

本  
期  
导  
读

B2 “伊斯兰国”为何能够强势反弹

华裔女校长“情景交流法”育儿

B3 未来数字医疗设备真的有用吗

# 新民环球

本报国际新闻部主编 | 第 606 期 | 2015 年 6 月 4 日 星期四 责任编辑: 齐 旭 编辑邮箱: xmhw@xmwb.com.cn

热点锁定



美国防长卡特近日在越南说,美承诺向越提供 1800 万美元,用于购买巡逻艇。1 日,他与越南防长冯光青会谈,并签署《国防关系愿景联合声明》。

## 为游客提供廉价短期住所 致本地居民长租房供应短缺

# 短租房网站 Airbnb 在多地受阻

文 / 沈敏

互联网“共享经济”潮流方兴未艾,两大代表 Uber(优步)和 Airbnb(空中食宿)在世界各地加速攻城略地,但同时也因为冲撞地方法规和传统行业利益而屡屡碰壁。近两年,欧美一些城市当局收紧对短租房业务的规范,认为 Airbnb 触犯了当地旅馆业、房地产市场、税收体系的游戏规则。短租房业务的春天刚刚开始,难道就要走向秋天了吗?

### 柏林:短租房须注册

2014 年元旦起,柏林市政府开始实施一项法规:所有度假用短租房最晚必须在 2016 年 5 月前向当局申请注册,擅自出租者将面临高额罚款,最终目的是让短租房重回普通租房市场,以满足本地常住居民的长租需求。市政府认为,越来越多居民把房子留给短租游客,导致普通租房市场供应短缺,租价不断上涨。2012 年 10 月至 2013 年 10 月间,柏林的房租均价上涨了 8.3%,全德范围则上涨了 3.6%。

为了监督执行新规,市政府成立了一支“非法短租房稽查小分队”,24 岁的尤利娅·克吕格就是其中一员。克吕格从去年底开始成为稽查队员,她负责柏林市的中心区,这里短租房最集中。每次当班,她会和另一名同事、46 岁的戴安娜·施密特搭档,根据社区居民的举报线索,检查两到六处物业。

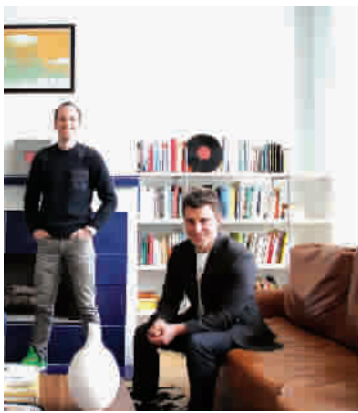
一个冬日清晨,在弗里德里希街附近一处苏联占领期建造的老公寓楼门口,克吕格和施密特与物业经理碰面,后者为她们打开每一间有非法短租嫌疑的公寓门。“能撞见游客就最好了。”她们说,但这希望经常落空。她们告诉德国《明镜周刊》记者,根据经验,那些用作短租房的公寓门上往往贴着一个号码却非房主姓名,有时则要靠邻居观察。

一旦有充分证据显示非法短租行为成立,业主应在参加听证会后将房产重新挂到普通租房交易市场上去,但要走到这一步很不容易。

在八楼的两套空置公寓中,她们注意到破旧的家具、地毯上散落的家用小电器和垃圾袋、一个警示条“每次离开公寓时请记得关门”……一切迹象都指向这两套公寓不久前还是短租房,但没能“抓个现行”,两人无功而返。离开时物业经理指着街对面的居民楼说:“那里面全是短租房,从那些千篇一律的窗帘就能看出来。”她们决定下次再来。

稽查难有成效的原因之一,网上的短租房信息通常很模糊,房东几乎从不留下确切地址。另一方面,稽查员虽有权搜寻 Airbnb 等短租网站上的信息,但德国保护个人隐私权的法律禁止他们利用网络信息对可疑房屋进行突击式暗访。

