

全球NO.1 民宿網

airbnb帶你

住進全世界人的家！

30,000,000 旅人的發燒最愛，
想住？想租？

網站沒PO，但你一定要瞭的
獨門攻略 × 必閃地雷



全球NO.1 民宿網

airbnb帶你

住進全世界人的家！

詹育雯——著

100 原點

全球NO.1 民宿網

airbnb 帶你 住進全世界人的家！

作者 詹育雯
封面設計 白日設計
內頁設計 黃思諭
內頁構成 詹淑娟
執行編輯 溫智儀 Chien
校對 邱怡慈 Linda
行銷企劃 郭其彬、王綏晨、夏瑩芳、邱紹溢、陳詩婷、張瓊瑜、李明瑾
總編輯 葛雅茜
發行人 蘇拾平

出版 原點出版 Uni-Books
地址：台北市 105 松山區復興北路 333 號 11 樓之 4
Facebook：Uni-Books 原點出版
Email：uni-books@andbooks.com.tw
電話：02-2718-2001 傳真：02-2718-1258

發行 大雁文化事業股份有限公司
地址：台北市 105 松山區復興北路 333 號 11 樓之 4
24 小時傳真服務：02-2718-1258
讀者服務信箱：andbooks@andbooks.com.tw
劃撥帳號：19983379 戶名：大雁文化事業股份有限公司

香港發行 大雁（香港）出版基地・里人文化
地址：香港荃灣橫龍街 78 號正好工業大廈 22 樓 A 室
電話：852-24192288 傳真：852-24191887
Email：anyone@biznetvigator.com

初版一刷 2015 年 8 月

定價 280 元
ISBN 978-986-5657-55-0

版權所有・翻印必究（Printed in Taiwan）
ALL RIGHTS RESERVED
缺頁或破損請寄回更換
大雁出版基地官網 www.andbooks.com.tw
（歡迎訂閱電子報並填寫回函卡）

國家圖書館出版品預行編目（CIP）資料
No.1 民宿網 Airbnb, 帶你住進全世界的家
/ 詹育雯著. — 初版. — 臺北市：原點出版：
大雁文化發行，2015.8
192 面；15×21 公分
ISBN 978-986-5657-55-0（平裝）
1. 民宿 2. 網站 3. 指南
992.62 104015409

CONTENTS

第 1 章：開始 Airbnb ！

一開始只是「貪便宜」	005
世界最大「線上私人旅館集團」	006
一住成主顧	011
● Airbnb 現象	011
● 當一日在地人	016
● 房東的情報＝最棒旅遊建議	017
● 另一種自由	018
● 「家」的感覺	019
● 意想不到的絕佳地點	019
安全嗎？	022
該注意的事	027

第 2 章：應有盡有的房型

旅館找不到的，這裡特別多！	033
● 渡假小屋	034
● 樹屋	036
● 船屋	037
● 風車	038
● 洞穴	039
● 其他無奇不有的房型	041

第 3 章：我的租屋經驗分享

租屋趣談	043
● 法國	044
● 荷蘭	052
● 日本	056
● 土耳其	065
● 冰島	077

第 4 章：找間好房

快速登入	091
房型介紹	093
發出預訂	095
找房偷吃步	100
避開地雷大作戰	102
● 先私訊房東！	103
● 最棒≠最適合	105
● 不能說的秘密	105
● 看似完美的背後	107
● 零評價的屋子可靠嗎？	109
安全上壘	110
● 沒網路也不怕的「離線地圖」	111
● 可請房東提供的資訊	112
● 小心 iPhone 的 Bug	115
● 取得鑰匙	116
● 安全大檢查	118

有麻煩了！？	119
●私訊被擋	119
●房東人呢？	120
●臨時被取消預訂	121
●房東的奇怪要求	123
●損壞房屋&器具	123
●意外訪客	124
●延長預訂&中途退訂	126
●旅伴的抱怨	126
●到底誰掃房子？	127
●退訂與糾紛	128

第 5 章：當個受歡迎的房客

為何被房東拒絕？	131
房東接受率 99% 的自我介紹	137
基本禮儀	140
見面後和房東的互動	140

第 6 章：省錢大作戰

不管租或住，都能省	147
●免費住宿金	147
●房東放促銷	148
廉航搶票陷阱	151

第 7 章：我也想當房東

潛在機會與風險	155
相關法令	158
從「房客」到「房東」	161
●自我評估	161
●出租目的	163
準備工作秘訣	165
●自有屋？另外租？	165
●幫房子估個價	166
●收款設定	167
●客層鎖定	168
●找出賣點	171
經營秘訣	173
●新人出馬	173
●拉高出租率	175
●「即時預訂」好不好？	177
●想多賺點？	178
省時省力的秘訣	181
處理麻煩秘訣	185
●外星來的房客	185
●自己的疏忽	188

