



■ Airbnb業務在全球不斷擴張，於各地引起反對浪潮。網上圖片



遊客湧現 噪音滋擾 樓價租金飛漲

來自地獄的鄰居

Airbnb 歐美遇反彈



■ 缺德的 Airbnb 租客搗亂單位。網上圖片

民宿網站 Airbnb 以共享經濟理念營運，創辦人當初的構想，是讓旅客以較低廉價錢，短期租住當地居民空出的房間，屋主亦可賺取額外收入。自 2008 年成立至今，Airbnb 已有超過 600 萬個單位出租，遍及全球逾 8.1 萬個城市。但蓬勃發展背後卻帶來嚴峻社會問題，愈來愈多聲音指 Airbnb 推升樓價和租金，甚至有人設立「airnbhell.com」網站，直譯為「Airbnb 地獄」，分享 Airbnb 房客、房東或鄰居遭受噪音滋擾等不快經歷。

平均每晚有 200 萬人入住在 Airbnb 出租的民宿，自創立以來已有約 5 億人光顧。財經雜誌《福布斯》估計，公司估值達 310 億美元(約 2,422 億港元)，現時更準備申請上市。而 Airbnb 的營運模式，亦引來大型企業仿效，包括希爾頓及萬豪等大型酒店集團，均計劃發展民宿業務。

二手房屋供應減少

倫敦、巴黎和紐約現時擁有最多 Airbnb 出租單位，以全球樓價數一數二的倫敦為例，Airbnb 有超過 7.7 萬個單位，自 2015 年以來上升 3 倍，每年有 220 萬人租住，去年為當地經濟帶來 13 億英鎊(約 126 億港元)收益。但當局認為經濟收益與當地居民生活必須取得平衡，因此決定加以規管，市長簡世德 4 月實施新措施，規定短期出租物業每年最多只可出租 90 晚。Airbnb 發言人表示支持簡世德的做法，但其他出租民宿平台卻未有嚴格遵守。

紐約約有 5 萬個 Airbnb 單位，政府為免對長期住屋供應構成影響，對 Airbnb 房東實施嚴格規管，甚至曾控告一批地產代

理公司利用 Airbnb 放租 130 個單位，令市內二手房屋供應減少，索償 2,100 萬美元(約 1.64 億港元)。住屋權益組織「紐約社區變革」直指，當地有多達 7 萬名露宿者，卻同時有數以萬計單位被當成酒店房間出租。Airbnb 則反駁稱，部分紐約政界人士受酒店業說客影響，甚至收取大型酒店的金錢，協助限制出租民宿行業，指任何限制只會打擊中產人士的收入來源。

蘇格蘭首府愛丁堡的獨特節慶、文化及藝術氛圍，吸引世界各地遊客到來，當地 Airbnb 房間數目近年急劇增加。經營 Airbnb 及短期民宿的迪金斯認為，Airbnb 帶來大量遊客，令當地湧現更多優質的餐廳及商店，並創造就業機會。關注組織「公民」創始成員斯莫爾卻提到，大量旅客湧入影響當地居民生活，不少公共空間被私有化，「Airbnb 不受規管，只會為舊城區帶來混亂。」

多賺 14 倍租金 業主靑睞

收入可觀是帶動 Airbnb 急速擴張的原因之一，以西班牙巴塞羅那為例，市議員桑斯坦言，「若向旅客出租房屋，每周可賺取 3,000 歐元(2.6 萬港元)，出租予市民則每月只有 800 歐元(約 6,972 港元)」，營運 Airbnb 當然更吸引。 ■綜合報道



■ Airbnb 帶來大量遊客。網上圖片



■ 屋主對於房屋一片混亂感到無奈。網上圖片

定位模糊「無王管」 10 歐城市聯署促遏

民宿預約網站 Airbnb 近年大行其道，吸引大量到歐洲旅遊的遊客入住住宿，由於不少住宅轉為經營民宿，令長期出租的單位減少，導致租金上漲，居民負擔百上加斤。有見及此，巴黎、柏林、慕尼黑、阿姆斯特丹、布魯塞爾、維也納及巴塞羅那等 10 個歐洲大城市早前聯署，要求歐盟委員會討論相關議題，認為需顧及居民的需要，遏止 Airbnb 擴張。

歐洲法院法官 4 月在一份無法律約束力的意見書指出，根據歐盟法例，Airbnb 應被視作數碼資訊提供

者，而非傳統的房地產代理公司，倘若歐洲法院確認這地位，便意味 Airbnb 及其他類似平台能在歐盟內自由營運，無需確保業主放租時，要遵從當地租務條例。

歐洲 10 個城市在聯署信中表示，現時不少業主將單位出租給旅客，賺取更多收入，令住屋供應嚴重短缺，故歐盟應首先顧及居民的需要。信中同時表示，歐盟嘗試推動電子商貿和共享經濟，令 Airbnb 這類平台缺乏監管，使歐洲多個城市的政府難以提供更多可負擔房屋。 ■綜合報道

