

# 发展很火爆 赚钱不容易

## ——我国民宿产业现状调查

本报记者 郑彬

特写

乡村的美,在山水;乡村的闲,在氛围;乡村的朴,在民宿。近日,记者来到浙江千岛湖左口乡毛岭村体验了一把民宿,当地朴实热情的民风、干净舒适的住宿,给了记者一种舒适如家般的美好体验。

本报记者

郑彬

走进要入住的“蓝马驿站”民宿,做旧的斑驳餐桌、铜质的古典吊灯……无一不透着浓厚的复古元素,耳畔回荡着别有韵味的乡村音乐,仿佛拥有魔力能让人放下烦恼。在庭院中,记者遇见了一群正在露天烧烤的年轻人。记者上前与他们聊天,刚问了一句:“这里有什么好玩的?”一名叫张筱雨的女生就接过了话茬:“这里太美了。山清水碧,空气纯净,夜晚还能看到美丽的星空呢。”

家住浙江衢州的张筱雨是一个爱玩的女生。以前出游时,她喜欢选择设施齐全的星级酒店。住得多了,难免有些审美疲劳:“装修大同小异,没什么特色。”这次,张筱雨和朋友结伴到千岛湖游玩。她通过朋友圈了解到,在千岛湖这边有不少特色民宿,价格不贵,体验也不错。于是,她试着通过手机预订了民宿客房。

“我原以为订民宿比订酒店麻烦,其实很方便。”张筱雨说,在手机上预订成功后,很快就收到房东发来的信息,主要内容是该民宿的具体地址、交通方式以及天气预报,“开车怎么走,在哪个高速出口,还有当地的天气预告,都说得非常清楚,感觉很贴心。”

抵达“蓝马驿站”后,张筱雨发现,这里跟手机APP里介绍的基本一致,房间布置得特别温馨,一个房间一个格调,还可以露天烧烤,给人的整体感觉就像旅途中的一个家。

房东是位大叔,非常健谈,大家都亲切地称他“洪叔”。“洪叔儿子在杭州工作,是一位设计师,整个民宿都是他自己设计的,给人一种耳目一新的感觉。只要不出去游玩,大家坐在长廊下一起聊天,让我感觉不像在旅游,更像见老友。”

“出来玩就是为了放松自己。”张筱雨说,住宿一个晚上也就二三百元,在她看来,民宿不仅房价实惠,还能真实地了解生活,超值!



左图 浙江淳安县左口乡毛岭村民宿群一角。



右图 游客在浙江淳安县文渊狮城景区体验手工纺织。

### 阅读提示

近年来,随着消费的不断升级,消费者对旅游住宿的需求也越来越多样化。民宿作为一种新型的非标准住宿业态,站在了旅游业创新升级发展的风口,开始在全国各地蓬勃兴起。那么,民宿产业是否适合规模化发展?一旦投资过热,会不会造成供给过大?带着这些问题,《经济日报》记者对各地民宿产业展开了调查。



### 发展迅速

在浙江淳安县千岛湖的湖边、山坞间,民宿产业星罗棋布。元旦期间,距离县城10分钟车程的千岛湖,游客如织,车辆川流不息,农家乐老板方朝玺正热情招呼着前来就餐的游客。“2013年,我辞掉了互联网公司销售的工作,回乡经营民宿,利用互联网营销手法,生意很快红火起来。如今,我们村大多数村民都开始吃旅游饭,民宿从4家增加到48家,户均年收入超过30万元。”方朝玺说。

### 数量爆发式增长

千岛湖屏湖村的火爆场景只是各地民宿产业发展的缩影。据不完全统计,目前全国已形成江西北民宿群、川藏线民宿带、湘黔桂民宿群、海南岛民宿群、浙南闽北民宿群、徽文化圈民宿群、客家文化圈民宿群、京津毗连区民宿群、珠三角毗连区民宿群、长三角毗连区民宿群、浙闽粤海岸民宿带等11个民宿群带。

数据显示,2010年至2015年间,各地民宿数量呈爆发式增长。尤其在旅游资源丰富的地区,民宿数量更是几何式增长。仅厦门一市,民宿就由2006年的13家扩展到2015年的1800多家。

民宿产业火热的背后,是相关政策环境在逐渐放宽。2015年10月出台的《浙江省旅游条例》,明确鼓励城乡居民利用自有住宅或者其他条件兴办民宿和农家乐,并将其纳入政府机关、企事业单位的会务等采购范围;2015年11月,国务院办公厅发布《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》,提出“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓等细分业态”,将这些业态定性为生活性服务业,为非标准住宿经营模式提供了法律支撑;2016年2月,《北京市人民政府关于促进旅游业改革发展的实施意见》中明确,将推广“北京人家”模式,支持城乡居民利用自有住宅依法从事旅游经营活动。

在采访中,多位民宿业内人士表示,近年来,越来越多的创业者、酒店企业和资本力量盯上这个“香饽饽”,纷纷进入民宿经济领域。比如,如家、绿城、绿地等企业均已开展实质性的投资布局;国内知名的民宿连锁品牌,如花间堂、宛若故里、幸福时光等品牌民宿管理公司也纷纷开始了连锁扩张。

