

爆发式增长的城市民宿正面临盈利困局——

城市民宿走到“十字路口”

经济日报·中国经济网记者 冯其予 实习生 毕 悅



消费升级以及资本大规模介入，使城市民宿发展得如火如荼。然而，在迅速发展的同时，设计定位趋同所带来的利润空间狭窄，使不少专业人士认为城市民宿业正在大幅亏损，难以为继。站在十字路口，城市民宿何去何从？有关专家认为，专业化和特色化是行业发展的助推器。

曾经如火如荼的城市民宿市场，如今走到了十字路口。过去两年资本的大规模介入，使行业迎来了爆发式增长。据不完全统计，从业人员已近百万。在较为乐观的预计中，行业营业收入在2020年有望达到400亿元。

不过，民宿在快速发展的同时也带来了诸多非议之声，尤其集中在对行业盈利的质疑。甚至有观点认为，95%的民宿都在亏损，难以为继。

城市民宿真的难以为继，还是正处在迎来曙光前的关键整合中？记者采访了有关从业者和行业专家。

个性化需求催热民宿消费

民宿的主要客群是城市里的繁忙人群，一般建在客群驱车3小时内范围内。

“民宿业的兴起，与消费升级密切相关”，广西师范大学旅游与服务管理系副主任谢耘在接受采访时指出，民宿针对的主要客群是城市里的繁忙人群，一般会在客群驱车3小时内范围内。

民宿也满足了人们日益增长的社交需求。谢耘告诉记者，开展各项社交活动，民宿是很好的载体。“比如去民宿开展‘分享会’‘摄影展’‘美学交流会’‘瑜伽’等等，满足了城市人群的社交需求。”

在杭州锦舍酒店管理有限公司首席执行官陈卓看来，民宿业的兴起主要是消费升级推动的。“当标准化产品成为基本需求时，人们就会追求个性化，追求标准化所不能达到的东西。在这种情况下，整个市场消费就面临着需求的推动，民宿也变得火热起来了。”陈卓告诉记者，“这是住宿行业的表现形式，在餐饮行业出现的目标客户相对小众的特色餐馆，也是一种表现形式”。

民宿业带动的延伸消费，成为吸引各方资本进入的重要理由。“做民宿讲的是情感连接，很可能形成一个社群，推动后续延展消费。”谢耘表示，“组成社群的人群是有共同兴趣爱好的，可以组织许多活动，从而推动衍生消费。不少资本看中这一点，进行相应的投资”。

谢耘指出，现在很多风投都看到了民宿行业的潜力，主要是看到了容易做



图为云南省大理市古城南门外一家民宿客栈内景。

本报记者 祁君壁摄

“分享经济”“粉丝经济”的热点。此外，整个产业上下游供应商的共同参与和推动，也是民宿火热的重要推手之一。

同质化严重导致可替代性强

民宿在大量迅速发展的同时，设计定位日益趋同，可能逐渐丧失其个性化。

快速成长的民宿业也面临接踵而来的问题。在专家和行业人士看来，一方面是触碰到了政策和法律的天花板，另一方面则是设计定位趋同所带来的利润空间狭窄。盈利问题，成为越来越多民宿客栈面临的难题。

“很多地方的政策是在市场推动下逐步完善，在地区政策完善之前我们基本不会进入这些市场。”陈卓告诉记者，政策落地过程中会出现一些反复，对民宿企业来说风险较大。

陈卓同时认为，地区政策应该会尽快落地，并越来越详细。“比如杭州对于民宿的审批流程非常完善，多少间房以下要走

什么样的审批流程，多少间房以上又怎么审批，都有明确的规定。”陈卓表示，目前市面上存在许多不合法民宿，在卫生、治安、消防方面存在诸多隐患，未来，政策完善是大趋势。

在谢耘看来，目前民宿业面临的最大问题在于同质化趋势。“民宿在大量迅速发展的同时，可能会逐渐丧失其个性化”。谢耘告诉记者，丧失个性化的结果是产品入门快、生命周期短，很快就会到成熟期，然后逐渐走向衰退期。“很有可能接下来就会出现房价的降低，因为这些产品可替代性非常强。”

从自发成长走向专业发展

民宿行业的未来发展，尽可能地凸显专业和特色成为各方共识。

对于民宿业未来的走向，如何尽可能地凸显专业和特色成为各方共识。

“行业化、连锁化、品牌化”，在谢耘看来，这3方面是民宿行业未来发展的趋

势。在陈卓眼里，民宿业会朝着专业化方向发展。“最早的民宿，寻求一种比较轻松的生活方式来经营。经营者都是以自己对住宿的需求和理解去做产品。现在民宿得到了各方关注，就一定要往专业化方向发展。”

