

相关链接

无证经营
引发纠纷

日本厚生劳动省今年3月1日发布全国民宿调查报告。目前日本全国共有15127所民宿设施。其中只有2505家民宿获得许可。在日本所有民宿中,至少有三分之一没有获得政府许可,却在中介网站上登出揽客信息。

日本旅游局旅游创新产业研究会主席玉井和博直言,目前日本大多数民宿都属于无许可经营。这些无证民宿不仅可能违反日本《旅馆业法》《建筑基准法》和《消防法》,还可能因擅自转租引发其他问题,包括未征得所在公寓其他业主同意而引发业主纠纷等。

问题的根本原因在于民宿方面的管理缺失,没有设置前台,没有24小时常驻管理员,自然很容易出事。但如果要求民宿配备相关设施和人员,将大幅增加其经营成本。

入住民宿
“擦亮双眼”

如果选择住民宿,在预订时一定要“擦亮双眼”。

首先,不宜选择过于廉价的民宿。便宜的民宿很可能位置偏远,交通不便。日本虽然整体治安情况较好,但在选择民宿时仍应做好功课,查好心仪民宿的周边环境,确认其是否处于犯罪多发区,以规避可能的风险。其次,赴日旅游请遵守当地礼仪和风俗习惯。譬如,一些京都的老房民宿是木造建筑,隔音不好,入住时应注意尽可能保持安静,不要扰民,以免邻居投诉或报警,引发纠纷。另外,日本垃圾分类回收细致,入住前最好确认自己是否需要负责垃圾分类整理。

最后,为保证出行安全,在网站预订民宿时,要详细参考其他住客的评价信息。特别是公寓楼类型的房间,一定要警惕二房东和虚假信息。通过正规渠道订房,观察网站上的民宿照片是否高清、信息是否齐全。也可以在订房前和房东通过邮件联系,看对方是否了解周边情况、回复是否及时热心,以此来判断民宿的专业性和可靠性。

观光客涌入轻松入住“违法民宿”频发社会问题

日本“黑民宿”泛滥须小心

许多经常去国外旅游的人对“民宿”这个词并不陌生。民宿,又被称为家庭旅馆,指房东将自家闲置房屋出租给游客作短期住宿使用。相较于昂贵的酒店,在网上预订的民宿通常经济实惠,交通便利。只需要和房东事先交流好,到达目的地后便可轻松入住。但是随着观光客大批涌入日本,“违法民宿”也引发了一系列社会问题。近来便有违反日本居住管理条约的“黑民宿”被告上了法庭。

“违法民宿”惹官司

据日本媒体报道,日本大阪市中央区的公寓管理方于8月3日将违反公寓管理条约的5间房间的业主和房地产中介公司告上了法庭,要求他们停止经营违法民宿,并提出了3267万日元的赔偿诉讼。

据诉状,这幢公寓的管理条约明令禁止业主将房间作为民宿出租。3年前,却有业主偷偷在民宿中介网站“Airbnb”和“自在客”上做起了民宿生意。据了解,涉嫌违反条约的5家住户中有两家为中国在住者所有,并且通过这些中介网站向亚洲游客提供民宿服务。

由于该公寓毗邻大阪观光胜地,吸引了不少外国游客前来住宿,导致公寓楼吵闹不堪,环境变乱。“有些外国游客在电梯内吸烟,乱扔垃圾和烟头,已经是常态了。”居民们也怨声载道,“甚至有人吸完烟,还把烟头按在墙上熄灭。”比起这些不良行为,居民更担心的是公寓的安全性下降。该公寓安装了智能锁,而违法经营民宿的业主通常会将智能锁的解锁方法告诉游客,导致公寓的防盗功能大大降低。

大阪享有基于日本国家战略特区制度的“特区民宿权”,若业主得到日本的旅馆业法的认可,可以合法开设民宿,但这5家并未得到许可。日本公寓管理条约规定,违反条约私设民宿的业主,要缴纳1天5万日元的违约金。

大阪此前也曾有过类似的诉讼。同样是违反公寓管理条约的私设民宿的业主,2007年末购入一套3居室,通过中介招揽民宿生意,从2014年11月到2016年8月大约营业了1年10个月。该业主今年1月被下达了赔偿判决。

民宿“投资”热潮大

不仅是大阪,日本东京、京都等



■ 日本一家民宿

图 GJ

各旅游胜地都避免不了“黑民宿”的出现。由于游客数量急剧上升,日本全国的住宿设施并不能完全满足如此大的住宿需求。另外,一些有闲置房产的业主也想借此机会谋利,甚至有许多外国人就是奔着民宿业的高收益在日本购置、租赁房产。