如家酒店集团负责人表示,2016年3月,如家正式启动民宿运营,以合作形式将符合条件的民宿业主纳入旗下品牌“云上四季民宿”。同时,在全国8个城市签约了33家民宿作为样板店试点系统运作和管理模拟。此后,将会在滇、苏、浙、沪、琼、闽、桂等地重点布局。



### 门槛不高 入住率冷热不一

民宿的蓬勃发展,证明了其巨大的市场潜力,不少人和资本开始蜂拥而至。然而,记者调查发现,目前,我国民宿入住率冷热不一。一些声名鹊起的民宿一房难求,而一般的民宿入住率不足50%,双休日还有些客人,工作日几乎无人光顾。

那么,究竟什么地方适合做民宿呢?业内人士指出,最好是临近主力消费市场,例如“北上广深”这样的一线城市。还要有一定的自然资源,这是基本条件。进一步的要求是能有一些历史文化底蕴,让游客能够有精神上的探索和享受。

应该说,金鸿杰是幸运的,以上开民宿的条件他都选对了。民宿经营一年多时间,已经开始盈利了。

2014年,金鸿杰和朋友合伙开了南栖江南文化主题会所。金鸿杰说,他几乎是踩在浙江西塘“民宿潮”

的尾巴上走出了这一步。房子是西塘原住民的祖屋,大的格局没变过,但装修和设计却花了重金。盘下来这个院子,加上修理重装一共花了180多万元。现在,南栖民宿在整个西塘来看属于中高档,标价每间房每天380元至680元不等。

但是,不少民宿业主却深陷“前期投资巨大、租金快速上涨以及同质化竞争”的泥潭。在采访中,多位经营者表示,现在做民宿越来越难了,以前一年几万块钱的租金这几年涨到数十万元,改造费用也是水涨船高,两三百万元只能改造四五个房间。加上淡旺季差异,如果不上规模,单体已经很难赚钱。

在采访中,记者还发现,不少民宿在经营上存在着类似房地产行业的投机行为。一些民宿客栈经营方在租赁物业后经营不到一年,借助民宿市场

的红火和地理位置优势,将酒店客栈经营权溢价20%左右转让,这有悖于民宿业的可持续发展。

如家集团调研数据显示,目前,我国民宿参与门槛比较低,很多投资人和企业都在做,有很多品牌,单体规模都非常小,大约80%都不赚钱,能有20%的盈利就不错了。

连锁民宿“千里走单骑”的创始人王冠说,刚开始时,他们只做口碑营销,因为酒香不怕巷子深。但慢慢地,民宿越来越多,几乎遍地都是,“逼得我们不得不推销自己”。

北京旅游委相关负责人说,由于进入门槛低,现在市场上民宿的同质化比较严重。“数量多了就是在重复模仿,造成资源浪费,也会涉及水资源、环境容量,可持续发展以及交通问题等。竞争加大带来的价格下降也势必导致服务质量下降。”



### 精品缺失 亟待品牌化升级

在走访中记者发现,许多民宿虽在地理位置上可以看得见山望得见水,扎根乡村,但却总让人感觉少了一些“乡土味”。而这种味道并非只靠周边环境便能激发,也不是单单依靠黄泥墙、猪圈房的建筑可以营造。在基础设施尚不完善的大环境下,许多民宿或许做到了远离城市,但本质上却远远未实现回归乡村的初心。

中国旅游研究院院长戴斌认为,设计层面的不足是制约民宿发展的重要方面。他指出,一幢民宿最吸引人的地方,一定是激发了游客对当地文化生活方式的好奇,精致民宿和精品民宿是有区别的。精品民宿将“在地元素”做到极致,而目前国内缺乏真正有文化、有内容的精彩设计。

除了设计层面的不足外,在法律法规方面,尽管国家的支持态度很明显,但具体到地方,相关法规仍然滞后。

在云南大理经营民宿的李翔不无抱怨地说,现在不少房屋业主会对民

宿经营方的租金要求一涨再涨。更有甚者,会出现有房屋业主在合同租赁期未届满的情况下,将民宿产权收回自己经营。由于民宿存在法律界定不清晰以及产权和经营分离等问题,民宿经营者和业主的矛盾将会越来越多,不利于民宿业可持续发展。

北京市旅游委副主任于德斌认为,一直以来,公安部门从特种行业管理的角度出发,要求民宿旅游从业者必须遵守2007年出台的《北京市旅馆业治安管理规定》,其中要求“旅馆与其所在建筑物中的非餐馆部分之间有隔离设施”“客房区独立区域,与旅馆内的娱乐、商业等附属服务设施分割”,同时还有经营规模、技术标准等制约,导致一些有特色的住宿单位不能申报“北京人家”。

