2018年11月20日 星期二 经济日报

2019年有望逾10万家

乡村民宿，这个“网红”待升级

经济日报·中国经济网记者 冯其予 姚 进

走四方 观乡村

在休闲度假领域，乡村民宿正在成为新“网红”。不过，在高速扩张的同时，乡村民宿也面临产权结构不清晰、搞房地产式开发、相关政策法规不完善等问题。业内人士认为，乡村民宿未来发展前景广阔，将是推动乡村振兴的重要力量

在福建泉州晋江金井镇围头村，鲍鱼养殖户洪万亚在自家的民宿客栈准备换洗床单。 新华社记者 鲍菲菲摄

乡村民宿是我国近年来兴起的休闲度假新“网红”，在政策扶持、消费升级、资本涌入等多项利好因素的共同作用下，乡村民宿近几年发展迅速，受到各方追捧。不过，随着快速扩张式发展，产权、土地等制约因素也逐渐浮现。多位业内人士日前在接受经济日报记者采访时指出，乡村民宿正处在发展扩张期，未来发展充满想象空间，但仍存在不少短板亟待弥补。

高速发展扩张

“乡村民宿现在是一片‘蓝海’，在国家提出乡村振兴战略的背景下，很多资金愿意进入这个领域。”中国饭店协会民宿委员会理事长、寒舍酒店集团董事长殷文欢表示，据不完全统计，全国有超过7万家乡村民宿，根据中国饭店协会研究预计，2019年这个数字会突破10万家。

从整个市场来看，乡村民宿之前以农家乐的形式为主，现在契合消费升级，为满足城市周边短途度假需求，集中在旅游目的地周边的乡村可提供高品质的住宿、休闲、娱乐等服务。这类乡村民宿一般距离城市不超过两小时的车程且自然条件优越、配套设施完善。

“如今，农家乐式的乡村民宿发展已远远不能满足市场需求，5年来乡村民宿进行着更新换代、转型升级。在更新换代过程中，由当地农民自发推动已经遇到了短板和瓶颈。”乡村度假服务平台“隐居乡里”创始人陈长春告诉记者，一是农家乐品质太低，很多仅仅是农民把自己的房子腾出来，没有好的策划和设计；二是精品民宿存量不足，由于土地和房屋的产权问题难以解决，民宿业主拓展店面时遇到障碍，无法大规模复制；三是政府推动缺乏经营配套，无法像企业那样顾及细枝末节。

陈长春认为，目前乡村民宿的市场主要有三股力量：一是散落的单体民宿，二是地产商进入景区周边乡村开发民宿，三是规模化经营的民宿。

阳光纳里连锁客栈董事长王俊告诉经济日报记者，随着交通网络的日益完善，人们出行更加便利，也更加随机，乡村观光游的兴盛势必带动住宿业在乡村的兴盛。目前乡村民宿处于高速发展期，少了初期对情怀的宣扬，转为更加务实。

存在多处短板

曾有人将国内的乡村民宿与海外同行进行比较，发现了一些较为明显的不同。以日本为例，日本的乡村民宿有3个基本特点：自有物业、投资人即经营人、房子的体量一般不超过7间。与之相比，国内的乡村民宿物业以租赁为主、投资人和经营人分开、规模较海外大了不少。这些特点带来了不少问题，使得国内的乡村民宿发展存在诸多短板。

“乡村民宿目前的突出问题是缺乏清晰的产权结构。”王俊告诉记者，目前乡村民宿业产权结构上存在租赁、合作、地方政府代建、委托运营等多种形式，实际运行中产生了不少问题。同时，乡村民宿的卫生和食品标准也亟待提升。

“产权方面的问题，在小而散的单体民宿方面比较突出。”陈长春说，外来经营者和当地人的关系是一种租赁的关系。他们租农民的房子建民宿，自己来运营，运营和收益与农民没有关系，导致前期少量的租金与后期运营收益的不对等，造成农民心理失衡，很有可能出现违约，加剧了这种模式的不稳定性。资本下乡如果不能让农民共享发展的红利，对经营者来说就是不稳定、不可持续的。

“大多数主导乡村发展的牵头人是地产商，很多保留了地产思维。”殷文欢认为，虽然很多地产商参与到综合小镇、田园综合体的建设中，但其根本想法还是置换一些土地指标，搞传统地产开发，因为拿地成本比较低。