陈卓指出，民宿业需要更多的专业人才进入，使行业形成专业化基础。“我们也在引导大学毕业生学酒店等专业，毕业后走进民宿这个行业里来。”

“从本质上讲，民宿客栈重在特色空间打造、优质服务、当地自然资源以及由此形成的特定场景体验，并在此基础上对原有情怀和品牌故事进行延伸。”寒舍(北京)旅游投资管理有限公司副总经理高善萍告诉记者，让场景体验得以凸显，并最终形成民宿客栈的独特优势，也将成为未来民宿业发展的一种趋势。

在管理方面，从业者也有自己的思考。陈卓告诉记者，“我们都是做运营出身，所以未来希望以运营管理输出的形式，服务到更多民宿企业，帮助其形成自己的特色”。

采访感言

寻求个性与标准创新性融合

冯其予

民宿业的兴起和发展，客观上源于对不同层面需求的迎合。在民宿业的发展进程中，对消费者提供的服务则出现了从标准化定制向特色管理输出的转化。这种特点，是民宿业未来发展值得关注的一种趋势。

传统的星级酒店如万豪、希尔顿等，兴起时正值欧洲工业革命时期，那时出现了商务客人，基本上短期人口流动就是由这些商务客人构成。当时的主

要住宿产品是“汽车旅馆”，就是一个房间、一张床，什么都没有。在这种情况下，消费的主要需求更多在于对品质的要求，标准化的、连锁化的酒店平台就是契合这种需求应运而生。

随着经济水平的提升，消费者的需求也发生了变化。个性化特色化民宿业的出现，是在标准化基础上的提升。这种提升的意义在于，标准化平台以民宿业这种外在形式出现了进一步的演进。

这种演进，契合了消费需求的多层次变化，同时也保留了标准化的内核。

因此我们能看到，在经历了最初的个性化设计之后，那些民宿业内领先的企业已经意识到“不能脱离标准化管理来空谈个性和特色”。很多企业强调的“特色管理的输出”，本质上讲是对个性和标准的一种创新性融合。这种融合正引起越来越多企业的认真思索，也将在未来实践中得到验证。

山东青岛李沧区开展“家庭医生签约服务”试点——

小病不再跑大医院

本报记者 刘 成

通讯员 许梦婷

估并制订个性化健康规划，对老年人、妇女、儿童和慢性病等重点患者，提供24小时电话健康咨询和分类指导，对“空巢”、行动不便且有需求的老年人提供上门健康咨询和指导等个性化医疗健康服务。

在试点初期，不少社区居民因长期以来形成的就医习惯，不信任基层医疗机构，处于观望的状态。为了消除居民的疑虑，李沧区制定了由政策宣传、签约登记、就诊流程、健康管理等9个板块组成的家庭医生签约服务标准化体系和详细的推进时间表，并通过监督委员会，保障服务标准落地的准确性和时效性，使家庭医生签约服务尽早惠及更多居民。

“我们的服务对象就是辖区内的签约居民，定期为他们检查，掌握他们的健康需求，针对病情严重的患者进行两周一次的随访。”九水街道家佳康社区卫生服务中心的家庭医生左云志说：“随访久了，我

心里就有本账，谁哪儿不舒服，谁需要多关注，都一清二楚。”

随着医疗模式的转变与老龄化趋势，患者对连续性、综合性和个性化的社区干预服务需求越来越多。同时，随着医学技术发展更加专业化、精细化，很多患者很难准确找到相契合的医疗服务技术，出现诸多急病乱投医的现象。

“大力推进家庭医生签约服务，是李沧区政府为群众提供基本医疗和卫生服务的有效形式，能够推动优质医疗卫生资源不断流向辖区内社区医疗卫生服务机构，提升基层医疗卫生服务质量。”李沧区有关负责人介绍说。

“小病进社区、大病进医院”，自开展家庭医生签约服务工作以来，李沧区基层医疗机构门诊量为108万人次，目前已减免一般诊疗费100余万元；提供长处方30230人次；预约转诊351人次；免费上门

服务25733人次；健康指导及健康评估69016人次；协助办理门诊大病3457人；利用微医系统为264名患者提供远程视频诊疗服务。立足百姓健康需求、以签约服务为载体、基层首诊双向转诊为目标的李沧家庭医生服务体系正逐步成为现实。

经过一年多的探索和实践，李沧区还丰富了家庭医生的服务内容，整合了以个人健康档案为核心的部分个性化公共卫生服务项目，增加了健康体检、健康评估、远程监测、健康资讯、康复指导及药品验方等服务内容。通过开展家庭医生式服务工作，李沧区扎实开展社区巡诊、免费查体、慢病管理等公共卫生项目，及时更新健康档案各项数据，初步实现了对签约居民健康全程管理。