一位在北京经营民宿的业主李先生告诉记者,目前,很多民宿就是利用当地的平房院开展经营,而按照现行规定,不论利用自有或者租赁住房从

事民宿旅游者,都要符合工商、公安、消防、卫生计生、食品药品监管、环境保护等部门针对社会旅馆的管理标准,但这明显不适用于小规模民宿,这将会对民宿旅游发展造成较大影响和制约。

对于如何规范民宿市场?2016年浙江省率先以地方立法的形式重新规定了民宿的范围和条件,明确指出:民宿的经营规模,独栋房屋客房数不超过15间,建筑层数不超过4层,且总建筑面积不超过800平方米。民宿的建筑设施、消防安全、经营管理都需要符合一定的标准,并交由相关部门发放相应的经营许可或准予申报登记。

今后,我国民宿产业该如何进一步发展?众多专家表示,随着市场扩大,供给开始过剩。民宿经营者个体力量相对薄弱,他们将需要联合营销活动来抱团取暖。未来,进行规模化、品牌化扩张,提升各自品牌的价值是民宿产业发展的大趋势。

### 延伸阅读

## 境外民宿旅游发展特点

关林

#### 英国

英国政府要求,民宿经营必须结合当地产业、文化及自然生态资源,积极营造地区魅力,打造优质永续的乡村度假环境,包括推动生态旅游、深度旅游、定点旅游和知识之旅等。为促进民宿业的发展,英国政府不仅设立各项行政、观光、大学、义工团体及民间业者组织等团体,还制定了严格的政策法规,并对民宿从业者进行辅导,推动规范化经营。

#### 日本

作为亚洲民宿的鼻祖,日本民宿有着体验感好、主题性强等特点。通常日本民宿分为洋式民宿和和式民宿,和式民宿是拥有传统榻榻米房间、食用日本传统菜肴的民宿,常见类型有温泉民宿等;而洋式民宿的经营者多为白领阶层,经营者知识水平较高,审美水平较高,对外来文化有较好的理解,因此洋式民宿多设在大城市里供游客短期租赁使用。

#### 我国台湾地区

台湾地区规定民宿必须位于风景特定区、观光地区、原住民区、偏远地区以及离岛地区等,甚至有的区域规定为“非都市土地”,因此,台湾民宿多处于风景优美的乡村偏远地带。台湾地区民宿从异域风、唐式风到乡村风、现代风等一应俱全,能够充分满足游客个性化需求。政府采用法律制约经营主体的行为,也推动了台湾地区民宿朝着高端化方向发展。

### 调查手记

## 重特色才有高收益

郑彬

近年来,民宿产业已经成为我国最受关注的旅游业态之一。它弥补了农家乐服务单一、卫生和体验性差等问题,满足了旅客对更高层次住宿的需求。然而,民宿产业发展红红火火的同时,不少乱象也正在凸显。

记者调查发现,目前各地一窝蜂地建设,导致民宿过热、过剩,良莠不齐。具体表现在,民宿以短租房形式出现,单纯日租为主,内容乏善可陈,缺乏人情味,仍然是“家庭旅馆”形象;民宿以乡村民宿、景点民宿为主,房源类型单一;民宿发展程度较低,缺少深层次内涵,情感类服务较

少,例如乡村旅游仅存在吃喝为主的农家乐项目,其他文化、教育等深度旅游产品较少。

发展民宿,首先要注重历史文化体验,把具有鲜明地域特色的文化元素植入民宿经济之中。民宿并不是孤立存在的,而是乡村文化的一个传播媒介,是一个让游客与乡村整体发生关系的载体,是游客了解、感受当地历史文化的窗口。因此,民宿经营者在经营民宿时,应该充分植入当地的历史文化元素。

其次,发展民宿要注重当地风土人情体验。游客体验民宿,主要就是体验当地

的风情特色,只要把有别于城市生活方式的形态融入民宿体验当中,才能最大限度地发挥民宿的功能。除住宿外,游客还有吃喝玩乐等消费活动,应开发以民宿为核心的旅游景点参观、民宿餐饮和民宿购物等服务,将民宿经营范围扩大化、特色化,才能实现可持续发展。

第三,发展民宿业还亟待突破政策瓶颈入手,在鼓励发展和管理监督之间找到平衡点。当前,各地在发展民宿业时仍存在基础设施建设滞后等短板,部分民宿集聚点的交通、通讯、医疗等公共设施建设相对滞后,而且消防安全、食品卫生、治

安管理等方面的管理跟不上,也制约了民宿经济的发展。

同时,发展民宿业还要正确看待民宿、理性投资民宿。在采访中,记者发现,有人经营民宿只是因为看见其他农户经营有了成效才跟风而动,并没有树立长远规划及服务意识;有人虽有热情,却苦于没有好的理念指引,造成盲目投入、资源浪费、经营不善。

作为“舶来品”,民宿产业只有不断创新,不断提升品质和体验,满足游客日益多元化的需求,才能吸引游客“一而再,再而三”地光顾。



位于浙江淳安县姜家镇的特色主题酒店36都乡酒店,凭借别具一格的特色,吸引了众多游客慕名前来住宿。图为该酒店房车酒店基地。