

# 北京拟规范短租房 城市民宿迎最严监管

## 社区开民宿需征得全楼同意

今后经营民宿短租将有更加严格的规定。据了解,此次《征求意见稿》对短租房的管理提出了三点要求,其中包括拟明确短租房经营条件、互联网平台信息核验要求、属地监管责任及违规处罚。

具体来看,一是明确短租房的经营条件,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。

其次《征求意见稿》还明确了短租经营者的安全责任。规定短租房经营者应在住宿者入住前,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。登记信息内容包括:承租人姓名、身份证件类别、身份证件号码、居住时间、有效联系方式等。

此外《征求意见稿》也明确了互联网平台核验责任。规定发布短租房的互联网平台,应当核验短租房经营者提供的业主身份证明、经营者身份证明、房屋权属证明、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,逐一签订订单签订人和实际入住人员身份信息和有效联系方式,并按照相关部门要求报送入住人员、房屋等信息。

值得一提的是,在新发布的《征求意见稿》中,还对短租的范围进行了明确。其中指出,短租房是指利用国有土地上的居住小区内的住房,按日或者小时收费,提供住宿休息服务的经营场所。在北京大学房地产法研究中心主任楼建波看来,从此次《征求意见稿》来看,调整范围限定为国有土地上的居

8月10日,北京市住房和城乡建设委官网发布了《关于规范管理短租房的通知(征求意见稿)》公开征求意见的公告(以下简称《征求意见稿》),从短租房经营条件、互联网平台信息核验要求、属地监管责任及违规处罚等方面进行了规定。在业内人士看来,一系列拟出台的措施也被视为北京将启动最严民宿监管的信号;该政策一旦落地,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淘汰,城市民宿数量也可能相应减少,长期来看,则有利于民宿市场进一步净化。



住小区内的住房”,这说明不包括乡村房屋和城市的“四合院”,由此看来,北京对于“乡村民宿”依然是鼓励发展的。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥表示,拟出台的新规对于解决“民宿”短租房带来的治安、扰民等问题,维护首都社会安定和谐,保障居住小区业主的合法权益来说意义重大。

## 规范行业发展

拟出台的新规有望让野蛮生长的城市民宿带上“紧箍咒”。近年来,随着“互联网+”的兴起,城市民宿、短租房”发展迅速,大量居住小区内的民宅以民宿、短租房”等形式对外出租。在赵庆祥看来,与酒店、旅馆相比,民宿“短租房”等产品分布广泛且多为成套住宅,虽然能够满足多人出行的住宿需求,且价

格普遍低于酒店,但同时这类产品又存在诸多问题,也给城市安全管理带来重大挑战,也严重影响了小区住户的正常居住生活。

“一方面:一人预订、多人入住”的现象非常普遍,经营主体既不办理房屋出租登记,也不按照旅馆业要求进行信息登记,一些房东与租客都不见面,到底什么人入住,房东与短租平台都不掌握,给流动人口管理、治安管理带来重大安全隐患。同时,近年来短租房中的违法犯罪案件时有发生,一些隐匿在住宅小区的短租房成为不法分子等藏污纳垢之所,严重危及小区和城市安全。另一方面,分散在居民楼内的民宿短租房由于旅客入住时间不定、人员混杂、夜间活动等,扰民现象频发,引发了小区住户的大量投诉举报。”赵庆祥表示。

楼建波指出,事实上,纵观国内外大城市,对于利用居住小区住宅经营民宿或短租

房”,都有严格的规范管理要求,国外有的城市还实行许可或事前登记制度,普遍要求入住信息及时报送警察机关,并强化经营者或平台的管理责任。据了解,2018年6月15日,日本正式实施了《日本住宅宿泊事业法》,而该政策的实施,也让日本的城市民宿走上了合法化经营的道路。

“从外省市来看《重庆市物业管理条例》《珠海市经济特区旅游条例》也都作出了类似规定。”楼建波进一步谈道,短租房是用于满足旅行者短期住宿需求,住户人员更换频繁,从这个角度讲短租房性质上与旅馆类似,属于经营场所。此次拟实施的新规,将加速民宿行业向规范化发展。

## 城市民宿面临调整

虽然新规的出台将加速民宿行业驶入规

范化的快车道,不过短期来看,一些城市民宿也面临较大的调整。北京第二外国语学院旅游科学学院院长谷慧敏指出,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。

“由于《征求意见稿》里规定,拟要求经营短租房应当符合小区管理规约或业主大会决定,并取得出租住业业主的书面同意,但是在实际经营过程中,一些短租房业主无法取得同楼业主书面同意,因此在这种情况下,只能转做其他。”