殷文欢还告诉记者，对于多数民宿经营者来说，最大的痛点是盈利问题。“目前80%的乡村民宿项目是亏损的，10%有赚钱，10%是持平的。”他告诉记者，在一些热门旅游地区，客栈“倒手”了好几次。很多人开始凭借兴趣做了一两年以后，发现无法盈利就倒手给下一个人，“这些乡村民宿的发展经营是冲动型的，没有经过理性思考。”殷文欢说。

殷文欢认为，合规问题同样值得注意，“很多用作民宿的房子其实不能用于宾馆经营，遇到执法检查就会出现问题。”有专家指出，乡村民宿业乃至整个民宿业的规章和行业标准陆续出台，填补了不少管理上的空白，但这些标准并非强制性规定，不能达到预期效果。同时，乡村民宿设计监管主体多，各监管主体之间没有形成联合机制，往往出现多头执法或无人执法的局面，相关政策法律有待完善。

远期收益巨大

在谈到乡村民宿未来走向时，几位受访者不约而同地表示前景看好。

“在欧洲，我体验了很多国家的民宿，可以预见，中国的乡村民宿将是观光旅游的重要组成部分。”王俊认为，乡村民宿成长空间非常大，对未来发展充满信心。

陈长春认为，综合来看，民宿未来发展前景广阔，可以为乡村振兴提供支持，尤其是高端项目的落地，会吸引在城里打工的青年和大学生返乡就业创业，从而带动乡村环境的改善和教育的发展。

殷文欢同样看好乡村民宿的发展前景，不过他也告诉记者，在经历过一段时间的快速发展后，乡村民宿也将迎来调整阶段。“会有冷静期，出现优胜劣汰，大家会进行调整与思考。”殷文欢说。

武汉江夏区

“农房贷”打开乡村振兴新空间

本报记者 郑明桥 柳 洁 通讯员 蔡 瑰

小桥流水，白墙黑瓦，武汉市江夏区小朱湾成为乡村旅游摄影热门地，日均接待游客2000人次。然而在3年前，这里连像样的马路都没有。小朱湾的变化得益于该区以农房贷带动美丽乡村建设。

看准乡村游商机，家住小朱湾童周岭村的王万里想利用自家的旧房开办农家乐。民间借贷利率太高，贷款没有有效抵押物，资金缺口让他犯了难。这时，中国农业银行江夏支行的农房贷成了他的及时雨，王万里用自家农房作抵押，获得了20万元贷款，将家里的房屋院落全部改成农家乐。去年，王万里的农家乐赚了50万元。“农房贷服务上门、放贷快，还能拿到50%至100%的财政贴息。”尝到甜头的王万里乐呵呵地说。

农房贷是以农民住房为抵押物的贷款。2015年底，全国人大常委会授权包括武汉市江夏区在内的59个地区试点农民住房财产权抵押贷款。去年底，试点期延长一年，至2018年12月31日。

然而试点第一年，江夏区农房贷“成绩单”很是尴尬：全年仅放贷3笔，总金额仅55万元。江夏区法泗街道斧山村村民李胜南在全区获得了首笔农房贷，然而办理过程的艰辛至今让他刻骨铭心。“听说农房贷试点政策后，我找了4家银行咨询，都说能办农房贷，具体办理时却总是这不行、那不全。”后来，中国农业银行江夏支行简化了手续，为其办理了贷款。

除了银行不愿放贷，办证困难、程序烦琐，是农民申请农房贷的另一只拦路虎。“办理农房贷，涉及区、街两级至少5个部门。”江夏区五里界街道负责农房贷的工作人员说，“手续分散在各个部门，农民很难弄清楚”。

“农房抵押贷款是破解‘三农’融资困局的重要探索，在明确不改变宅基地所有权性质、不受理违章建设农房抵押的两条底线基础上，改革试点工作可以大胆探索、勇于突破。”江夏区委书记王清华介绍，针对前期出现的问题，江夏区安排熟悉全村情况的村委会负责收集农民农房贷申请，全区各街道成立由国土、城管、建设、银行等机构组成的专班，处理各村集中递交的资料，农房抵押则由政府委托的评估公司完成。过去需农户自己到各个单位办证盖章的流程全由专班代办，而且抵押费、办证工本费均由财政承担，实现了农户“不走一步路、不求一个人、不花一分钱”。

