

# 瞄準Airbnb市場 創短租管理平台 六專業「管家」 3個月吸600萬投資



■陳家裕稱，Airbnb只是公司躍向更高目標的一個跳板。 彭子文 攝

具前瞻眼光的創業者，瞄準了Airbnb背後龐大的市場——六名來自不同國家和地區的年輕人，組成團隊，創辦了全球短租管理公司GuestReady，推出3個月就取得600萬元的首輪投資。聯合創辦人兼香港總經理陳家裕充滿雄心壯志，稱Airbnb只是公司躍向更高目標的一個跳板，GuestReady能夠為不同平台提供多元化的另類住宿管理服務。

## 創辦人實戰經驗豐富

公司六名創辦人均曾在「科創公司孵化器」著稱的Rocket Internet公司任職，每位成員在創辦互聯網公司、建立商業模式、營運管理方面皆擁有豐富的實戰經驗。陳家裕本人就曾參與到短租網站Wimdu和購物網站Zalora的開拓。六人在離開Rocket後，便萌生了一起創辦GuestReady的想法，「香港、倫敦、阿姆斯特丹、巴黎、新加坡、吉隆坡六個地方，恰好也是六個有潛力發展短租管理事業的好選擇。」對於3個月就取得首輪600萬元的投資，陳家裕非常自豪：「投資者就是看中我們的專業背景，以及合理有效的市場經營策略，認為6個年輕人能做得又快又好。」得到Airbnb前董事Georg Bauser的投資，對他們來說也是莫大的鼓勵。「證明我們構建的商業模式，是可以為更多的Airbnb提供最有效的幫助。」公司的次輪投資也逐漸有眉目，在未確定前，陳家裕不願透露太多。「希望找到不同國家、背景的投資者，有助公司拓展業務。」

## 房屋出租託管一條龍

GuestReady的營運模式非常簡單，陳家裕形容為「房東的管家」，房東可以把房屋交給GuestReady全權管理，如在網站提供房屋信息、與客戶溝通、辦理入住及退房手續、清潔衛生及維護等所有服務。「證明我們構建的商業模式，是可以為更多的Airbnb提供最有效的幫助。」公司的次輪投資也逐漸有眉目，在未確定前，陳家裕不願透露太多。「希望找到不同國家、背景的投資者，有助公司拓展業務。」

至於Airbnb被外界詬病的合法化問題，陳家裕對此顯得比較樂觀，「Airbnb、租客和短租管理公司可以形成一個生態圈」，三者之間可以互動，GuestReady能為Airbnb帶來一批批新的用戶，也能幫助Airbnb提高平台的整體質素；Airbnb則能把租客的需求、當地市場的趨勢反饋過來，令公司有明確的前進目標。「這些努力可以令Airbnb在與政府談判時，更有說服力。」陳家裕也保證，GuestReady在接受房東委託、篩選租客時會謹慎行事，在住宿期間提供基本的指導和幫助，避免房東、鄰居和租客之間產生不必要的矛盾。「畢竟我們只是為房東提供管理服務，而不是房東本身。」



■GuestReady團隊。

受訪者供圖

## 發展「共享經濟」政府陷兩難

《時代》雜誌將「共享經濟」列為改變世界的十大觀念之一，創新工場創辦人兼首席執行官李開復曾表示：「共享經濟才剛開始，大部分服務業都會被顛覆。」共享經濟在世界各地皆有長足發展，是一股席捲全球經濟與社會、銳不可當的最新經濟趨勢。2015年，共享經濟在全球的市場交易規模約為8,100億美元；在中國內地，共享經濟的市場規模也超過一萬億元人民幣。從一個紙上談兵的觀念，轉變成席捲全球經濟與社會的潮流，共享經濟在全球爆炸式發展。

不過無論是此前飽受爭議的Uber、Airbnb，或是今次採訪的GuestReady，皆無可避免需要面對一

個議題——沒有相應的法規和監管可以妥善管理這些新興產業。對於政府來說，這也是一個十分棘手的事務，法律條例和監管機制的寬鬆或收緊，皆會牽一髮而動全身，對經濟發展和社會安定有至關重要的影響。