负责监督实施非法短租禁令的中心区议员斯蒂芬·冯·达塞尔这样形容:“我们现在就像是在干草堆里



布莱恩·切斯基(右)和乔·杰比亚



觉到的短租房,体验一把『生活在柏林』的真实感  
本版图片 ©



抗议者反对业主将民居变成旅馆

找针一样。”他曾建议政府开发一个能够根据网上短租房广告解析出详细地址的软件,但一样面临隐私权方面的障碍。

柏林之前,慕尼黑和汉堡已出台类似禁令,但同样取证困难。2011 年,慕尼黑仅有 183 处短租房被市政府查处后重新在普通租房市场挂牌。在汉堡,2013 年 8 月官方数据显示约有 2000 套空置公寓可供出租,而据汉堡租户协会估计,仍有多达 3 万处民居被用作短租房。

### 旧金山:拟限制短租期

旧金山是 Airbnb 的老家,但当局似乎没把它看作自己的“孩子”。

旧金山市政府 5 月 14 日公布一份针对 Airbnb 的调查报告。报告称,因为 Airbnb 占用了全市共计 2000 套独立单元的房屋,使普通租房市场“损失”23%的供应量,在某些社区,这个比例达到了 40%。旧金山正面临平价住房短缺的困扰。根据房地产网站 Zillow 近期发布的数据,房租均价比去年上涨 15%。

旧金山去年秋天就曾试图规范短租房业务市场,规定业主提供短租房须向当局注册登记。但截至 5 月 1 日,该市在 Airbnb 上提供短租房的数千套房屋中,仅 282 套在当局登记。下一步法规修订计划正在讨论中,市长办公室的方案是规定房屋一年内用于短租不能超过 120 天;旧金山城市监督委员会委员坎波斯则提议把上限定为一年 60 天,并强制 Airbnb 向市政府公布其交易数据。坎波斯说,假如实施 60 天上限,那些全年都把房子用于短租经营的

业主无法维持空置时间的花费,自然会让他们回到普通租房市场。

对此, Airbnb 向媒体公布一份备忘录,“警告”旧金山当局:据其估算,假如采纳坎波斯的提议,旧金山将在未来 10 年损失 5000 万美元的税收。当前, Airbnb 每月向市财政缴税 100 万美元以上,来自网站向每笔短租房交易征收的服务费。

Airbnb 发言人指责坎波斯的建议是在抬高旧金山中产阶级的生活成本,因为“成千上万的旧金山人依赖‘住房分享’获得额外收入,才得以继续保留自己的居所”。

在纽约, Airbnb 一样遭到“抬高住房成本”的非议。今年 1 月,纽约市政厅为此召开听证会,正反方争论激烈。抱怨主要来自常住租户,他们认为房东宁愿短期出租给游客而非常住居民,导致后者租不到平价住房。另一方主要是房屋业主和房东,他们认为短租网站提供额外收入,帮他们支付昂贵的住房成本。在纽约市,一套一居室公寓月租可达 2000 美元以上。

去年 10 月,纽约州检察长施奈德曼的办公室发布报告称,2010 年,纽约市通过 Airbnb 网站交易的短租房为 2650 处,到 2014 年初这个数字上升到 1.65 万,这其中近四分之三都违反了该市或该州法律。

根据纽约州法律,在原始住户已经搬离的情况下,将公寓对外出租 30 天以内属于非法行为,而听证会上一名租户代表指出,其所在建筑整层楼都被改装成短租房,住宿费高达 600 美元每晚。让纽约官员揪心的是,短租房房东的这部

分收入往往不会缴 5.875%的“旅馆租住税”。

### 多伦多:饭店业怨“不公”

Airbnb“入驻”加拿大刚一年多,加国各地方当局基本上没怎么管,唯一例外的是魁北克省。该省法规要求用 Airbnb 提供短租房的业主须向当局注册登记,并清查违规业主。