此外,谷慧敏还直言,今年疫情期间,很多短租民宿房东一方面要考虑到疫情防控的需要,另一方面也迫于此投入的房租、装修成本的压力,因此便转而做起了长租民宿的生意。

据了解,今年在北京经营城市民宿的安(化名)就将自己经营的短租民宿改成了长租,在安看来,随着疫情防控步入常态化,北方市场更适合做长租。

谷慧敏还认为,拟出台的新规肯定是利于民宿行业的健康发展,但与此同时,在一些条件细则和执行层面,也有需要进一步完善的地方。比如,短租房业主需要征得同楼业主同意的比例,还需要进一步明确。此外,小猪民宿平台方面相关负责人也表示,希望《征求意见稿》的出台到最终落地执行能有一个时间缓冲,让城市民宿业主进行过渡调整,毕竟,在这次疫情中,多数民宿业主为配合疫情防控也遭受了较大损失。

在不少业内专家看来,从《征求意见稿》来看,虽然短期内城市民宿数量有可能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。

北京商报记者 关子辰 荣蕾

## 直击·横店开工

# 横店外卖员:每天送餐12个小时 请假也要当群演

一年前的夏日,陈鑫拉着行李箱,带着2000元存款,第一次踏上横店的土地。

“只要你带着一个剧本来,就没有拍不了的戏”“在这里只要你敢拼肯闯,就一定能成为下一个王宝强”……横店,这个110余平方公里的浙江小镇,见证着无数人的演员梦,也吞噬着他们唯一的本钱——青春。

试图从群演做起的陈鑫,原本以为这里处处是机遇,伯乐早晚会出现。不过,现实多少有些骨感,在生存的压力下,他开始了每天12个小时的外卖生活。但陈鑫没打算放弃,“只要能在这里留下来,希望就可能在明天出现”。

## 请假当群演

穿着公司统一配发的浅蓝色T恤,带好头盔,骑上摩托,外卖小哥陈鑫开始了一天的送餐生活;上午10点多,一般不吃饭就直接开始送餐了,一直干到晚上十一二点回去,算下来一天也有12个钟头在外面了。

随着剧组陆续复工,再加上暑期,外卖订单也相应多了起来。这几个月外卖量多了很多,暑假之前单子挺少的,一单跑完才会再来一单,现在是两单两单的,往往两单还没跑完就又来一单。之前一天差不多跑25单,现在随便一天就能有40单。”陈鑫说道。

外卖送餐员只是陈鑫在横店的角色之一,虽然外卖业务繁忙,但并不影响陈鑫想要做群演的初心,这是他一年前来自横店的初衷。

“起初我特别想上电视,要是能在一部热剧里当群演,我就可以和家人说这是我拍的戏!但是受到这么多的挫折后,我觉得自己差得很远,如果只凭运气,根本成不了大明星,更多的还是得自己努力。”陈鑫坦言。

遇到群演和送外卖时间冲突的时候,陈鑫会跟站长说自己家里有事,或是

8小时的固定工资是90元或100元,超出一个小时多给10元,一整天下来10多个小时就100多元。

收入低不说,做群演的辛苦程度也非比一般。剧组场务人员高瑞表示,刚开始做群演其实是非常辛苦的,像现在天气特别热,横店这边主要是拍古装剧,群演们要穿着厚厚的衣服,一穿就是一整天,价格也不高。一般做群演做了两三年就可以有台词,相应的收入才会涨上去,但这个过程是需要熬的。

“当群演并没有想象中那么简单,开始去的时候,就在片场等着,剧组需要什么样的人就现场挑,那段时间连着好几天都没有被挑上,自信心和耐心都快被磨没了。还有之前已经约好的戏,到了片场临时说要换人,那自己也不能说什么,只能看着人家演。”陈鑫回忆道。

耗尽耐心只是第一步,在真正演戏后,困难还会更多。陈鑫告诉记者,有的时候一整天就演个“死尸”,还要往脸上涂好多东西,大太阳底下晒着皮肤特别难受,而且还不露脸。之前还有一场在水里的戏,当时没啥感觉,收工后才发现脚都泡得发白了。

“爸爸妈妈其实挺反对的,他们想让我找份安稳工作,别成天想着出名。其实我知道他们也是心疼我,受的这些累平时也不怎么敢和他们说。”陈鑫说;在经历了一系列的挫折之后,现在自己觉得钱都不是事,最大的梦想是想有句台词。”