後記	191
----	-----

全球NO.1 民宿網

airbnb帶你

住進全世界人的家！

詹育雯——著

000 原點

CONTENTS

第 1 章：開始 Airbnb ！

一開始只是「貪便宜」	005
世界最大「線上私人旅館集團」	006
一住成主顧	011
● Airbnb 現象	011
● 當一日在地人	016
● 房東的情報＝最棒旅遊建議	017
● 另一種自由	018
● 「家」的感覺	019
● 意想不到的絕佳地點	019
安全嗎？	022
該注意的事	027

第 2 章：應有盡有的房型

旅館找不到的，這裡特別多！	033
● 渡假小屋	034
● 樹屋	036
● 船屋	037
● 風車	038
● 洞穴	039
● 其他無奇不有的房型	041

第 3 章：我的租屋經驗分享

租屋趣談	043
● 法國	044
● 荷蘭	052
● 日本	056
● 土耳其	065
● 冰島	077

第 4 章：找間好房

快速登入	091
房型介紹	093
發出預訂	095
找房偷吃步	100
避開地雷大作戰	102
● 先私訊房東！	103
● 最棒≠最適合	105
● 不能說的秘密	105
● 看似完美的背後	107
● 零評價的屋子可靠嗎？	109
安全上壘	110
● 沒網路也不怕的「離線地圖」	111
● 可請房東提供的資訊	112
● 小心 iPhone 的 Bug	115
● 取得鑰匙	116
● 安全大檢查	118

有麻煩了！？	119
●私訊被擋	119
●房東人呢？	120
●臨時被取消預訂	121
●房東的奇怪要求	123
●損壞房屋&器具	123
●意外訪客	124
●延長預訂&中途退訂	126
●旅伴的抱怨	126
●到底誰掃房子？	127
●退訂與糾紛	128

第 5 章：當個受歡迎的房客

為何被房東拒絕？	131
房東接受率 99% 的自我介紹	137
基本禮儀	140
見面後和房東的互動	140

第 6 章：省錢大作戰

不管租或住，都能省	147
●免費住宿金	147
●房東放促銷	148
廉航搶票陷阱	151

第 7 章：我也想當房東

潛在機會與風險	155
相關法令	158
從「房客」到「房東」	161
●自我評估	161
●出租目的	163
準備工作秘訣	165
●自有屋？另外租？	165
●幫房子估個價	166
●收款設定	167
●客層鎖定	168
●找出賣點	171
經營秘訣	173
●新人出馬	173
●拉高出租率	175
●「即時預訂」好不好？	177
●想多賺點？	178
省時省力的秘訣	181
處理麻煩秘訣	185
●外星來的房客	185
●自己的疏忽	188

後記	191
----	-----



Ch. 1

開始 Airbnb

「開始只是
貪便宜」

意外的搜尋結果

相信許多背包客都是這樣玩的：今天才在想明日的目標，找明日的住處，一切交給緣份去決定下一步怎麼走。

2011年某個半夜，期待的法國之旅快要到了，但對於要落腳於何方，腦袋完全一片空白。歐洲的旅館實在不便宜，雖然我自認是愛省錢的背包客，但對於住的品質還是無法降低標準，根本不想去住只有共用浴室的青年旅館。在 Google 輸入了「cheap」、「Vacation apartment」、「B&B」，就這樣，一個沒看過的網站跳了出來。

「Airbnb」。光看名字，起初覺得是個搜尋 B&B 的網站，但實際點進去瀏覽後，那個半夜根本就睡不著，因為實在太有趣了！好多獨棟民宅、分租房間可供選擇，而且比當地旅館便宜一些。「用比旅館更少的預算，住進陌生人的家」，對兩個要到歐洲流浪的女生而言，也太大膽了吧？喔，但越是新鮮的事越讓我睡不著，為了能趕快找到住處然後爬上床去睡，就選中一個住在巴黎，剛生完小孩的法國主婦的房子。為了提高成功率，我透過網站先跟房東聯繫，

洋洋灑灑寫了雖然時間緊迫，但我們好喜歡她房子，多想要在她家待上一週之類的甜言蜜語。

隔日一早，信箱躺著 Airbnb 網站發來的一封信，是法國主婦接受我們預訂的回覆。哇！生平首次住到陌生人家裡，而且還遠在歐洲。有那麼一瞬間，覺得從今以後我的旅遊方式，會有很大不同。