在世界的一些城市，當地政府已經修改了短租相關的法案，給予有限的寬鬆政策。在倫敦，只要業主繳納相關稅款，每年可短租不超過90天而不需要獲得許可。換言之，若超過90日，業主仍需要獲得允許，否則仍屬犯法。巴黎更為寬鬆，上限為120日，美國三藩市、韓國首爾等地也有相應的放寬。

## 在港無牌管理旅館屬犯罪

不過，也有嚴格實施管制法案的城市。2月初在紐約，法院判決兩名提供短租的業主各罰款1.7萬美元（約13萬港元）。香港與紐約類似，民政事務總署明確指出《旅遊業條例》規定，少於28天的無牌短租，屬犯法；任何人未有

根據《條例》取得有效牌照而經營或管理旅館，亦屬犯罪，最高罰款20萬元。牌照處一直致力打擊及掃蕩無牌經營旅館，並鼓勵和方便旅客選擇持牌住宿地方。

香港是否有放寬相關法案的機會呢？旅遊界立法會議員兼中旅社副董事長姚思榮認為，在其他城市可能會起到互相補充的作用，但香港地少人多，交通方便，酒店房間供求平衡，不太需要類似Airbnb的民宿網站。若合法化，對持牌酒店、旅館不公平，這類產業現階段不會得到業界的支

持。除非未來香港的旅遊生態或酒店供求關係發生變化，法律條例或許才會有所改變。採訪期間，GuestReady的陳家裕也坦言，倫敦Airbnb房源和租客的需求，幾乎是香港的6倍。

小記認為，類似Airbnb的初創企業，在擁有良好的管理團隊、合適的經營管理和推廣後，或許企業自身能有不錯的發展，但在獲取政府認可和法律規管的道路上，仍會行得相當苦澀。全球新經濟形勢不可逆，政府需要與業內人士加強溝通，雙方多作嘗試，共同推動共享經濟的合法化，確保香港身為國際金融中心的實力和競爭力。

「共享經濟」概念在港萌芽，港府最新一份財政預算案公佈，豁免2,000間酒店和旅館一年的牌照費用，相信與旅客為求慳錢，多租住Airbnb民宿不無關係。雖然本港法例對部分「共享經濟」業務的發展有制約，但仍有許多創業者躍躍欲試。其中，成為Airbnb的房東，是一個可快速介入市場的捷徑。「共享住宿」已經在本港市場出現，並正在法例的狹縫中發展。

■香港文匯報記者 周曉菁

## 陳家裕 Profile

- GuestReady創辦人之一；
- 多倫多大學全額獎學金融學士學位；
- 曾在Rocket Internet加入Wimdu、Zalora創辦團隊；
- 參加麻省理工「Global Entrepreneurship Bootcamp」計劃的第一個香港學生；
- 顧問公司Captcha Media的聯合創辦人。

## 企業差旅預算減 商務住宿需求增

香港的互聯網金融發展，一直處在不溫不火的狀態。在全球風靡開來的Airbnb，似乎在香港也是雷聲大雨點小。陳家裕不以為然：「香港只是發展得遲一些，我認為香港是六個城市中潛力最大的，GuestReady絕對能在香港做到更好。」

## 港Airbnb發展遲潛力大

「倫敦在Airbnb的房源是香港的6倍。」陳家裕解釋，倫敦是六個城市中需求最大、市場最成熟的，但正因如此，潛力遠不及香港。香港的住宅單位面積雖小，但交通系統十分發達，Airbnb的租客到達任何地方皆不是難題。對於GuestReady這類管理公司來說，交通便利也是一個必須的發展條件：「如果幫租客Check-in只需要在路程上花費很長時間，那就很難營運了。」

全球經濟環境的不穩定，也令香港的酒店價格逐漸失去了競爭優勢。陳家裕指出，公司接待的租客並不是以能接受新鮮事物的年輕人為主，反而商務人士和家庭居多：「許多公司的差旅預算可能已經減少許多，只要一半價錢的另類民宿也能提供相對安全的環境和足夠完善的設施，四五千一夜的五星級酒店會逐漸失去吸引力。」

