



## 1. 引言

1.1 隨着網上平台應用日趨便捷，共享經濟的概念日益盛行，近年世界各地興起短暫出租住所予旅客留宿數天的潮流，其增長步伐非常迅速。<sup>1</sup> 根據一個主要網上共享住宿平台的資料，經其安排入住房間的房客人數，在僅僅 5 年間飆升約 20 倍，達 2016 年的 8 000 萬人次。<sup>2</sup> 共享住宿雖被視為一種創新的商業模式，讓旅客有更多元化的住宿選擇，但亦令人疑慮民宿經營者能否為入住房客和鄰舍提供足夠保障。此外，亦有意見質疑共享住宿與酒店業的競爭是否公平，因為後者一般須受較嚴格的規管。<sup>3</sup> 鑒於社會對這些問題意見分歧，經濟合作及發展組織認為有"急切需要"檢討共享住宿的規管框架，使之更"靈活變通"。<sup>4</sup> 事實上，不少地方的政府正進行相關檢討工作。以日本為例，其專門規管共享住宿的《住宅宿泊事業法》(Private Lodging Business Act)已於 2018 年 6 月生效，而該法例相對於酒店業的規管，顯得較有彈性及較能合乎共享住宿的經營模式。<sup>5</sup>

1.2 根據香港於 1991 年制定的《旅館業條例》，法例禁止房東把住宅物業向房客短期出租不足連續 28 日，除非他們事前申領相關牌照。雖然本地有更多意見認為當局應採取更利便共享住宿

<sup>1</sup> "共享經濟"一詞現時未有公認的通用定義，但它大致上指民眾透過網上平台短暫共享未被充分使用的資源(如汽車和住宿)。詳見 European Commission (2016)。

<sup>2</sup> 房客人數包括本地遊客及海外遊客。作為概括比較，它佔全球海外過夜旅客於 2016 年的 12.35 億人次的比例，約 6%。詳見 Airbnb (2017a)、Forbes (2018)及 World Trade Organization (2017)。

<sup>3</sup> 以消防安全為例，香港的酒店須裝設花灑系統、通風控制及排煙系統，但住宅樓宇則無相應要求。再者，樓宇安全標準亦各有不同。詳見 Fire Services Department (2012)。

<sup>4</sup> Organisation for Economic Co-operation and Development (2018)。

<sup>5</sup> 日本於 2017 年新制定只適用於共享住宿的《住宅宿泊事業法》，而酒店和旅館則由 1948 年制定的《旅館業法》(Inns and Hotels Act)規管。有關情況會在本摘要第 5 節再詳細討論。

發展的政策，但政府則以安全理由(例如消防安全及旅客人身安全)，反駁該等建議。<sup>6</sup>

1.3 民政事務委員會在 2018 年 6 月 25 日的會議上，委託資料研究組就選定地方規管民宿的近期發展，進行研究。台灣、日本和倫敦獲選為進一步研究對象，因為三地最近在 2015 年至 2017 年間剛修訂了規管共享住宿的法例框架。本資料摘要首先綜述全球各地民宿的發展概況，包括概念上的利弊，以及近期規管趨勢。它繼而討論香港相關的政策發展和主要關注事項，最後論述 3 個選定地方的共享住宿規管制度近期出現的變動，並附以列表撮述要點(附錄)。

## 2. 全球民宿的近期發展

2.1 由於網上平台發展蓬勃，世界各地的業主與房客進行短暫配對共享住宿的交易成本隨之大減，導致某個主要配對平台的房客人次大幅飆升，由 2011 年的 400 萬增加至 2015 年的 4 000 萬，並在 2016 年再躍升至 8 000 萬。<sup>7</sup> 概念上，**民宿有下列優點**。**首先**，在業主外遊或子女搬離父母面積較大的物業後，可善用未被充分使用的住所。舉例來說，歐洲聯盟 28 個成員國的整體住宅物業中，未被充分使用的住所約佔 3%，短暫善用這些閒置資源將有助提升效益。<sup>8</sup> **第二**，旅客以較能負擔價格入住當地家庭居所，不單可紓緩部分城市的酒店房間短缺，亦能讓旅客有更豐富的旅遊體驗。<sup>9</sup> 兩者均有助推動當地的入境旅遊業。**第三**，房客支付的房租可為房東家庭提供補充收入，支持當地經濟。以美國為例，某個網上平台的資料顯示該國房東家庭在 2017 年的全年租金收入中位數為 7,300 美元(56,900 港元)。<sup>10</sup> **第四**，共享住宿被認為是示範了在共享經濟下，利用新科技構建嶄新的商業模式，推動創新發展。<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> GovHK (2015)。

<sup>7</sup> Airbnb (2017a)及 Organisation for Economic Co-operation and Development (2018)。

<sup>8</sup> Ranchordás, S., Zurek, K. and Gedeon, Z. (2016)。

<sup>9</sup> 哈佛商學院近期就美國 10 個共享住宿滲透率較高的城市進行研究，顯示相較於旅遊旺季時入住酒店，民宿房客以較合理價格入住較優質住宿形式體現的消費者盈餘，平均為每晚 70 美元(540 港元)。詳見 Farronato, C. and Fradkin, A. (2018)。

<sup>10</sup> Airbnb (2018b)。

<sup>11</sup> Organisation for Economic Co-operation and Development (2016)及 The Economist (2017)。

2.2 不過，**民宿亦引發若干潛在問題和關注**。**首先**，民宿業主受到的規管一般較酒店寬鬆，住宿質素或較為參差。**第二**，住宿處所的建築及消防安全惹人疑慮。如美國只有 80%的民宿據報裝有煙霧感應器、42%設有滅火器及 36%備有急救包。<sup>12</sup> **第三**，如業主不懷好意，房客或有人身安全風險。事實上，全球各地近年不時有關於共享住宿的犯罪活動的報道。**第四**，同樣道理，如房客行為惡劣，業主或要蒙受財產損失，特別是未獲保險充分保障的業主。**第五**，民宿房客或會對社區鄰舍造成滋擾，例如噪音和公共衛生。**第六**，由於酒店業務須受較嚴格規管，酒店業認為它是在不公平的條件下，在旅客住宿市場與民宿競爭。<sup>13</sup> **最後**，使用當地住宅物業應付海外旅客的需求，或會影響本地居民的房屋供應，引起房屋短缺及居住成本上漲的憂慮。