看準千禧世代 亞太業務前景佳

Airbnb 在全球發展迅速，在亞太地區尤其明顯，5 年前亞太地區的 Airbnb 出租單位數目只有約 10 萬，今年已突破 100 萬大關。Airbnb 亞太區總監蕭錦鴻預測，區內共享住宿發展仍在起步階段，中國及印度等國家擁有大量千禧世代年輕人，市場發展空間龐大。

蕭錦鴻 5 月在新加坡出席旅遊論壇時提到，亞太地區的 Airbnb 合共接待逾 1 億人次旅客，為平台上的房東帶來約 100 億美元(約 782 億港元)收入。他表示，在印度、中國、印尼及越南等國家，千禧世代的消費者比例相當高，故相信亞太地區將繼續成為 Airbnb 業務增長的火車頭。

抗衡日本規管 大舉投資

Airbnb 於區內發展亦非一帆風順，例如日本去年 6 月推出《民泊法》，嚴格規管民宿經營，Airbnb 於當地的 80% 民宿一夜間被下架。但 Airbnb 今年較早前投資 3,000 萬美元(約 2.35 億港元)，成功吸引房東加入，入住人數亦有所回升，目前 Airbnb 房間數目已超過 5 萬，回復《民泊法》實施前的水平，並相信會繼續增加，形容投資「已有回報」。

Airbnb 其中一個開拓房源的辦法，是將出租單位種類多元化，涵蓋精品住宅、服務式住宅等。對於平台未來是否涵蓋大型連鎖酒店，蕭錦鴻則持保留態度，認為 Airbnb 要維持獨特形象，繼續提供獨一無二及地道住宿體驗，這正是旅客選擇 Airbnb 的原因。 ■綜合報道

大業主壟斷 違共享經濟理念

短期租賃數據分析公司 DataHippo 的調查發現，出租民宿網站 Airbnb 的房東，在西班牙巴塞羅那持有大量房屋，最大業主更持有 204 個單位，在旺季每日可收取逾 3.77 萬歐元(約 33 萬港元)租金，顯示許多住宅變成出租單位，推升當地住宅租金，令居民可能被迫遷。

調查發現，巴塞羅那 10 個最大的 Airbnb 房東，合共管理 996 間物業，另有 3,633 人擁有 2 至 4 個物業。估計當地所有業主透過 Airbnb 及其他民宿平台出租，每日可賺取 150 萬歐元(約 1,314 萬港元)租金。

巴塞羅那牌炒至 70 萬元

物業過分集中於一些人手上，似乎有違 Airbnb 及其他民宿平台提倡的「共享經濟」理念。Airbnb 回應稱，大部分 Airbnb 的房東都是一般市民，當中 76% 房東只持有一個

單位，只有 4% 擁有超過 10 個住宅。Airbnb 通訊總監卡司特拉諾表示，超過 8 成經營短期出租單位的牌照，均落在大型酒店手上，令一般市民無法受惠於旅遊業，出租單位賺取收入，當局有必要改變停發新牌照的措施。

巴塞羅那於 2014 年推出措施，只需繳付 230 歐元(約 2,000 港元)申請牌照，便可短期出租單位，而且審批寬鬆，業主只需通知當局改變房產用途就可獲牌照，但當局其後停發牌照，現在同類牌照已升值至 8 萬歐元(約 70 萬港元)。

獨立分析公司 AirDNA 則表示，擁有多個單位的人並非實際業主，而是由度假屋租賃管理公司招聘的職員，負責為客戶管理他們的房屋，並收取出租收入的 1 至 3 成作為酬勞。 ■綜合報道

4 年研討 星決心封殺

新加坡政府一直嚴格限制住宅單位短期出租，規定私樓租約期至少 3 個月，避免短期租客影響居住環境，這規定變相扼殺民宿網站 Airbnb 在當地發展。新加坡市區重建局曾就是否放寬管制作出諮詢，但經過 4 年討論後，在今年 5 月宣佈 Airbnb 提供的短期出租服務仍屬違法。

市建局去年提議放寬出租管制，建議只要得到至少 8 成業主同意，便准許有關大廈的單位每年出租最多 90 日，但出租平台必須嚴格遵守規定。市建局去年 8 月至 11 月對 1,039 名私樓業主進行調查，近 7 成受訪業主認為，短期租客會帶來治安問題，居民私隱亦不受保障，逾 5 成人擔心短期租客行為不檢，如製造噪音、滋擾他人和破壞公共設施等。雖然部分受訪者認為，短期出租可帶來額外收入，但只有 7% 人稱有意出租單位。市建局認為，共享住宿平台與業主無法就當局提出的新規定達成共識，故無意放寬管制。地產諮詢公司高緯環球的新加坡研究部門主管克里斯蒂娜·李譯音認為，新加坡是全球人口密度最高的城市之一，住屋需求龐大，放寬出租限制只令物業投資者得益，因此當局維持出租限制的決定合理，不明白當局為何需花上數年時間才能作出決定。 ■綜合報道