## 梦想还在就够了

在横店,还有很多像陈鑫一样的年轻人。

外卖员陈进轩告诉北京商报记者,出于家庭环境以及自身条件的限制,自己其

实心理很明白能够实现演员梦的几率为零,“但是没关系,我给了自己很大试错空间,只要坚持还是有希望的”。

如今,虽然更多的剧组开始筹备拍摄工作,对群演的需求也有所增加,但并不意味群演成名的几率会增加。影视投资人邵嘉认为,别说做群演了,很多科班出身学表演的人,能够成名的几率都很小。而且成为一个出名的演员对一个人的综合素质要求非常高,从事表演行业的门槛可能很低,但是越往后会越来越艰难。

据中央戏剧学院、北京电影学院、中国传媒大学和上海戏剧学院官网显示,4所院校2020年本科招生计划分别为575人、545人、539人和843人,共计2502人。每年这些专业院校的毕业生出名的都很少,群演们能够成名的机会更加渺茫。

对于很多人到横店想要实现自己影视梦想的现象,新元智库创始人刘德良认为,大多数在横店做群演或者从事其他行业的群体,首先是因为横店有工作机会,能够让他们维持基本生活需求,让人们在从事普通职业的情况下,有可能会在某天脱颖而出,逐渐走入核心圈子,但真正能脱颖而出的少之又少。

在影评人刘畅看来,2004年,王宝强因为出演《天下无贼》里面的“傻根”一角而获得华语电影传媒大奖“最佳新演员”的提名,也因此而走红。王宝强给了太多普通人想要成名的希望,但现实是国内到目前为止只有一个王宝强。

晚上11点40分,陈鑫送完最后一餐准备回到他租的房子里,陈鑫和3个室友一起合租,他的室友都是工厂里的流水线工人,也有着想表演的梦想,他们都为自己光明的未来努力地走在路上。

北京商报记者 卢扬 实习记者 杨菲

# 斗鱼虎牙“联姻”成真

北京商报讯(记者 郑蕊 实习记者 杨菲)斗鱼与虎牙两大游戏直播平台终于迈出了合并的第一步。8月10日,斗鱼发布公告称,董事会已收到腾讯控股发出的不具约束力的初步建议书,建议斗鱼与虎牙以换股的方式进行合并。

斗鱼的公告显示,腾讯控股发出的初步建议书提议斗鱼和虎牙订立换股合并协议,虎牙或其附属公司将收购斗鱼的每股已发行普通股(包括以美国存托股票为代表的普通股),斗鱼股东将获得虎牙新发行的A类普通股的议定数量。斗鱼方面表示,董事会计划审查和评估这笔潜在交易,尚未作出任何决定。

与此同时,欢聚时代也对外透露,公司已与腾讯控股的全资子公司Linen Investment Limited达成最终股份转让协议,公司将向腾讯控股转让虎牙3000万股普通股,总价值为8.1亿美元。

至此,已持续两年的斗鱼与虎牙合并传闻终于有了明确的消息。截至北京商报记者发稿,斗鱼和虎牙的股价均盘前涨超10%。

近年来,游戏直播市场竞争激烈,格局基本奠定。据艾瑞咨询发布的《2020年中国游戏直播行业研究报告》(以下简称《报告》)显示,2019年我国独立游戏直播平台市场规模超过200亿元,预计在2021年将扩张至接近400亿元。而随着虎牙、斗鱼的敲钟上市,触手退场,战旗转型,行业集中度加强,基本确立“两超多强”的整体竞争格局。

作为游戏直播的两大巨头,斗鱼与虎牙业绩也保持着增长。斗鱼刚刚发布的二季度财报显示,总营收为25.08亿元,同比增长33.9%,非美国通用会计准则下实现净利润3.23亿元,同比增长513.7%;而虎牙的一季度财报显示,营业收入与净利润同样也保持了增长。

但这两家公司也面临着发展挑战。《报告》显示,游戏直播用户的增速正逐渐下滑,从2018年的18.2%或将降至2021年的7.2%。艾瑞咨询分析师认为,2019年以来,没有新的独立游戏直播平台成立,说明游戏直播行业已逐渐趋于饱和。

对此,北京大学文化产业研究院副院长陈少峰表示,斗鱼和虎牙两家平台合并后应能实现较好的效果,原因则是两家平台相互之间有共同的业务,接下来的合并行为可以形成更好的规模效应,同时减少直接的竞争,并通过业务联合进一步降低运营成本。合并之后游戏直播可能会成为平台主营业务,市场份额也会相应产生较大的提升,总体上是不错的业务整合机会。