2.3 **全球規管趨勢**方面，各地規管機構力求在適當顧及當地情況下，在不同政策目標(如支持創新經濟、為消費者提供所需的保障、在旅客住宿市場建立公平的競爭環境及確保當地房屋供應足以應付居民的需要)間，尋求恰當平衡。雖然各地仍未有共通的規管趨勢，但亦可大概歸納下列要點：

- (a) **共享住宿較過往須受更多規管**：2010 年前，不少政府對共享住宿採取不干預政策，但有鑒近年共享民宿的急速發展，政府已日漸加強規管；<sup>14</sup>
- (b) **建立專門規管民宿的制度**：鑒於共享住宿的經營規模較小(風險亦然)，部分地方的政府(如日本、台灣和希臘)特為民宿另設規管制度，而非把酒店的規管模式應用於民宿。此外，某些政府嘗試訂立較酒店為低的入場門檻及/或實施較具彈性的合規要求；及

---

<sup>12</sup> 這是基於某個網上共享住宿平台的資料，它於美國 16 個城市共有 121 000 間住宅物業房源。請參閱 Reuters (2018b)及 Organisation for Economic Co-operation and Development (2016)。

<sup>13</sup> 歐洲款待業商會對該等不公平競爭表示關注。該商會建議採取一系列措施，建立公平的競爭環境，例如：(a)立法將短期共享住宿列為旅遊住宿；(b)制訂適當的註冊程序；(c)執行安全及保安規定；及(d)規定須履行財務責任。請參閱 Organisation for Economic Co-operation and Development (2016)及 European Parliament Research Service (2017)。

<sup>14</sup> 規管例子可見於希臘、柏林、布魯塞爾和阿姆斯特丹等地。請參閱 European Parliament Research Service (2017)。

- (c) **民宿的合規要求較過往嚴格**：雖然上述地方對共享住宿的規管要求與其經營模式較為相稱，但仍有對經營者施加新的合規要求(例如設定每年營業日數上限)。據報，部分業主認為這些規定過嚴，並因而退出市場。

2.4 然而，共享住宿的規管亦可以其他形式體現。例如，**紐約州**於 2010 年修訂《多個住宅法》(Multiple Dwelling Law)，如果業主並非與旅客同住，法例禁止業主以少於 30 日的租期將物業出租予旅客。<sup>15</sup> **新加坡**方面，當地政府正考慮容許國民經營民宿，但它在 2018 年 4 月的公眾諮詢文件中，提出建立嚴格的規管制度，包括下列訂定條件：**(a)**房東必須取得社區內最少 80% 公寓業主的同意；**(b)**全年出租日數以 90 日為限；及**(c)**每個處所最多只限 6 人入住。新加坡政府在 2018 年 5 月諮詢期結束後，至今尚未公布立法時間表。<sup>16</sup>

### 3. 香港近期的政策發展

3.1 根據香港的《旅館業條例》，任何處所如在短於連續 28 日的出租期提供收費住宿地方，必須領牌。政府強調民宿、酒店和賓館均須根據《旅館業條例》受到相同規管，以保障旅客安全。事實上，《旅館業條例》所訂的嚴格標準(如樓宇結構和消防安全)，理應已能阻止一些資源有限的業主入場經營旅客住宿業務。不過，2017 年仍有約 5 000 名香港房東向 45 萬名旅客提供民宿住房，社會上關注到他們在多大程度上遵行現有法規。<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> 然而，如房東家庭在租期內與房客同住於同一住宿，該租期則可短於 30 日。請參閱 New York State Office of the Attorney General (2014)。

<sup>16</sup> Government of Singapore (2018)及 Urban Redevelopment Authority of Singapore (2018)。

<sup>17</sup> 相比之下，在 2017 年底，本港 277 間持牌酒店合共提供 78 935 間酒店房間，1 469 間持牌賓館亦提供 12 271 間房間。2012 年至 2017 年間，訪港過夜旅客人次累增 17%至 2 800 萬。詳見 Airbnb (2018a)及 Hong Kong Tourism Board (2013)、(2018a)及(2018b)。



3.2 面對本地社會日益強烈的訴求，政府在回應時提出以下理據，說明為何不擬建立較寬鬆的民宿發牌制度。<sup>18</sup> **首先**，政府認為海外民宿大多位於鄉郊地方。反之，香港的市區居住環境則遠為擠迫，較不適合營辦民宿。**第二**，民宿概念，亦須面對消防安全、環境衛生、旅客人身安全及第三者保險等實際問題。**第三**，政府認為其他地方的民宿，同樣須符合當地各自的樓宇及消防安全要求。**第四**，就新界符合訂明要求的村屋而言，業主如擬申請旅館牌照，政府事實上一直對有關申請採取"靈活及務實的態度"。<sup>19</sup> 截至 2017 年 5 月，本港有至少 130 間度假屋根據這項安排獲得發牌。

3.3 政府最近於 2018 年 7 月就《旅館業條例》提交了一項修訂條例草案，旨在改善發牌制度，一方面減少持牌賓館造成的滋擾，另一方面加強對無牌賓館的執法工作。<sup>20</sup> 然而，儘管審計署曾在 2017 年 10 月建議"全面檢討民宿的相關事宜"，但這項條例草案的目的，並非對民宿的政策作出調整。<sup>21</sup>

## 4. 台灣的民宿規管措施

4.1 台灣政府是亞洲的民宿發展先驅，早於 1980 年代便推動民宿發展，目的是推動當地的本土經濟。<sup>22</sup> 台灣在 2001 年 12 月制定《**民宿管理辦法**》("該辦法")，訂立共享住宿的專門規管制度，與酒店分開規管。<sup>23</sup> 在該辦法帶動下，台灣民宿數目因而在 2000 年代中期大幅躍升，而民宿的蓬勃發展，亦受惠於下列因素：(a) 越來越多旅客使用網上平台預訂共享住宿；(b) 隨著內地旅客的訪台規定放寬，旅客人次在 2006 年至 2017 年間累升 205%；及(c) 酒店房間數目於 2006 年至 2018 年間只增長 66%，令供應變得緊張。因此，持牌民宿房間供應於 2006 年至 2018 年間

---

<sup>18</sup> GovHK (2015)。

<sup>19</sup> 該等申請必須符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的規定，並已獲得分區地政處發出完工證或不反對佔用書，以及符合批約條款可作住用途。請參閱 GovHK (2015)。