如果你也正在計劃旅遊，而且已經不跟團了，但上網卻發現當地旅館客滿……。我想告訴你：「要不要試試上 Airbnb，找個當地人的家住住看？」等到你半信半疑地打開網頁後，相信馬上就會大開眼界，不只普通民宅，還有豪華公寓、樹屋、飛機、公車、洞穴、船屋，這世界上居然有人住在這麼棒的房子，而且還可租呢！

「世界最大 線上私人 旅館集團」

入住私宅不是夢

也許已經很多人有聽過 Airbnb 這個正當紅的民宿網站，成立於 2008 年的 Airbnb，總部位於舊金山，專門提供出租世界各地的獨特民宅，也可讓人將自家空房或剩餘房源，展示或出租給旅客。

無論是充滿設計感的公寓，綠意盎然的古堡，或城市中的 LOFT

風倉庫、樹屋、船屋、貨櫃，只要是能讓旅客渡過愉快一晚的住處，均可在 Airbnb 網站上找到。不僅能挖掘全新旅遊魅力，更能深入當地，已成為嶄新旅遊方式之一。只要有信用卡，除了能住進夢想的家，有緣的話也許還能跟房東成為不錯的朋友呢！

Airbnb 誕生的意外

Airbnb 成立當初，創辦人 Joe Gebbia 與 Brian Chesky 也曾欠了一屁股卡債，輾轉嘗試了許多經營形態，才成為今天的當紅炸子雞。Joe Gebbia 與 Brian Chesky 彼此是好友，原本在創立網站前，各自從事收入不菲的工業設計工作。就像所有的美國夢之始，兩人早對創業抱有熱情，也常聚在一起討論。

機會發生在 2007 年。Brian 辭掉工作來到舊金山，剛好此地正在舉辦美國設計研討論壇（IDSA），許多特地從國外飛來的同業紛紛抱怨飯店早就爆滿，投宿無門。兩人靈光乍現，就把衣櫥內的三張氣墊床（Airbed）搬出來，加上早餐來賣床位。火速做出來的簡單網頁上，大大的標題就寫著「Airbed and breakfast」。沒想到這一招還真的管用，早已火燒屁股、四處忙著找住宿的人，還真的願意花錢租這些床。沒想到吧？**網站名字是從氣墊床演變來的。**

兩人活用這樣的概念與經驗，逐漸集合全美願意把空房租給旅客的人，讓網站上的房源越來越多，這就是 Airbnb 的雛形。但創業哪這麼容易，起初網站收入根本不敷生活所需，兩人苦哈哈地過了一段日子，甚至還欠了一屁股卡債。

2008 年剛好遇上美國總統大選，為了還債兩人只好再出奇招。既然網站名字叫「Airbeb and breakfast」，那不如就來賣早餐玉

由左起為三位創辦人 Joe Gebbia、
Nathan Blecharczyk、
Brian Chesky



米片給房客吧？而且為了要賣給從全國飛來舊金山，參加造勢大會的狂熱政治粉絲，外盒包裝還以當時兩黨的候選人：民主黨的歐巴馬，以及共和黨麥肯為封面，打出限量噱頭來販售。想當然爾，順利當選的歐巴馬版大賣，而麥肯版滯銷……。滯銷的麥肯版「Breakfast」也讓兩人吃了好一陣子度日。

接下來兩年，Airbnb 輾轉受到矽谷知名投資人 Paul Grahma 青睞，不僅出資相助，憑藉他敏銳的經商神經與輔導經驗，終於讓 Airbnb 蛻變成真正能獲利的商業模式。逐漸吸收經驗後，做出規模，至今還在進化。

連股神巴菲特都讚賞

Airbnb 網站本身，除了是連結擁有空房的房東與有住宿需求的房客之間的管道，近年來也開始著眼在商務住宿上的需求。連一向甚少涉足科技產業的「股神」巴菲特，也罕見地在致波克夏·海瑟威股東年度公開信中，表達對短租網站 Airbnb 的好感：

「今年預估會議的參與人數將創新紀錄，我們原本很擔心酒店房

間不夠。為了解決這問題，Airbnb 推出特別措施，並提供了會議期間住宿資訊的多種選擇。對於只想在此待一天的股東，他們的服務可能非常有幫助。預算有限的人士，可以上該網站看看。」

遍及全球的房源

自 2010 年起 Airbnb 不僅發展迅速，在喜愛自助旅遊的族群中的知名度也拓展開來。據官方資料顯示，2015 年在 Airbnb 上就有超過 190 國、3 萬多個城市、2,500 萬個房源。這樣的規模，可說是大大勝過其他同性質的網站（如 Homeaway），也穩坐市占率第一。