一位在日本企业工作的外籍男子将自己在赤坂和新宿租借的房屋当作民宿出租给外国游客,每人每晚以3000-4000日元出租。由于外国游客数量多,基本每月90%以上的天数都有人入住。减去房租,每个月可以赚5-7万日元,收益颇高。该男子虽然获得房东的同意,但此行为在日本法律上仍属灰色地带,不代表合法。

事实上,即使取得房东的同意,但未与房屋中介签署第三方出租合约,也会伴随高风险。一旦被发现,也会因违反管理条约被勒令停止以及处以惩罚性的赔偿。

但相对而言,民宿生意带来的巨大收益让许多人忽视了被处罚的风险。大阪的房地产公司经常接到电话,询问有没有作为民宿转租的房屋。房地产中介YouShin公司的高桥弘知坦言,他曾于2015年将房龄30年的一套一室一厅以1600万日元出售给一位菲律宾女性。后来,他在Airbnb上看到了这套房产的租赁信息,才恍然大悟,这位菲律宾女性是以做民宿生意为目的而买的房子。

外国人购买日本房产作为民宿的势头有增无减。很多投资人认为“做民宿生意比传统意义上的转租赚的更多。”由于赴日的旅客数量众多,房东是日本人似乎能比日本人更方便交流,这也是许多外国个体投资者进驻民宿产业的原因之一。

民宿产业何去何从

近来日本政府计划全面解禁民宿行业,但考虑到违法民宿导致的社会问题,也对民宿产业做了一定的限制。日本政府拟于2018年1月施行的《民泊新法》规定,民宿设施一年间作为民宿来利用的天数上限为180天。超过180天以上经营的宿泊设施便不在民泊新法范围内,需要获得日本旅馆业法承认的经营许可。

民宿所提供的设施用途也必须是住宅、共同住宅、宿舍等。经营者必须去各都道府县进行注册登记,并附上住宅的照片。民宿经营者也有义务备份留宿者的名单,或是提醒外国游客注意,不要打扰近邻。若有违反,便会被勒令取消登记,停止继续经营民宿。

日本政府计划到2020年为止访日旅客的数量将会增加至现在的1.7倍,为年间4000万人次。日本全国的民宿市场进一步扩大,对各国民宿中介公司来说的确是利好消息。世界最大民宿企业“Airbnb”的日本法人代表田边泰之表示“民宿新法

的确为扩大观光业提供了保障,也能减少闲置房产的浪费。今后,我们也会与政府及自治体共同面对民宿的普及问题。”

然而,新法中规定了经营天数的限制,也让民宿中介感到民宿产业发展环境愈发苛刻。大阪市中央区及京都市东山区等观光区的民宿业者,大多以低价优质的住宅招揽访日游客,若是经营天数下降,则会有亏本的风险。据日本新经济联盟的调查,9成的民宿企业会因180天经营天数的限制而面临赤字。

在此基础上,日本各自治体也追加了各自的条例规范民宿行业。东京都新宿区2016年开展了会议讨论,通过制定条例来对规制做进一步强化。札幌市为了取缔违法民宿,从2月起设置了投诉窗口,接受受影响居民的投诉。而长野县轻井泽街道则采取否定一切民宿的方针。轻井泽街道环境课强硬表示:“即便施行新法,也要采取禁止民宿的策略,并希望市民能够理解我们的决定,不违反规定开设民宿。”

对于诸多限制,让许多民宿业者难以维系。在大阪经营民宿的某男子说:“许多从业者会放弃官方登记,转去经营违法民宿。”日本政府对于民宿行业,到底是放宽还是严打,如何平衡居民与民宿业者之间的利益冲突,的确是一个需要长期研究的社会课题。

区雯

尚高装潢

签约尚高送豪礼

一、二手房,翻新房装修送搬场费600元
二、经适房,动迁房装修送力士牌双槽水斗一只(650元)
三、婚房,商品房装修送乐家分体马桶一只(998元)
四、本月底前签约的客户,装修材料结算价满五万元时,再送美国原装进口“森乐”牌净水器一只,价值3800元

水电做得好
终生保维修

尚高特色

1、设计师一对一服务
2、装修预算透明不低开高走
3、有自己的材料展示厅
4、施工队长长期固定不发包
5、施工工地微信全程拍
6、售后服务快捷高效

免费上门量房, 免费出详细预算和设计方案。可收费效果图设计
所有工程完工后,均保修两年,水电线路工程终生保维修并送光盘一张

www.shanggaozh.com

热线 400-855-5688 监督 56779088

总部:普陀区梅川路280—308号 (大渡河路口)

宝山店 永清路315-317号 400-050-8353
徐汇店 田东路379号 400-090-4688
金桥店 长岛路612号 021-50929609
虹桥店 沪松公路1490号 400-834-9388
金山店 卫清西路692-694号 400-014-5788
杨浦店 黄兴路1831-1835号 400-863-8388

诚聘三年以上工作经验设计师六名
聘电话:021-32579288