<sup>20</sup> Legislative Council Secretariat (2018)。

<sup>21</sup> Audit Commission (2017)。

<sup>22</sup> 這些民宿設施最先見於當地著名旅遊景點，例如阿里山、九份和溪頭森林遊樂區。

<sup>23</sup> 酒店須受另一套規則規管，即《旅館業管理規則》。請參閱 Laws and Regulations Database (2016)。

飆升 456%至 33 700 間，它佔整體旅客住宿的份額亦由 6%躍增兩倍至 17%。<sup>24</sup>

4.2 然而，民宿設施發展蓬勃，引起了社會對服務質素和安全的關注，例如一名加拿大旅客便於 2013 年 12 月在台北一間民宿因氣體中毒意外逝世。台灣當局遂於 2016-2017 年檢討該辦法，並一併考慮如何達致更利便民宿設施發展的政策目標。

4.3 該辦法經修訂後在 2017 年 11 月生效，要點如下：

- (a) **全年營業日數上限**：有別於某些地方(如日本及倫敦)，台灣並無訂定民宿營業日數上限；
- (b) **地點**：民宿設施以家庭副業的形式經營，出租自住住宅物業的空餘房間，並主要位於鄉郊地方，讓旅客有更豐富的旅遊體驗。<sup>25</sup> 然而，法例亦容許在市區若干指定地方經營民宿；<sup>26</sup>
- (c) **經營者**：有嚴重刑事案底及無行為能力按法律進行交易的人士，不可經營民宿設施。<sup>27</sup> 成功申請的經營者會獲發專用標識牌及民宿登記證，以作識別；
- (d) **經營規模**：一般而言，在法例修訂後，共享客房的數目上限由 5 間調高至 8 間，總樓面面積則不多於 240 平方米；<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> Tourism Bureau of Taiwan (2018a)及(2018b)。

<sup>25</sup> 這些住宿設施一般包含(a)當地人文；(b)自然景觀；(c)生態；(d)環境資源；及(e)農林漁牧生產活動。請參閱 Laws and Regulations Database (2017a)。

<sup>26</sup> 指定的市區地方包括(a)特定風景區；(b)觀光地區；(c)原住民族地區；(d)偏遠地區；(e)離島地區；(f)已登記的休閒農業區；(g)指定古蹟和歷史建築；及(h)具人文或歷史風貌的相關區域。

<sup>27</sup> 不可經營民宿設施的人士舉例如下：(a)曾被判干犯槍砲彈藥刀械管制條例的罪行；(b)曾干犯性相關罪行；及(c)曾被判處有期徒刑 5 年或以上，而服刑完畢未滿 5 年。

<sup>28</sup> 但有關規則訂有豁免。例如，若民宿設施位於市區某些指定地點，有關限制可放寬至最多 15 間客房及 400 平方米以內的樓面面積。

- (e) **樓宇安全**：經營者須遵守民宿設施所在地政府制定的樓宇安全法規。如未有相關法規，經營者須遵守該辦法所訂的指引，例如(i)以耐燃物料建造天花板和內部牆壁；(ii)走廊闊度須符合最低標準；及(iii)強制規定設有樓梯直通緊急避難地點；<sup>29</sup>
- (f) **消防安全**：除遵守當地適用的安全法規外，經營者亦須在每間客房安裝緊急照明及消防警報系統，並須於每層放置最少 1 個滅火器；
- (g) **消費者保障**：經營者須確保其提供的食物和飲品安全，並保持住宿物業整潔衛生。此外，經營者不得(i)強迫旅客購物；(ii)突然調高費用和收費；及(iii)侵犯消費者私隱；
- (h) **保險保障**：經營者須為房客提供保險保障，最低保額為 2,400 萬元新台幣(600 萬港元)；<sup>30</sup>
- (i) **鄰舍保障**：經營者須保持民宿設施周邊環境的清潔及安寧。如房客對公眾造成騷擾或製造噪音，經營者可通報當地警方；
- (j) **房客紀錄**：經營者須每年兩次向地方行政當局提交民宿設施的經營統計數字，例如房客人次、入住率及經營收入。政府會定期及非定期到訪和巡查民宿設施；及
- (k) **罰則**：違規民宿須根據當地法例受懲處。未有登記而經營的民宿設施會被勒令關閉，並須罰款 6 萬元新台幣(15,500 港元)至 30 萬元新台幣(77,400 港元)。<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Laws and Regulations Database (2017a)。

<sup>30</sup> 保險範圍應涵蓋(a)傷亡保障，保額最低每人 200 萬元新台幣(50 萬港元)及每宗事故 1,000 萬元新台幣(250 萬港元)；及(b)財物損失或損壞，保額最低每宗事故 200 萬元新台幣(50 萬港元)。

<sup>31</sup> 所處罰款會按民宿設施的客房數目遞增，範圍介乎 5 間客房或以下至最多 15 間客房。請參閱 Laws and Regulations Database (2017b)。

4.4 大體而言，上述對該辦法的修訂利便了民宿的經營，因為相關安全標準看來亦與台灣共享住宿的經營模式相稱。有關法例修訂於 2017 年 11 月實施後，台灣的登記共享住宿設施數目續增 7%，達 2018 年年中的 33 700 個房間。

## 5. 日本的民宿規管措施

5.1 由於日元近年大幅貶值，加上日本放寬旅客簽證規定，當地近年的入境旅遊顯著暢旺。訪日旅客總人次在僅僅 6 年間急升逾 360%至 2017 年的 2 870 萬人次，並預計隨着日本主辦 2020 年東京奧運會，訪日旅客將於 2020 年升至 4 000 萬人次。然而，鑒於酒店及旅館房間供應總數在 2011 年至 2015 年間下跌 2%，民宿可望彌補旅客住宿的供求差距。根據某個大型網上共享住宿平台的資料，2017 年入住其房源的房客約有 590 萬人次。<sup>32</sup> 另有研究報告指出，日本的民宿市場是全球"最活躍的其中一個"。<sup>33</sup>

5.2 日本的酒店和旅館受 1948 年制定的《旅館業法》(Inns and Hotels Act)嚴格規管。當地人士如領有該法例所規定的許可證，可使用其住所經營酒店業務(即"民宿"(minshuku))，但由於部分民宿並未領有許可證，對鄰舍造成滋擾。<sup>34</sup> 為堵塞這個漏洞，並因應 2020 年東京奧運會而推動共享住宿進一步發展，日本政府在 2017 年 6 月制定《住宅宿泊事業法》。