Airbnb 全球客服总监康利说,公司正与魁北克省当局商讨修订法规的事。他在接受加拿大《全国邮报》采访时说, Airbnb 作为一个新兴产业先行者,在各地遭遇法规争议是必经之路。“怀特兄弟第一次开飞机时,可没有飞行执照,汽车之父亨利·福特也没有驾驶执照。我们处在一个部分历史正在被改写的时代。”

在多伦多,市政府表示还没接到关于 Airbnb 抢占租房市场的投诉,也并未考虑对短租房作出规范,但当地旅馆业已对 Airbnb 颇有微词。

在美国成功创办过连锁精品酒店的康利说,他们一直试图对饭店业传递信息:“我们之间不是你死我活的问题,完全可以和谐共处。”大多伦多饭店业协会主席芒德尔却不同意:“争论的焦点从来不是‘你死我活’,而是 Airbnb 应该像其他商业性机构一样缴税的问题。” Airbnb 并未向租客或业主强制收取加拿大的统一消费税,而是让用户自行判定年收入是否达到征税门槛并缴付。该公司也没有向加拿大收入局申报用户个人收入。芒德尔说,目前各地方政府普遍面临预算紧张的问题,流失短租房市场的税收收入对地方财政来说是件大事。说到底,在商场竞争中不能有不守规则的玩家。

但种种争议并未妨碍公众对 Airbnb 短租业务的热情。巴克莱银行的一份调查报告显示,2014 年 12 月, Airbnb 全球短租房供应量达到 100 万个房间。与此同时,希尔顿、洲际和万豪这三大国际连锁酒店名下,每一家的客房总量都不超过 70 万间。报告还推算, Airbnb 的预定量在今年会增长两倍。目前, Airbnb 在纽约供应的房间数量相当于酒店客房总数的 17.2%,在巴黎的比例为 11.9%,在伦敦则相当于 10.4%。

相关链接

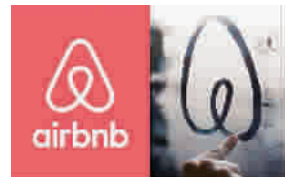
### 诞生于一间公寓

Airbnb 2008 年诞生于美国旧金山一间公寓。

当时旧金山正举行一个工业设计博览会,两个刚从设计系毕业不久的学生——布莱恩·切斯基和乔·杰比亚开了一个网站 Airbedandbreakfast.com(意为“空中食宿”),为来自世界各地不想花钱住酒店的参会者提供气垫床租赁服务。该服务大受欢迎,网站于是扩大为提供旅行短期租房业务的 Airbnb。 Airbnb 被时代周刊称为“住房中的 eBay”。

如今 Airbnb 发布超过 100 万条租赁信息,分布 190 个国家,3.4 万个城市。房客可在网站上预订旅行目的地,租金先支付给 Airbnb,房客入住 24 小时后钱再转入房东账户。张贴租赁广告是免费的,但一旦交易成功,网站会收取 3% 的房东服务费;根据所租房间条件,租客也会被收取 6% 到 12% 的租客服务费。

今年 3 月,彭博社估算这家未上市企业市值约为 200 亿美元,两名创始人也跻身《福布斯》富豪榜,身价估值均为 19 亿美元。



Airbnb 的品牌形象有四层含义:

1. 图形像字母 A, 代表 Airbnb;
2. 图形像一个人张开了双手, 代表了人;
3. 图形像是一个标记地理位置的符号, 代表地点;
4. 图形像是一个倒过来的爱心。

### 减少二房东业务

由于来自房屋管理部门及社区团体的压力不断加大, Airbnb 开始减少一些来自于二房东的业务。

Airbnb 对其举措并未透露太多信息, 仅在一个简短的公告中表示其“理念是将屋主与客人连接起来, 提供优质的、本地的和真实的体验。我们会定期审查自己的平台, 确保符合市场需求和自身的理念”。

本刊主编 卫蔚

(本刊除“论坛”及本报记者署名文章外,均由新华社供稿)