GuestReady在香港的業務還在逐漸展開之中，目前有約30個房源交由公司管理，出租率維持在八成左右。陳家裕透露，管理的房屋多數在港島，從銅鑼灣到堅尼地城皆有分佈，既有300呎的溫馨小屋，也有2,000多呎的半山單位，可以滿足不同租客的需要。大部分客人鍾意住在半山區，「好多外國人選擇半山，住在朋友或者親人附近」，一些商務客則會選擇灣仔附近的房屋。

收費方面，陳家裕爽快表示GuestReady提供兩種模式供房東選擇，一種是從房東的收入中抽取18%，另一種就是在保證房東每月定額收入下，收取因價格浮動而多出的收入作為佣金。



■陳家裕形容公司的營運模式為「房東的管家」。 彭子文 攝

## 深圳機場推人臉識別系統

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）平保（2318）旗下平安科技前日與深圳公安局機場分局、深圳前海征信中心股份合作公司舉行合作簽約儀式。三方公司將合作推進人臉識別和大數據分析在防暴安檢等環節落地試點項目，共同提高機場空防安全。此次合作，也標誌着包含人臉識別在內的人工智能技術在內地安防領域大有作為。

## 結合大數據分析應用

近年來，隨着航空業飛速發展，乘坐飛機

的旅客激增，國家對空防安全的標準也逐年提高。平安集團常務副總經理、首席運營官（COO）兼首席信息執行官（CIO）陳心穎表示，人臉識別作為一種創新便捷的高科技身份驗證技術，結合大數據分析和篩選，在安防領域應用眾多，前景廣闊。

平安科技總經理陳立明表示，在獲取機場方推送的人像信息後，平安科技將利用自身的大數據分析平台（融合雙方的信息共享），對人像進行紅、白、黑名單對比分析，促使機場更有效識別關注對象。前海征

信副總經理宮強介紹，前海征信則通過與雙方的數據合作，更有效識別高危場景，提高機場、航班安全級別，共同推進風險聯防聯控，提升機場整體服務能力。

陳心穎續表示，利用20多年累積的大數據，平安集團已在不同維度（金融、保險、醫療等）擁有大量的用戶數據。平安科技很早就成立相應的大數據分析部門，通過引進大數據分析的相關高級人才，並將原本的碎片化的數據整合利用，結合人臉識別、身份驗證，為安防領域打開了一扇嶄新的大門。

## 佐丹奴：港今年零售不悲觀

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）佐丹奴國際（0709）昨公佈去年度業績，主席兼行政總裁劉國權表示，對今年本港零售市道並不悲觀。今年首兩個月集團同店銷售錄得上升，認為香港是奇葩，儘管經濟環境欠佳，但仍表現突出；今年銷售額及銷售量不會較去年差。

## 內地擬增100店舖

他指出，公司未來將減少售賣平價品，早

前已開始推售中價品。他認為，本港零售早兩年已見底，又透露內地將有兩個加盟商加入，未來應該會在內地增加100間店舖。存貨流轉日數按年持平為78天。於去年底，共有2,397間門市，按年淨增26間。

對於迅銷（6288）旗下UNIQLO姊妹品牌GU將在本港開設分店，劉國權認為「UNIQLO氣數已盡」，又謂「驚第二個都唔驚佢」。

據業績報告，佐丹奴去年錄得純利4.34億元，按年增長1.88%，每股基本及攤薄盈利27.7仙，末期息增至15仙，前一年度為14.5仙。期內，銷售額51.45億元，按年下跌4.39%。毛利率增加1.8個百分點至59.4%。該集團可比較門市毛利增長2%（僅計算附屬），可比較門市銷售額則持平。

佐丹奴昨收升1.22%，報4.14元。



## GU時尚顧問

香港文匯報訊 迅銷（6288）旗下服裝品牌GU月底將在港開兩家新店，共聘約200名全職或兼職員工，當中包括GU獨有的Osharista時尚顧問專員。此職位為GU獨有職位，透過一群熟悉時尚潮流以及色彩搭配的人員，為顧客提供專業、獨特、貼心的配襯建議服務。據指，Osharista時尚顧問專員均接受過全面的培訓課程，從美學概念、色彩搭配、配襯建議至彩妝技巧等技能上一概訓練有素，讓顧客享受獨一無二的全新購物體驗。