5.3 簡言之，《住宅宿泊事業法》容許房東以牟利方式出租住所房間予旅客(即"民泊"(minpaku))，訂定專門的規管框架，而非引用酒店的法規。該法例的規管要點如下：<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Airbnb (2018b)。

<sup>33</sup> UBS (2017)。

<sup>34</sup> Library of Congress of the United States (2017)。

<sup>35</sup> Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism (2018a)、(2018b)及(2018c)。



- (a) **全年營業日數上限**：日本全國各地短暫出租私營住宿的日數，上限一般為每年 180 日。據報這項措施是為了回應酒店業的關注；<sup>36</sup>
- (b) **地點**：此外，民泊經營者須向地方政府登記，並遵守當地一些可能更嚴格的額外規則。以京都為例，當地政府規定民宿每年只能經營 2 個月(即 1 月中至 3 月中)，以免在旅遊旺季吸引過多旅客；<sup>37</sup>
- (c) **經營者**：某些人士被禁止經營共享住宿業務(例如有刑事案底或曾違反訂明法例的人士及幫會成員)。申請人登記時須證明有關處所是其主要住宅，並附上處所的平面圖；
- (d) **經營規模**：用作私營住宿業務的房屋應設備齊全(設有廚房、浴室、洗手間和梳洗設施)，房間面積應為每名房客最少 3.3 平方米；
- (e) **樓宇安全**：用作私營住宿的物業應符合與酒店和旅館相同的通風標準；
- (f) **消防安全**：業主須安裝緊急照明及防火設備，但如經營者同住於有關處所並只出租小型房間，則可豁免安裝該等設備；
- (g) **消費者保障**：經營者須向房客指示逃生路線，以備緊急應變，並須以外語寫明設備的使用指引；
- (h) **鄰舍保障**：為免影響鄰近環境，經營者須控制噪音和火警風險，並且妥善處置廢物。經營者須"迅速及妥善回應"當地居民的投訴和查詢；<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> The Standard (2018)。

<sup>37</sup> Library of Congress of the United States (2017)及 Reuters (2018a)。

<sup>38</sup> Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism (2018b)。

- (i) **房客紀錄**：經營者須收集房客主要個人資料(如姓名及國籍)，並記錄於房客登記冊。民宿及房客資料須每兩個月向相關都道府縣知事呈報一次；<sup>39</sup> 及
- (j) **罰則**：任何違反《住宅宿泊事業法》的經營者最長可被停業一年，而嚴重違規者須面對刑事懲罰。住宿物業如違反每年 180 日的營業日數上限，相關業主會被罰款 100 萬日元(70,000 港元)。

5.4 鑒於《住宅宿泊事業法》在 2018 年 6 月才開始生效(即法例制定後一年)，目前評估其影響似乎為時尚早。然而，日本有報道指出，每年 180 日的營業日數上限過於嚴格，或會令現時一些經營者退出市場。<sup>40</sup> 此外，亦有意見關注到地方政府額外施加的規則。根據不同資料來源，自《住宅宿泊事業法》實施後，某個主要網上平台的房源數目大減了 80%至約 13 800 間。<sup>41</sup> 截至 2018 年 8 月中，只有 7 600 間物業提出經營民宿的申請。<sup>42</sup>

## 6. 倫敦的民宿規管措施

6.1 有別於日本和台灣，倫敦民宿的適用規管法例是當地的市鎮規劃規則，而非全國的旅客住宿法例。<sup>43</sup> 此外，在 2015 年前，英國全國似乎只有在大倫敦地區一處有強制法定要求，房東須先取得規劃許可，方可把住宅物業短期出租。而在英國其他地方，如出租住宅物業不會令土地及樓宇"實質改變用途"，業主可短期

---

<sup>39</sup> 所須呈報的資料包括(a)有房客留宿的日數；(b)曾接待的房客人次；及(c)按國籍分項統計的房客人次。請參閱 Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism (2018b)。

<sup>40</sup> 部分現有民泊經營者表示，每年 180 日的營業日數上限會嚴重影響其盈利能力。加上民泊須遵守更嚴格的衛生和安全規定，部分經營者據報正計劃退出市場。請參閱 The Japan Times (2018)及 Reuters (2018a)。

<sup>41</sup> Nikken Asian Review (2016)及明報(2018)。

<sup>42</sup> Library of Congress of the United States (2018)。

<sup>43</sup> 英國並無單一條例規管所有酒店的整體業務(包括住宿加早餐旅館服務)。反之，酒店業務各個範疇須受不同的條例規管。例如，(a)酒店的食物安全受《1990 年食物安全法令 2004 年(修訂)規例》規管；(b)英格蘭和威爾斯的酒店消防安全受《2005 年規管改革(消防安全)令》規管；及(c)房客的行李安全則受《酒店東主法令》規管。請參閱 the Government of United Kingdom (2004)、(2005)及(2017)及 Westminster City Council (2018)。

出租有關住宅。<sup>44</sup> 這主要因為《1973 年大倫敦市議會(一般權力)法令》(Greater London Council (General Powers) Act 1973)("該法令")明確規定，"大倫敦地區內任何住宅處所用作臨時住宿，均涉及實質改變處所用途"，因此須取得規劃許可。<sup>45</sup> 該法令的目的據稱是為了保障足夠房屋供應，以應付倫敦居民的需要。

6.2 根據該法令，在 2015 年前，倫敦業主如未有規劃許可而將物業短期出租，即屬違法。然而，基於數個原因，當地有越來越多市民向當局施壓，要求檢討該法令。**第一**，業主如擬將倫敦住宅物業短期出租，所須遵守的規劃規則與英國其他地方不一致。**第二**，倫敦業主現時可輕易在網上平台(而非透過地產經紀)出租房間，使該法令的執法日益困難。據報 2015 年在一個網上平台，倫敦約有 35 000 間共享住宿房源。<sup>46</sup> **第三**，倫敦在 2012 年舉辦奧運會時，斯特拉特福奧林匹克公園(Stratford Olympic Park)附近的酒店房間嚴重短缺，而民宿有助紓緩短缺情況。**第四**，共享住宿可有利於促進共享經濟發展，正好符合英國政府所推動的政策。<sup>47</sup>

