

北京拟立规加强短租房监管 国内民宿业或再度面临洗牌

■中国城市报记者 张亚欣

日前,北京市住建委、北京市公安局、北京市网信办三部门联合起草了《关于规范管理短租住房的通知(征求意见稿)》(以下简称《意见稿》),针对城市短租房向社会公开征求意见。

《意见稿》提出要明确短租房经营条件、互联网平台信息审核要求、属地监管责任及违规处罚,同时还提出经营短租房需征得楼内居民同意、短租房要符合安全条件等,并表示将以北京为示范,把相应模式逐步扩展到全国。该《意见稿》一旦通过并正式实施,意味着北京将启动“史上最严”民宿监管模式,再加上今年新冠肺炎疫情已经带来的影响,民宿行业或将迎来新一轮的洗牌。

明确短租住房经营条件 民宿房东“意难平”

今年年初暴发的新冠肺炎疫情,让全国旅游业按下了“暂停键”,停止发团、各种退订比比皆是。其中,民宿业也是受冲击较大的“重灾区”之一,不少民宿房东由于撑不住房租和运营费用的压力而无奈撤出。受客观环境因素的影响,民宿行业在今年上半年本就已历经了一轮洗牌。

如今,虽然全国疫情防控形势持续向好、低风险地区跨省团队旅游陆续开放,但在“旧伤未愈”的情势下,《意见稿》还是让一众民宿房东感到措手不及。其中,最具有争议的一条是,要明确短租住房的经营条件,即应当取得房屋业主的书面同意并符合小区管理规约或

业主大会决定;没有管理规约或业主大会决定的,应当取得本栋楼内其他业主的书面同意。此外,房屋还应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,并依法办理房屋出租登记。

记者在采访中发现,正是这条看起来颇为严厉的意见让民宿房东们普遍对自己的民宿房东生涯感到担忧。

“说真的,作为一个能熬过疫情的民宿房东,我承担了太多经济和精神方面的压力。如果《意见稿》一旦确认实施,对于我们民宿房东,特别是专职民宿房东而言,影响一定很大。”某民宿房东许立阳告诉记者,今年是他在北京做专职民宿房东的第三年,无疑也是最惨的一年。

许立阳坦言,从今年年初疫情暴发开始,他所经营的两家民宿均处于亏损状态。“其实我的民宿早在去年年底就已经全部预定出去了,但从疫情暴发时,我就开始不断处理退订订单,多数人都是直接要求无损退订。后来的几个月基本没单子,干耗房租。直到进入7月,北京应急响应降为3级后,民宿才开始有零星的订单可接,但这次《意见稿》又突然增加了我的经营难度。”许立阳说。

“没想到行业还没有彻底回暖,一盆冷水就兜头而来。”同为职业民宿房东的媛媛说,取得房主的书面同意比较简单,但真正的门槛是取得本栋楼内其他业主的书面同意。“我的民宿开在一个老旧小区里面,根本就没有业委会。如果我想继续开民宿,只能挨家挨户上门签字,想想都觉得难如登天。”媛媛说。

其实,媛媛的担忧并非空穴来风。记者通过随机街采发现,不少业主都认为小区内经营民宿存在安全隐患,且有被打扰的可能性,并不是很支持业主或租客经营民宿。其中一业主直言:“说白了,你干民宿赚了钱,我们这些邻居又不分红还可能被打扰,那为啥还要支持呢?”

此外,除了北京本地的民宿房东对《意见稿》“意难平”外,重庆民宿房东刘贤很担心该《意见稿》在北京落地后,很快在全国推广。“这对我们民宿房东来说十分不利。受疫情影响,今年的民宿效益普遍不好,很多大型平台都退出了民宿业务。我的民宿其实已经空置了大半年,最近才刚刚有点起色,如果重庆要像北京那么搞,我对民宿行业的未来以及自己的民宿收入真是乐观不起来。”刘贤说。

平台难逃监管“紧箍咒” 不符合条件民宿或将被迫下线

数据显示,我国在线短租用户规模已从2016年的4000万人,激增到2019年的2.3亿人。但事实上,短租平台在推动民宿行业发展的同时,也使其“野蛮生长”:房间内暗藏针孔摄像头、房客半夜制造噪音扰民、浴室玻璃门爆炸致房客重伤……种种问题见诸报端。

