗長乏味的。等待 內地放鬆管制和開放股市亦是這 樣,香港和內地的股票交易所等待 對接已有6個月,最近的努力將允 許境外投資者在額度範圍內通過香 港經紀商買賣在上交所上市的股 票,內地投資者能通過類似方法購 另一方面,港交所行政總裁李小 買在港交所上市的股票,兩個方向 上的流動均將在閉合迴路中運行, 使用人民幣購買股票的人們在賣出 股票時只能獲得人民幣的所得,以 防止內地資本外流。

> ■美聯金融集團 高級副總裁 陳偉明

財技解碼 中国太平 CHINA TAIPING

「滬港通」未能如期開車,港 交所(0388)指,尚未取得啟動 「滬港通」的相關批准,因此並 無實施「滬港通」的確實日期。 市場憂慮「滬港通」遙遙無期: 甚至擱置。

對此,市場有不同的解讀。其 一是中央對「佔中」表示擔憂, 擔心本港法治受到衝擊,可能影 響外界對金融產品的信心。其二 是「滬港通」還有大量問題未能 確定,包括印花税和股息税的處 理,以及貨幣兑換匯率額度的細 節等。例如資本利得税由1998年 豁免至今,税局會否突然取消豁 免,以及QFII、RQFII是否要交 納此税亦一直未得到明確指示。 其三是美聯儲本周將按計劃結束

波動對市場造成較大的影響而擱 置了有關計劃。

開車只等契機

無論何種原因暫緩啟動「滬港 通」,由於「滬港通」為國家既 定政策,開車只是在等契機,投 資者毋須多慮。事實上,「滬港 通」對內地和香港是互惠雙贏。 「滬港通」以滬港接軌為契機, 可改善內地的資本市場投資結 構,提升投資理念,加強內地資 本市場的競爭力。同時亦有利於 香港培育離岸人民幣中心和成為 國際市場投資內地的橋樑,更能 鞏固香港作為金融中心、人民幣 離岸中心的角色及地位。

不過,港股恒指現時市盈率處 10.5倍的較低水平,料消息不會 對港股帶來重大衝擊,但由於未 有落實時間表,始終會為後市增 添不明朗因素。此外,A股由於 藍籌估值較低,國際投資者通過 「滬港通」分享中國經濟高增長 將會提升A股藍籌股估值,自4 月10日公布「滬港通」以來,上 證綜合指數至今仍有約7%升幅, 如今計劃延遲,市場的預期將發 生逆轉,資金流向短期影響A股 走勢,難免影響港股的表現。

雖然市場已有心理準備「滬港 通」難在10月推出,但由於「滬 港通」何時開通沒有時間表,消 息短期對「滬港通」相關股份如 港交所、券商股,以及之前熱炒 的AH股折價股等影響較大。

> ■太平金控・太平証券(香港) 研究部主管 陳羨明