6.3 經過 2014 年的檢討和公眾諮詢後，倫敦政府宣布推行《2015 年放寬規管法令》(Deregulation Act 2015)，並於 2015 年 5 月實施。<sup>48</sup> 各項主要修訂包括：

- (a) **全年營業日數上限**：在放寬規管後，任何倫敦住宅物業如在每個曆年提供不多於 90 日的短期住宿，不須再向地方當局取得規劃許可；<sup>49</sup>

---

<sup>44</sup> 英國的其他地區，地方規劃當局須在接獲規劃申請後，按個別情況評估有關住宅物業的短期出租是否屬"實質改變用途"。請參閱 Smorto, G. (2016)。

<sup>45</sup> Department for Communities and Local Government (2014)。

<sup>46</sup> The Standard (2015)。

<sup>47</sup> 這可見於英國政府在 2015 年 2 月發出的一份討論文件，題為"推動倫敦共享經濟發展。倫敦住宅物業短期使用政策"。請參閱 Department for Communities and Local Government (2015)。

<sup>48</sup> 在諮詢期間，倫敦 8 個有關當局和市議會反對法例修訂，表示關注到房屋的供應和生活設施減少。然而，倫敦其他持份者則支持相關法例修訂，使規管與時並進。請參閱 Department for Communities and Local Government (2015) 及 the City of London (2018)。

<sup>49</sup> 每年 90 日的營業日數上限與修訂前相同。請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2015)。

- (b) **安全及消費者保障**：倫敦把規管放寬，做法更似將共享住宿的規劃安排規範化。鑒於在相關住宅居住的業主將其部分物業出租予倫敦其他人士時，應已遵守相關安全法規(如氣體、電力和消防安全)，這次修訂未有就安全及消費者保障，額外細列業主所須遵守的規定；<sup>50</sup>
- (c) **鄰舍保障**：倫敦政府似乎較為關注民宿造成的滋擾。如有民宿處所因滋擾而被當局採取執法行動一次，即會被撤銷共享住宿的規劃許可豁免；<sup>51</sup> 及
- (d) **徵收市議會稅**：根據放寬規管的法例修訂，從規劃許可豁免得益的物業業主須繳付市議會稅，為倫敦政府提供額外收入來源。<sup>52</sup>

6.4 相當程度上，2015 年實施的放寬規管法，消除了業主參與共享住宿業務的法律障礙；而當局設定每年 90 日的營業日數上限，部分是為了確保房屋供應足以應付當地居民的需要。某個大型網上共享住宿平台的資料顯示，倫敦在 2017 年的民宿房源進一步增至 64 000 間，部分反映了規管放寬後的效應。

## 7. 結語

7.1 在民宿發展上，全球規管機構致力在各個政策目標之間達致謹慎平衡，該等目標包括(a)支持創新經濟；(b)為消費者提供所需保障；(c)為整體旅客住宿市場建立公平的競爭環境；及(d)確保當地房屋供應足以應付本地居民的需要。不同地方往往會因應當地情況，作出不同的政策平衡。

---

<sup>50</sup> 如業主有意經營共享住宿以外的其他酒店業務，他們須依循傳統酒店業的相若做法，如須領取相關活動的牌照。請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2009)及 Westminster City Council (2018)。

<sup>51</sup> Department for Communities and Local Government (2015)。

<sup>52</sup> 市議會稅是居民為享用市內提供服務而作出的財務貢獻。稅款按物業估值的級別而不同，而單身人士、學生及殘疾人士可獲寬減。請參閱 the Government of United Kingdom (2015)及 Tower Hamlets Council (2018)。

7.2 雖然各地未有共通的規管趨勢，但部分地方已建立民宿的專設規管制度，當中包括台灣和日本。在這些地方，某些範疇的規管要求與共享住宿經營模式較為相稱，例如樓宇及消防安全。然而，部分地方訂明民宿的每年營業日數上限(如日本是 180 日，倫敦是 90 日)，據稱是為了回應酒店業的關注，或為確保房屋供應足以應付當地居民的需要。

---

立法會秘書處  
資訊服務部  
資料研究組  
何文偉  
2018 年 10 月 11 日  
電話：2871 2145

---

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料摘要的文件編號為 IN01/18-19。

表 —— 選定地方對民宿的規管要點

	香港	台灣	日本	倫敦
1. 主要法例	• 《旅館業條例》	• 《民宿管理辦法》	• 《住宅宿泊事業法》	• 《2015年放寬規管法令》
2. 規管是否與酒店業相同	• 是	• 否	• 否	• 否
3. 法例制定年份	• 1991年	• 2001年	• 2017年	• 1973年
4. 最近的法例修訂	• - *	• 2017年		• 2015年
<b>5. 規管要點</b>				
(a) 出租日數上限	• 不適用	• 沒有規制	• 每年 180 日	• 每年 90 日
(b) 地點	• 不適用	• 郊野公園及非市區地方	• 地方政府可施加額外規則	• 倫敦
(c) 業主／經營者	• 不適用	• 禁止有某些類別刑事案底的人士經營民宿	• 禁止有某些類別刑事案底的人士經營民宿	• 不適用
(d) 規模面積	• 不適用	• 少於 8 間客房 • 少於 240 平方米	• 每名房客 3.3 平方米樓面面積	• 不適用
(e) 樓宇安全	• 《建築物條例》	• 地方法例	• 須裝設某些安全設備	• 須符合當地住宅物業標準
(f) 消防安全	• 《消防安全(建築物)條例》			
(g) 衛生標準	• 《公眾衛生及市政條例》	• 保持清潔	• 須設置若干設施	• 不適用
(h) 保險保障	• 最少 1,000 萬港元賠償額	• 保額總值：2,400 萬元 新台幣(600 萬港元)	• 不適用	• 不適用
(i) 對鄰居的滋擾	• 不適用	• 經營者可通報當地警方	• 經營者須回應投訴	• 不適用
(j) 向政府提供房客資料	• 不適用	• 每 6 個月一次	• 每 2 個月一次	• 不適用