业内人士分析称,此次《意见稿》虽可能在一定程度上提升民宿房东的经营难度,但也即将给平台加上一道“紧箍咒”。《意见稿》明确规定发布短租住房的互联网平台应当核验短租住房经营者提供的业主身份证明、经营者身份证明、房屋



某民宿房间一角。

权属证明、治安责任保证书等材料,实地查看房屋状况,登记并实名认证经营者身份,逐一登记订单签订人和实际入住人员身份信息及有效联系方式,并按照相关部门要求报送入住人员、房屋等信息。

这意味着平台不再仅仅扮演一个分发式的中介角色,用户在平台上的消费风险将部分转移至平台,因此,平台要承担起改善用户体验的责任。

事实上,“一人预订,多人入住”“申请人和实际入住人不一致”是各地民宿屡禁不止的现象,存在极大安全隐患,流动人口身份难核验,发生突发事件时安全难以保证。针对这些问题,《意见稿》明确规定信息登记制度,经营者必须当面核对住宿者身份证件信息,即时通过规定的信息系统申报登记信息。

在业内人士看来,这项规定也存在一定的实施难度。通常,房客均靠手机获取民宿门锁密码,以此实现无接触入住。虽然《意见稿》的要求解决了上述通病,但也增加了房东经营民宿的时间成本和经营成本,喜好“打游击”的民宿房东们并不好管理。

毫无疑问的是,一旦《意见稿》实施,短期内北京短租民宿领域或将迎来部分调整,一些不符合条件的民宿将被迫下线。而平台也相应做了一些准

备,据悉,途家和小猪两家平台均表示此前已配合政府参与了“通知征集讨论的过程”。

新规利于行业持续健康发展 业界应理性面对“大考”

无论是民宿房东、平台,还是整个行业,在《意见稿》公布后,都面临着洗牌,甚至“大考”。

北京第二外国语学院旅游科学学院院长谷慧敏说:“短期内,一些不符合条件的城市民宿将逐渐退出市场,甚至一些民宿迫于沟通成本的考虑,将转做长租民宿。”

这正是刘贤给自己找好的出路。“如果严格管控落实,短租民宿行业一定会大受影响。我不如把短租转做长租来寻求发展。”刘贤说,现在已经进入重庆民宿市场的旺季,与去年同期相比,收入却大打折扣,和长租收入基本持平,短租收入对自己而言已经不具有吸引力。

事实上,在不少业内专家和从业者的眼中,《意见稿》虽然有可能使短期内城市民宿数量减少并进行一次调整洗牌,但从长远来看,有利于整个行业的健康良性发展。

华美顾问集团首席知识官赵焕焱在接受记者采访时说:“游戏规则恰恰就是行业规范本身,而没有竞争的市场是扭曲的,没有游戏规则的竞争则是混乱的。”在他看来,广东省珠海市已走在全国前列,为民宿行业规范发展树立了标杆。据悉,早在2019年3月《珠海经济特区旅游条例》就已正式实施,明确住宅改经营性住宿必须取得住宅小区建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

针对比例问题,谷慧敏也提出,拟出台的新规从长久来看必然利于民宿行业的健康发展,但同时,在一些条件细则上和执行层面,也亟需进一步完善,如短租房屋业主需要征得同楼业主同意的比例仍需要进一步明确。

此外,也有从业者提出,希望《意见稿》从出台到最终落地执行能有一个缓冲阶段,以便让民宿房东有个过渡与调整期。(图片由受访者提供)

首届北京国际 光影艺术季启幕

8月20日晚,首届北京国际光影艺术季(玉渊潭站)“万物共生”户外光影艺术沉浸式体验展,在玉渊潭公园“樱落花谷”正式拉开帷幕。本次展出的沉床花谷自然瑰丽与科技灯光璀璨梦幻的夜晚画卷,将为首都夜间经济地图再添新亮点,为广大市民晚间游园再提供新模式。

中国城市报记者 全亚军摄