据悉，2017年底，李沧区“家庭医生签约服务”将覆盖30%的居民、60%重点人群，2020年底将在全区全面普及。

每天早晨6点半，大连市环卫工人邵春芳都会准时开始忙碌的清扫工作。上午9点，则是邵春芳一天中最惬意的时刻，她会和其他10多位同事一起，走进位于大连市民权街的一家茶馆。茶馆里，一杯杯香茶正静静地等待她们品尝。“渴了累了就去休息喝茶，对咱们清洁工真体贴！”邵春芳笑着说。近期，大连市许多爱心企业和临街商铺，成了像邵春芳这样的户外作业职工歇脚的好去处。

全国劳动模范、大连市中山区邮政局胜利桥投递部投递员赵明枝，负责儿童公园至民主广场、三八广场一带30多条街、3万多户的报纸和邮件投递任务。盛夏时节，赵明枝要负重近50公斤邮件，每天骑自行车外出投递五六个小时。为了减轻邮递员工作的艰辛，大连市总工会专门为他们配备了微波炉、电磁炉，方便职工随时做饭就餐。

入夏以来，在外执勤巡逻的中山交警大队岗勤6中队的交警们经常面临高温尾气和柏油路面的双重煎熬，在位于大连火车站附近的市职工“温馨家园”交警巡警服务平台，6中队的交警们找到了歇息的好去处。

记者了解到，近期大连市各级工会正在组织开展广泛调研。为满足交警巡警、出租车司机、快递员等户外流动作业职工群体的歇脚、喝水、取暖、避暑、躲雨、热饭、方便等基本生活需求，该市总工会将建设户外作业职工“温馨家园”纳入工会为职工办实事重点项目并持续推进。

针对户外作业职工工作地点分散等特点，大连市总工会以户外作业职工需求为导向，充分考虑各工种职工的实际困难，按照“统筹规划、分类建设、有序推进、区域覆盖”的原则，积极开展大连市职工“温馨家园”建设，首批建成237个户外作业职工服务站，并逐步向全市延伸，形成分布广泛、各具特色的环卫工人服务站、邮政快递员职工服务站、临街商户户外作业职工服务站、社区户外作业职工服务站等站点。

据介绍，大连市总工会专门出资制作“温馨家园”标识牌，统一配备了桌椅、饮水机、电冰箱、微波炉、储物柜、药箱、手机充电柜、订阅报刊等基础服务设施，并在此基础上提供免费体检、政策咨询、文化娱乐、赠送慰问餐和慰问品等服务，制定了管理办法，完善了“温馨家园”征集、申报、审批工作机制，建立了相关管理、考核、评价制度，有效规范了建设标准和服务程序。

天津滨海新区：

打造京津冀一小时交通圈

本报记者 武自然

随着滨海新区绕城高速的京津高速—津滨高速段的运营开通，滨海新区绕城高速的津滨高速以北段全部通车，总长度39.5公里，市民出行又多了1条快速通道。目前，新区范围内已建成高速公路7条，把新区和京津冀乃至华北腹地各城市更紧密地连接起来，形成跨省市1小时交通圈。

滨海绕城高速的逐步通车，将形成滨海新区绕城高速通道，可有效缓解天津交通矛盾，提高港口集疏运通行能力，减少过境穿城等交通压力，同时有效串联沿线各区域，对滨海新区的开发建设、产业发展起到良好的促进作用，也方便天津与河北省北部沿海城市的联系，进一步推进京津冀协同发展交通体系建设。

滨海新区依托京津冀协同发展平台，推进三地交通一体化建设，打通断头路，打造“海陆空”立体大交通体系，努力形成与北京、秦皇岛、唐山、承德等周边城市1小时都市生活交通圈。目前，西外环高速、津汉高速、津港高速二期、津汉联络线等高速公路，与已建成的海滨高速等高速公路和集疏港快速路，共同形成新区对外大通道。

截至目前，新区范围内已建成高速公路7条，普通公路和城市道路2337条、3100公里。新区还拥有京津高速、京津高速、津晋高速等3条直达北京的高速公路，建成了沿海高速、塘承高速、唐津高速、津晋高速、滨保高速、津汕高速等连接河北省的高速公路，进一步推进京津冀协同发展交通体系的建设。

郑州：跨境电商综合体开门迎客



近日，河南保税物流中心园区中大门O2O新零售购物体验中心开门迎客，图为顾客在选购进口商品。

据了解，中大门O2O新零售购物体验中心有3大创新点：一是实现跨境O2O现场提货。在风险可控的前提下，通过创新的秒通关技术实现现场提货。二是一馆多模式。集跨境电商、保税、免税3种交易模式于一体，满足各种目标消费群体的需求。三是一馆多业态。聚集了进口百货、国际餐饮、公园休闲等10大业态。

张 涛摄