註：(\*) 政府於 2018 年 7 月向立法會提交了修訂條例草案。



表 —— 選定地方對民宿的規管要點

	香港	台灣	日本	倫敦
6. 執法及罰則	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議經營無牌賓館須罰款 50 萬港元及監禁 3 年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期及非定期巡查</li> <li>按相關法例處罰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>違反每年 180 日營業日數上限者，罰款 100 萬日元 (70,000 港元)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>須就物業繳付市議會稅</li> <li>可被撤銷規劃許可豁免</li> </ul>
7. 民宿數目	<ul style="list-style-type: none"> <li>不適用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 739 間民宿提供 31 343 間客房 (2017 年 11 月)</li> <li>8 193 間民宿提供 33 669 間客房 (2018 年 7 月)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規例實施後，主要網上平台的房源減少 80% 至 13 800 間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017 年，主要共享住宿網上平台共有房源 64 000 間</li> </ul>

## 參考資料

### 香港

1. Airbnb. (2018a) *Airbnb in Hong Kong*. Available from: <https://www.airbnbcitizen.com/data/#/en/hong-kong> [Accessed October 2018].
2. Audit Commission. (2017) *Report No. 69, October 2017*. Available from: [https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr\\_arpt/rpt\\_69.htm](https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr_arpt/rpt_69.htm) [Accessed October 2018].
3. Fire Services Department. (2012) *Codes of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment and Inspection, Testing and Maintenance of Installations and Equipment*. Available from: <https://www.hkfsd.gov.hk/eng/source/safety/File2012.pdf> [Accessed October 2018].
4. GovHK. (2015) *LCQ8: Development of home-stay lodgings*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201503/25/P201503250359.htm> [Accessed October 2018].
5. Home Affairs Department. (2017) *A Layman's Guide to Licence Applications under the Hotel & Guesthouse Accommodation Ordinance (Chapter 349)*. Available from: <https://www.hadla.gov.hk/filemanager/en/docs/layman.pdf> [Accessed October 2018].
6. Hong Kong Tourism Board. (2013) *Visitor Arrival Statistics*. Available from: [http://securepartnernet.hktb.com/filemanager/intranet/ir/ResearchStatistics/paper/VAS2002/Arr2012/vas\\_12\\_2012\\_2.pdf](http://securepartnernet.hktb.com/filemanager/intranet/ir/ResearchStatistics/paper/VAS2002/Arr2012/vas_12_2012_2.pdf) [Accessed October 2018].
7. Hong Kong Tourism Board. (2018a) *Hotel Supply Situation*. Available from: <http://securepartnernet.hktb.com/filemanager/intranet/ir/ResearchStatistics/paper/HTL-Supply/Hotel%20Supply%202018/HS%2003%202018.pdf> [Accessed October 2018].

8. Hong Kong Tourism Board. (2018b) *Visitor Arrival Statistics*. Available from: <http://securepartnernet.hktb.com/filemanager/intranet/ir/ResearchStatistics/paper/VAS2002/VAS2017/VAS%2012%202017.pdf> [Accessed October 2018].
9. Legislative Council Secretariat. (2014a) *Background brief on regulation of guesthouse operation*. LC Paper No. CB(2)606/13-14(08).
10. Legislative Council Secretariat. (2014b) *Review of the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance (Cap.349)*. LC Paper No. CB(2)1973/13-14(03).
11. Legislative Council Secretariat. (2017a) *Review of the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance (Cap.349) - Progress Report and Further Legislative Proposals*. LC Paper No. CB(2)1874/16-17(01).
12. Legislative Council Secretariat. (2017b) *Updated background brief on Review of the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance*. LC Paper No. CB(2)1877/16-17(03).
13. Legislative Council Secretariat. (2018) *Legislative Council Brief on Hotel and Guesthouse Accommodation (Amendment) Bill 2018*. Available from: [https://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/bills/brief/b201807061\\_brf.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/bills/brief/b201807061_brf.pdf) [Accessed October 2018].
14. South China Morning Post. (2018) *Airbnb proposes home-sharing plan for Hong Kong flat owners to earn money and offer tourists 'a local experience'*. Available from: <https://www.scmp.com/news/hong-kong/hong-kong-economy/article/2145419/airbnb-moots-home-sharing-plan-hong-kong-flat> [Accessed October 2018].

## 台灣

15. Laws and Regulations Database. (2016) *Regulations for the Administration of Hotel Enterprises*. Available from: <https://law.moj.gov.tw/Eng/LawClass/LawAll.aspx?PCode=K0110014> [Accessed October 2018].

16. Laws and Regulations Database. (2017a) *Regulations for the Management of Home Stay Facilities*. Available from: <http://law.moj.gov.tw/eng/LawClass/LawAll.aspx?PCode=K0110012> [Accessed October 2018].
17. Laws and Regulations Database. (2017b) *Schedule of Penalties Applicable under the Tourism Development Act*. Available from: <https://law.moj.gov.tw/Eng/LawClass/LawContent.aspx?PCODE=K0110026> [Accessed October 2018].
18. Tourism Bureau of Taiwan. (2018a) *Monthly Report of Home Stay Facilities in Taiwan*. Available from: [http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month\\_en.aspx?no=14](http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month_en.aspx?no=14) [Accessed October 2018].
19. Tourism Bureau of Taiwan. (2018b) *Monthly Report of Hotel Enterprises in Taiwan*. Available from: [http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month\\_en.aspx?no=14](http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month_en.aspx?no=14) [Accessed October 2018].
20. 中時電子報：《加籍女背包客魂斷日租套房》，2013年，網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20131231000528-260106> [於 2018 年 10 月登入]。
21. 立法院：《民宿管理與法令問題研析》，2003年，網址：<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6586&pid=83370> [於 2018 年 10 月登入]。
22. 行政院公報資訊網：《行政院公報(第 022 卷，第 149 期)》，2016年，網址：[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg022149/ch06/type3/gov50/num7/images/Eg01.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg022149/ch06/type3/gov50/num7/images/Eg01.pdf) [於 2018 年 10 月登入]。
23. 國立臺灣大學：《研究通訊》，2009年，網址：[http://tadels.law.ntu.edu.tw/getfile.php?db=edm&file=pdf\\_file&no=8](http://tadels.law.ntu.edu.tw/getfile.php?db=edm&file=pdf_file&no=8) [於 2018 年 10 月登入]。
24. 蘋果日報：《民宿管理辦法周二公告 11 月 16 日起大鬆綁》，2017年，網址：<https://tw.appledaily.com/new/realtime/20171114/1241071/> [於 2018 年 10 月登入]。