Airbnb 民宿網從 2014 年 7 月起更新了全新企業標識 LOGO。

獲利模式

Airbnb 向房東收取房費的 3%，入住的旅客則收取 6~12% 的服務費，來維持網站的營運，有些國家還會再加收增值稅、消費稅或城市稅（根據各地法規與不同稅額而定）。一旦房客租用的房型越昂貴，或租賃期間越長，房客付出的服務費就會逐步降低。也就是說，大額、長期預訂的房客更能節省費用。總而言之，Airbnb 就是房東 & 房客兩者間的仲介，再從中收取手續費。別小看他們，快速增長的 Airbnb，光是在 2012 年透過該網站預訂房間的天數，已經突破 1500 萬晚，從中獲得的手續費利益相當驚人。

而且自從智慧型手機風行以來，各種推陳出新的便利功能，讓我

們的生活也受惠不少。Airbnb 近年推出了自己的 APP，從上網公開房源，到與房客間的聯繫，都能藉由 APP 一手完成。房東除了能隨時掌握房子的出租狀況，房客也能利用手機訂房，即時與房東聯繫。

小知識

消費稅與增值稅

「增值稅」是指在商品的生產流通與勞務服務中，針對各環節的增值額為徵收對象的一種稅。

「消費稅」又稱營業稅、銷售稅，是指政府對於消費者的消費行為進行課稅。

不同之處，在於增值稅是在每個商業環節的增值部分來徵稅，而消費稅則在最終銷售給消費者的環節上才徵收。目前針對 Airbnb 房客收取消費稅的國家還不算多，但在如美國舊金山、部分歐盟國、瑞士、挪威、冰島和南非等，因推擠到正常的旅館與租房市場，已經開始收取了。

成長中的商業模式

當初「把空房租出去」的簡單想法，隨著大家運用 Airbnb 的方式越來越靈活，演變出許多有趣的租賃形態。原本只單純提供短租空房，但漸漸有人出租樹屋、洞穴、拖車，甚至連改造過的飛機、帳篷都能租，也讓 Airbnb 充滿故事性，提供了許多媒體能發揮的宣傳材料。

2012 年，紐約市遭逢颶風「桑迪」侵襲時，一位房東主動透過 Airbnb，免費提供流離失所的受難者短期庇護。也進一步驅使 Airbnb 放棄向颶風受難的租房者收取手續費，博得不少好評價。如今，Airbnb 也朝慈善服務邁進一步，提供了「災難響應」服務來為受災民眾提供緊急住房。除了免收受災戶、房東雙方的服務費，也能透過網站上簡單的流程，讓善心房東提供免費住房。2013 年遭受颶風「海燕」肆虐的菲律賓、與冰風暴襲擊後的亞特蘭大與多倫多，就有許多房東響應此善舉。

Airbnb 現在的事業版圖，很早就踏入國際大型會議或賽事期間的住宿市場。近期更宣布已成為 2016 年里約熱內盧奧運住宿服務的官方備選供應商。網站上也成立專區，讓前往觀賞奧運的人，入住當地人的家來體驗巴西式的熱情款待。

一 住 成 主 顧

Airbnb 現象

Airbnb 發展至今，已不是單純一個網站的名字。正因 Airbnb 提供了房東「活用閒置資產」，以及旅客「想找到住處」之間的連結，促使它大力發展。還有幾個現象，也是 Airbnb 所帶起的。

心態的開放

住進陌生人家裡？或許在幾年前，你連想都不敢想。自助旅行本身就是個風險，每天要冒著生命安全前進破關，更何況住到異國陌生人家裡？但只要你開始注意到，身邊有越來越多人試著住進陌生人家，而且感覺還挺不錯的，你的觀念絕對會開始改變。

自從 Airbnb 風行後，你曾夢想過的住宅，幾乎都可透過網站預訂。即使是美得像童話中的城堡，只要付得起，照樣能過過貴族的癮。不敢跟外國人開口聊天？這世上多的是歡迎你的異國房東，喜歡跟來自世界各地的旅客互動，搶著跟你說「Welcome home」呢！

第一次的法國行，就住到了陌生人的家。帶著緊張的心情打開紅色大門，也開啟無法停下來的 Airbnb 體驗。



活用閒置資產

許多人家裡多少都有閒置的房間，甚至是空房子，可能沒有想過能被利用，甚至還能出租盈利。尤其在許多知名的觀光城市，一到了旅遊旺季當地旅館馬上大爆滿，不提前幾個月甚至一年半載前預訂，或者加入無趣的旅行團，根本就無法成行。

只要有乾淨的基本生活空間、家俱、家電的房子，一般旅客幾乎