

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 毕悦

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盘整中? 记者采访了有关从业者 and 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,一般会建在客群驱车3小时范围内。 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,现在在很多风投都看到了民宿行业的潜力,最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。

“分享经济”“粉丝经济”的热点。此外,整个产业上下游供应商的参与和推动,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 and 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 and 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化人才进入,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 and 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”。



寻求个性与标准创新性融合

冯其予

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,也将在今后的实践中得到验证。

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

“清晨头晕加重,不敢动也不敢睁眼。”日前,家住青岛市李沧区虎山花苑小区的蔡敦浩老人身体突然不适,家人第一时间给家庭医生谢一新打电话,在医生的救治下,老人的身体状况很快平稳下来。“自从签约了家庭医生,不用费时费力反复跑医院,遇到突发情况24小时随时联系,非常方便。”蔡敦浩说。 自2016年2月以来,李沧区率先在青岛推进“家庭医生签约服务”试点工作,目前已经组建了20个家庭医生服务团队,签约3万余人,优先覆盖社区老年人、孕产妇、慢性病患者等重点人群,推动医疗卫生工作重心下移、资源下沉,让群众拥有贴心的健康服务体系。 家庭医生服务团队由全科医生、社区护士以及预防保健等人员组成。签约的个人和家庭将享受到优先就诊、提供预约、转诊等服务,每年还提供一次健康评

估并制订个性化健康规划,对老年人、妇女、儿童 and 慢性病等重点患者,提供24小时电话健康咨询 and 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 and 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 and 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 and 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 and 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上的一家茶馆。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 and 邮件投递任务。盛夏时节,赵明枝要负载近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熏烤,在位于大连火车站附近的市职工“温馨家园”交警巡警服务站,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 and 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 and 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。新区还拥有京津塘高速、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,因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。集跨境零售、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、公园休憩等10大业态。 张涛撰