25. 觀光局行政資訊系統：《民宿管理辦法》，2001年，網址：[http://admin.taiwan.net.tw/law/law\\_d.aspx?no=130&d=39](http://admin.taiwan.net.tw/law/law_d.aspx?no=130&d=39) [於2018年10月登入]。
26. 觀光局行政資訊系統：《歷年來臺旅客統計》，2018年，網址：<http://admin.taiwan.net.tw/upload/statistic/20180222/b801e50d-3426-43fe-91b1-cd4a945cea74.xls> [於2018年10月登入]。

## 日本

27. CNBC. (2018) *Japan welcomed 20% more tourists in 2017 and the number is growing*. Available from: <https://www.cnbc.com/2018/03/23/japan-welcomed-20-percent-more-tourists-in-2017--and-the-number-is-growing.html> [Accessed October 2018].
28. Japan National Tourism Organization. (2018) *Trends in Visitor Arrivals to Japan*. Available from: <https://statistics.jnto.go.jp/en/graph/#graph--inbound--travelers--transition> [Accessed October 2018].
29. Library of Congress of the United States. (2017) *Japan: Law on Renting Rooms in Private Homes to Tourists*. Available from: <http://www.loc.gov/law/foreign-news/article/japan-law-on-renting-rooms-in-private-homes-to-tourists/> [Accessed October 2018].
30. Library of Congress of the United States. (2018) *Japan: Short-Term Home Rentals Restricted by Many Local Governments*. Available from: <http://www.loc.gov/law/foreign-news/article/japan-short-term-home-rentals-restricted-by-many-local-governments/> [Accessed October 2018].
31. Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism. (2016) *Handbook of Health and Welfare Statistics 2016*. Available from: <https://www.mhlw.go.jp/english/database/db-hh/index.html> [Accessed October 2018].
32. Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism. (2018a) *About Private Lodging Business Act (New Private Lodging Business Act)*. Available from: [http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1\\_en.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1_en.html) [Accessed October 2018].

33. Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism. (2018b) *Private Lodging Business Operators*. Available from: [http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/index\\_en.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/index_en.html) [Accessed October 2018].
34. Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism. (2018c) *What is "Private Lodging"?* Available from: [http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/index\\_en.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/index_en.html) [Accessed October 2018].
35. Nikkei Asian Review. (2018) *Airbnb removes 80% of Japan home-share listings*. Available from: <https://asia.nikkei.com/Spotlight/Sharing-Economy/Airbnb-removes-80-of-Japan-home-share-listings> [Accessed October 2018].
36. Reuters. (2018a) *In Japan, new rules may leave home-sharing industry out in the cold*. Available from: <https://www.reuters.com/article/us-japan-airbnb/in-japan-new-rules-may-leave-home-sharing-industry-out-in-the-cold-idUSKBN1HU06C> [Accessed October 2018].
37. The Japan Times. (2018) *New minpaku law will alter Japan's rental and hospitality landscape*. Available from: <https://www.japantimes.co.jp/community/2018/04/01/how-tos/new-minpaku-law-will-alter-japans-rental-hospitality-landscape/#.W4eet9RuaUl> [Accessed October 2018].
38. The Standard. (2018) *New rules may stifle homestay market in Japan*. Available from: <http://www.thestandard.com.hk/section-news.php?id=195150&fc=6&sid=16> [Accessed October 2018].
39. UBS. (2017) *Research Blast*. Available from: [https://www.ubs.com/global/en/asset-management/insights/asset-class-research/real-assets/2017/2017-07-apac-real-estate-research-blast/\\_jcr\\_content/mainpar/toplevelgrid/col1/actionbutton.1584782092.file/bGluay9wYXRoPS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvYW0vZ2xvYmFsL2luc2lnaHRzL2Fzc2V0LWNsYXNzLXJlc2VhcmNoL3JlYWwtYXNzZXRzL3JlYWwtZXNOYXRILWFwYWMvZG9jLzlwMTctNy1yZXNlYXJjaC1ibGFzdC1qYXBhbi1ob3Rlbc5wZGY=/2017-7-research-blast-japan-hotel.pdf](https://www.ubs.com/global/en/asset-management/insights/asset-class-research/real-assets/2017/2017-07-apac-real-estate-research-blast/_jcr_content/mainpar/toplevelgrid/col1/actionbutton.1584782092.file/bGluay9wYXRoPS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvYW0vZ2xvYmFsL2luc2lnaHRzL2Fzc2V0LWNsYXNzLXJlc2VhcmNoL3JlYWwtYXNzZXRzL3JlYWwtZXNOYXRILWFwYWMvZG9jLzlwMTctNy1yZXNlYXJjaC1ibGFzdC1qYXBhbi1ob3Rlbc5wZGY=/2017-7-research-blast-japan-hotel.pdf) [Accessed October 2018].



40. 明報：《日本 6.15 推民宿新規 Airbnb 八成民宿下架》，2018 年，網址：[https://news.mingpao.com/ins/instantnews/web\\_tc/article/20180605/s00005/1528166040569](https://news.mingpao.com/ins/instantnews/web_tc/article/20180605/s00005/1528166040569) [於 2018 年 10 月登入]。

## 倫敦

41. Airbnb. (2017b) *Airbnb UK Insights Report*. Available from: [https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/sites/48/2017/09/Airbnb-UK-Insights-Report\\_Final\\_Digital\\_v3.pdf](https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/sites/48/2017/09/Airbnb-UK-Insights-Report_Final_Digital_v3.pdf) [Accessed October 2018].
42. Department for Communities and Local Government. (2014) *Review of Property Conditions in the Private Rented Sector*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/283979/Review\\_of\\_Property\\_Conditions\\_in\\_the\\_Private\\_Rented\\_Sector\\_\\_2\\_.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/283979/Review_of_Property_Conditions_in_the_Private_Rented_Sector__2_.pdf) [Accessed October 2018].
43. Department for Communities and Local Government. (2015) *Promoting the sharing economy in London. Policy on short-term use of residential property in London*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/402411/Promoting\\_the\\_sharing\\_economy\\_in\\_London.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/402411/Promoting_the_sharing_economy_in_London.pdf) [Accessed October 2018].
44. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2009) *Guidance: Letting rooms in your home: a guide for resident landlords*. Available from: <https://www.gov.uk/government/publications/letting-rooms-in-your-home-a-guide-for-resident-landlords/letting-rooms-in-your-home-a-guide-for-resident-landlords> [Accessed October 2018].
45. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2015) *Written statement to Parliament: Short-term use of residential property in London*. Available from: <https://www.gov.uk/government/speeches/short-term-use-of-residential-property-in-london> [Accessed October 2018].