为调动银行房贷积极性，江夏区采取了“引入担保公司分摊风险、政府平台处置不良资产”等举措，通过引入国有担保公司，为农房贷提供政策性担保，出现坏账时政府、担保公司和银行按4:5:1的比例承担风险与损失。另外，委托江夏区经发投集团负责全区农房贷不良资产的收购和处置，以降低银行风险。此外，当地财政部门还投入289万元，为全区8.9万户农房购买保额不低于10万元的保险，以降低农房遭遇洪水、火灾等意外灭失造成的风险。

银行金融机构也积极配合。中国农业银行湖北分行引入了省农业信贷担保有限公司，探索农房贷担保模式，给予客户增信，解决了农民个人生产经营、养殖专业大户、乡村休闲旅游等各种资金需求。截至目前，仅在江夏区就已发放农房贷1.2亿元。“风险分摊机制以及不良资产处置渠道完善后，大幅减轻了银行放贷的后顾之忧。”中国农业银行江夏支行行长方华说，银行客户经理办理农房贷手续时，只要各个程序工作到位，即便出现不良贷款也不用承担责任，实现“尽职免责”。

通过全面分析，江夏区初步梳理出28项具体问题，并逐一出台解决政策，同时建立财政存款与各银行农房贷余额挂钩，以及政府双向贴息（既为农民贷款贴息，也为银行农房贷与市场利率差贴息）等机制。去年以来，农房贷呈现井喷式增长：截至7月底，累计发放农房抵押贷款1381笔，贷款金额10.6亿元。今年前7个月，新增农房贷314笔、4.34亿元。值得一提的是，87户还本付息农户成功续贷，金额近1000万元。农房贷为江夏区乡村振兴开辟了新空间。

乡间故事

上海崇明有种“两无化”大米

本报记者 李治国

近日，首批崇明“两无化”大米上市。探索种植“两无化”水稻，是上海市崇明区结合“高科技、高品质、高附加值”的发展目标开展农业探索的一项新举措。今年，崇明在全区水稻规模种植基地中遴选了1万余亩优质水稻田，探索研究“无化学农药”及“无化学肥料”的“两无化”种植模式，其中500亩水稻国庆节前上市。

用传统眼光来看，种水稻要“不施化肥、不打农药”有点不可思议。不过，崇明区探索种植“两无化”水稻有天然基础和优势，是水到渠成之举。崇明区四面环水，天然阻隔屏障了外界有害物质对岛内自然环境的污染，河口冲击岛的土质呈弱碱性，最对水稻的“胃口”。近年来，崇明生态廊道建设、生活垃圾分类减量全覆盖等工作进一步梳理了全域生态机理，目前全域超过99%的耕地土壤环境质量达到1至2级标准，地表水环境功能区达标率为80%，环境空气质量优良率达78%，远超全市平均水平。

而且，近年来崇明的生态循环技术已比较成熟，立体种养、复合农业模式在不少合作社生根开花，首批入选的5家“两无化”水稻指定生产基地都具有成熟且已实践多年的生态循环生产模式。比如，春润合作社此前就以低密度的水稻种植结合低密度的小龙虾、鳖养殖，形成植物、动物、微生物共生互利的生态系统，无须投喂人工饲料，不对环境造成压力。

高科技的助力，为今年崇明“两无化”水稻种植提供了强大赋能。崇明“两无化”水稻种植基地里都安装运用了土壤、水质、气象及视频等物联网传感器，能实时追踪水、土、气等水稻生长环境的变化，系统终端在完善农业信息数据收集的基础上还能进行分析预测，进行农事行为识别、水稻生长周期识别及水稻病虫害识别检测等，已初步实现对稻田内的农事行为监管、水稻生长的监控及病虫害识别等方面的综合智能管控。

在种植、收获、加工、流通等各环节，系统都可自动识别相关作业并记录信息，这些信息和大米上市前的检测结果都将浓缩进一个二维码，贴在相应批次的大米包装袋上。消费者用手机一扫，就能看到一袋大米全生命流程的详细“档案”。