46. Smorto, G. (2016) *Impulse Paper No. 2 on the business authorisation/licencing requirements imposed on peer-providers and platforms in the accommodation/tourism sector in Paris, Rome. Milan and London*. Available from: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16949/attachments/1/translations/en/renditions/native> [Accessed October 2018].
47. The City of London. (2018) *Short term letting*. Available from: <https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environment-and-planning/planning/Pages/Short-term-letting.aspx> [Accessed October 2018].
48. The Government of United Kingdom. (2004) *The Food Safety Act 1990 (Amendment) Regulations 2004*. Available from: <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2004/2990/made> [Accessed October 2018].
49. The Government of United Kingdom. (2005) *The Regulatory Reform (Fire Safety) Order 2005*. Available from: [http://www.legislation.gov.uk/uksi/2005/1541/pdfs/uksi\\_20051541\\_en.pdf](http://www.legislation.gov.uk/uksi/2005/1541/pdfs/uksi_20051541_en.pdf) [Accessed October 2018].
50. The Government of United Kingdom. (2015) *Deregulation Act 2015*. Available from: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/contents/enacted> [Accessed October 2018].
51. The Government of United Kingdom. (2017) *Hotel Proprietors Act 1956*. Available from: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/4-5/62> [Accessed October 2018].
52. The Standard. (2015) *Nearly one million tourists use Airbnb to visit London each year*. Available from: <https://www.standard.co.uk/news/london/nearly-one-million-tourists-use-airbnb-to-visit-london-each-year-a3128746.html> [Accessed October 2018].
53. Tower Hamlets Council. (2018) *Your Council Tax*. Available from: [https://www.towerhamlets.gov.uk/ignl/council\\_and\\_democracy/council\\_tax/Your\\_Council\\_Tax.aspx](https://www.towerhamlets.gov.uk/ignl/council_and_democracy/council_tax/Your_Council_Tax.aspx) [Accessed October 2018].

54. Westminster City Council. (2018) *Premises licence (England and Wales)*. Available from: <https://www.gov.uk/premises-licence/westminster> [Accessed October 2018].

## 其他

55. Airbnb. (2017a) *Airbnb's 2016 highlights and 2017 trends we're watching*. Available from: <https://www.airbnb.com/citizen/airbnbs-2016-highlights-and-2017-trends-were-watching/> [Accessed October 2018].

56. Airbnb. (2018b) *Overview of the Airbnb community across the globe*. Available from: <https://www.airbnb.com/citizen/data/#/> [Accessed October 2018].

57. European Commission. (2016) *European Tourism Forum 2016*. Available from: [http://ec.europa.eu/growth/content/european-tourism-forum-2016\\_en](http://ec.europa.eu/growth/content/european-tourism-forum-2016_en) [Accessed October 2018].

58. European Parliament Research Service. (2017) *Tourism and the sharing economy*. Available from : [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS\\_BRI\(2017\)595897\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_EN.pdf) [Accessed October 2018].

59. Farronato, C. and Fradkin, A. (2018) *The welfare effects of peer entry in the accommodation market: the case of Airbnb*. Available from: <http://www.nber.org/papers/w24361> [Accessed October 2018].

60. Forbes. (2018) *As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion*. Available from: <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/#14c479de2741> [Accessed October 2018].

61. Government of Singapore. (2018) *URA proposes safeguards for short-term home stays [The Straits Times]*. Available from: <https://www.gov.sg/news/content/the-strait-times---ura-proposes-safeguards-for-short-term-home-stays> [Accessed October 2018].

62. Mississippi Insurance Department. (2018) *Navigating Home-Sharing Rentals*. Available from: <http://www.mid.ms.gov/consumers/nav-home-sharing-rentals.aspx> [Accessed October 2018].
63. New York State Office of the Attorney General. (2014) *Airbnb in the city*. Available from: <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf> [Accessed October 2018].
64. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2016) *OECD Tourism Trends and Policies 2016*. Available from: [https://www.oecd-ilibrary.org/industry-and-services/oecd-tourism-trends-and-policies-2016\\_tour-2016-en](https://www.oecd-ilibrary.org/industry-and-services/oecd-tourism-trends-and-policies-2016_tour-2016-en) [Accessed October 2018].
65. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2018) *OECD Tourism Trends and Policies 2018*. Available from: [https://www.oecd-ilibrary.org/industry-and-services/oecd-tourism-trends-and-policies\\_20767773](https://www.oecd-ilibrary.org/industry-and-services/oecd-tourism-trends-and-policies_20767773) [Accessed October 2018].
66. Ranchordás, S., Zurek, K. and Gedeon, Z. (2016) *Home-Sharing in the Digital Economy: The Cases of Brussels, Stockholm and Budapest: Impulse Paper prepared for the European Commission*. Available from: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16950/attachments/1/translations/en/renditions/native> [Accessed October 2018].
67. Reuters. (2018b) *Many Airbnb rentals in U.S. cities lack fire safety features*. Available from: <https://www.reuters.com/article/us-health-travel-airbnb-safety/many-airbnb-rentals-in-us-cities-lack-fire-safety-features-idUSKBN182JN> [Accessed October 2018].
68. Royal Society for encouragement of Arts, Manufactures and Commerce. (2016) *Fair Share: Reclaiming power in the sharing economy*. Available from: <https://www.thersa.org/discover/publications-and-articles/reports/fair-share-reclaiming-power-in-the-sharing-economy> [Accessed October 2018].
69. The Economist. (2017) *Who's afraid of disruption?* Available from: <https://www.economist.com/business/2017/09/30/whos-afraid-of-disruption> [Accessed October 2018].

70. Urban Redevelopment Authority of Singapore. (2018) *Consultation Exercise on Proposed Regulatory Framework for the Use of Private Residential Properties As Short-Term Accommodation*. Available from: <https://www.reach.gov.sg/participate/public-consultation/urban-redevelopment-authority/development-control-group/public-consultation-on-short-term-accommodation> [Accessed October 2018].
71. World Tourism Organization. (2017) *Tourism Highlights*. Available from: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419029> [Accessed October 2018].