除了科技力量，人才力量也为崇明“两无化”水稻成功上市助力不少。今年，崇明组建了“两无化”水稻种植专家技术团队，对相应种植基地给予全程技术指导和监管，区级层面还有资深农业科技人员点对点全程跟踪服务指定生产基地。

据了解，随着其他种植基地的“两无化”大米陆续上市，“崇明米道”销售平台将进驻微信商城及天猫商城等，进一步拓宽线上销售渠道。

种植基地工作人员收割“两无化”大米。 （资料图片）

电子商务助“长城羊”出深山

本报记者 周 琳

山西省大同市阳高县长城乡地处太行山深处，这里盛产一种名叫“长城羊”的绵羊。69岁的赵艳和74岁的杜生月是长城乡第二十六村农民，老两口家里有20只长城羊和少数口粮地。过去几年间，若是赶上雨雪天气，长城羊可能因运输和市场问题没办法走出太行山区，要把羊都卖出去并不容易。

“除了交通问题不利于销售外，平时都是羊贩子进山收羊，价钱压得很低，我们不懂电商销售，也不熟悉外面的市场价，长城羊不一定能卖上好价钱。”杜生月说。

困难之时，一种全新的互联网手段让赵艳这样的普通农户家庭眼前一亮。近日，京东金融众筹事业部暖东公益板块负责人杨芳来到长城乡第二十六村，运用互联网的方式帮助长城羊走出大山，让贫困农户更便捷地销售农产品。

在杨芳看来，长城乡没有成熟的食品加工企业可以配合，更没有冷链物流辅助通道，一切都需要京东众筹团队自己来想办法。这一连串产业链条的搭建成本远超从澳大利亚、新西兰直接进口羊肉。

搭建一条贯穿太行山区的农产品物流通道尤为重要。过去1年里，京东众筹整合运营渠道物流等资源，同时获得了阳高县政府和当地合作伙伴的帮助，让本来很难走出太行山区的长城羊出现在了京东电商平台上。

众筹仅数月，当地农户就获得了接近以前1年的收入。“有了电子商务通道，大山里的农民们再也不用担心农产品销路，儿子看病和孙子上学的钱也有了着落。”赵艳说。

除了通过平台渠道、宣传资源、金融支持等手段提升农产品销量，京东众筹还注重农村品牌价值的挖掘，力求打破产品滞销难题帮助农民脱贫致富。

广西实时监管农民工工资发放

本报讯 记者周骁骏、通讯员李远哲从广西壮族自治区住房和城乡建设厅获悉：广西建筑农民工实名制管理公共服务平台（以下简称“实名制平台”）已上线试运行，将实现对全区农民工工资发放实时监管，从根源上保障农民工工资按时足额发放。

实名制平台是自治区住建厅为应对拖欠农民工工资行为、保护农民工合法权益和切身利益、规范企业劳务行为、提升全区建筑市场秩序而开发的全区性劳务实名制系统。该平台按照“不得向农民工收费，不过多增加企业负担”的原则建设，核心理念为“一户一卡一平台”。“一户”即农民工工资专用账户，农民工工资通过专用账户由银行代发；“一卡”即每个农民工拥有一张全区通用的工资卡，在不同工地无须重复开卡、销卡；“一平台”即实名制平台，依托该平台可实现对农民工工资发放实时监管，并与全国建筑工人实名制信息系统、银行工资代发系统无缝对接。

企业通过电脑、手机等设备登入平台，配合公安部认证的二代身份证识别设备对工人身份证进行识别，同时拍取并上传照片，即可完成农民工身份信息录入；通过改造或安装可接入实名制平台的考勤设备，即可实现考勤数据上传平台；银行根据农民工信息、考勤数据和企业预先提供的工资表，即可进行工资代发。考勤数据将成为发放工资、解决工资纠纷的重要依据。

社址：北京市西城区白纸坊东街2号 读者服务：13911270606（同微信号） 查号台：58392088 邮编：100054 传真：58392840 零售每份：1.00元 广告许可证：京西工商广登字20170090号 广告热线：58392178 发行热线：58392172 昨日（北京）开印时间：4:10 印完时间：5:25 本报印刷厂印刷