

山西:特色民宿为乡村游插上希望的翅膀

聚 焦

今夜,月色如水,星光灿烂。今夜,思念如潮,相思款款。而你,在安泽,在飞岭,在蒹葭乡居……

今夏的飞岭村,河水潺潺,万木葱茏,花果飘香……随着“蒹葭乡居”揭牌仪式的举行,该县飞岭村民宿产业正式投入运营。对于飞岭村而言,民宿产业为助力乡村旅游业的蓬勃发展,实现全面振兴的“飞岭梦”插上了希望的翅膀。

民宿为山西乡村带来了新的机遇,乡村又为民宿打开了更广阔的新天地。作为乡村旅游的重要内容,山西民宿如何在乡村发展得更具有山西特色?如何让记忆中小桥流水的乡村生活成为留在脑海中的一抹亮色?

乡村民宿市场广阔

山西,是一个“看得见山、看得见水、记得住乡愁”的好地方。在前不久召开的全省旅发委大会上,我省明确提出,要着眼打造宜居、宜业、宜游、宜购、宜养的乡村旅游目的地,深度挖掘资源,高端策划开发,因地制宜、积极探索,努力走出富有山西特色的乡村旅游发展路径。其中提到最重要的一点是:要大力发展客栈民宿型乡村旅游,原汁原味保留村镇古朴韵味,延续古村落文脉,“一村一策”培育开发民宿度假等乡村旅游新产品。

民宿经济发展,已成为农村经济发展的综合体,是农村产业融合发展最有效的切入点,更是农业供给侧结构性改革的重点,它对于落实农村发展新理念将起到重要的推动作用。那么,这个市场究竟有多么广阔?

研究山西民宿的专业人士认为,数以亿计的城里人都愿意且有条件到乡村来度过一段宁静的时光,这为民宿游发展奠定了必然性。而相比之下,几十年来,一直倾力建房造屋的农民,完全可以为乡村民宿游提供宽敞舒适廉价的民宿。丰富的乡村民俗风情和自然景观,为乡村民宿游创造了诱人的大市场。

以成都市温江区寿安镇岷江讯九坊宿墅为例,这个被网友称为浓缩版“桃花源”的乡村民宿,自2018年7月运营以来,日均接待游客约50人,即便是每晚1280到2980元的“天价”,仍然一房难求。更让人钦佩的是,这个价格堪比成都市区五星级酒店的乡村民宿,让体验了“采菊东篱下、悠然见南山”的客人们,连呼“值!”

乡村民宿市场无限广阔,由此可窥一斑。

对于九坊宿墅的成功经验,岷



民宿经营者绞尽脑汁对自家经营的客栈进行包装。

乡村民宿发展势不可挡

短 评

山西,是我国北方古村落遗存最多的省份,发展特色乡村民宿具有得天独厚的条件。民宿旅游为农村经济可持续发展注入新的活力,迎来重大发展机遇。

山西,作为全国重要的旅游大省,其丰富的非物质文化遗产资源为山西旅游业及山西民宿产业的发展更是赋予了独特的文化民俗特色。

在山西发展乡村民宿,犹如硬币的两面。我们在看到它拥有无比广阔发展空间的同时,也要清醒地认识到,乡村民宿的发展面临很多掣肘。比如:法规和监管不到位,经营特色不明显等挑战和困难。未来发展民宿旅游,需制定健全相关法律法规,加强政府监管,形成经营特色,力求基础设施便捷化,助力乡村振兴。

而事实上,无论是在山西还是全国做乡村民宿,一些绕不过的实际问题,依然制约着乡村民宿的发

展。比如:房客的安全隐私房无法保障、房东的利益房产也无法保障、平台信息真假无法分辨、有些房东可能挂羊头卖狗肉,出租房屋的质量、安全都不达标,导致租客的人身、财产均有可能遇到问题……

比如:缺乏完善的民宿监管、登记监管、卫生消防、人身安全、社区管理等问题,尤其是在一些私人开的民宿内,根本没有安装相关的消防和火灾预警设备,也没有消防应急疏散指引。

在乡村做民宿与城市里做民宿,运营模式并不相同,和土地流转、乡村振兴关系密切,需要面临新的挑战,但是城里人对乡村生活的渴望,使得乡村民宿的发展成为必然。乡村民宿发展已势不可挡。

处于百花齐放、百家争鸣的蓬勃发展阶段。

民宿产业作为近年来新兴的行业,其发展也暴露了部分问题,规范性及标准化势必成为其持续发展的掣肘。近年来,山西省极力发展旅游产业,实现经济发展模式的转型。尽管山西旅游及民宿业近年来取得了一定的成绩,然而缺乏监管与标准化则是行业发展明显的缺憾,民宿行业的持续性发展也受到一定的影响。为了促进山西民宿业飞速发展,山西省旅游标准化技术委员会和山西省旅游发展委员会非常重视旅游业标准化和民宿标准化工作,于2018年8月15日制定《山西省乡村旅游客栈标准》(试行)。通过制定《山西省乡

村旅游客栈标准》(试行)明确了旅游景点及周边民宿的标准,此举不仅有利于促进行业的良性发展,对于我省旅游业转型也具有重要的支持作用。

古香古色的明清风格家具、颇有田园风格的大红花薄被、木格窗棂上的喜庆窗花、红通通的大红灯笼……今年暑假,平遥县古城内的佳昱民宿客房供不应求。每晚125元性价比极高的房价,让南来北往的旅客们兴致盎然。

北京的王先生一家三口从途家网上订了一间大床房,三晚下来还不到500元。这家民宿位于平遥繁华地段北大街的民宿小院,不仅是颜值高,而且可以品尝到地道的地方特色和农家小菜。

在体验了三晚平遥县城的民宿后,王先生说,“我们订的民宿就在平遥古城里面,穿街走巷进入小院,别有一番风味。房间很有特色,大床也够大。老板不仅笑脸相迎,服务态度诚恳,还赠送平遥地图和山西陈醋。吃住都舒心,我们一家人玩得也开心。平遥古城也够大,可见古代晋商的富有。”

经常出差住过各地宾馆的河南的张女士,此次与爱人到山西旅游一心只想住民宿。今年夏天,两人去阳泉某地体验了一次民宿的魅力。晚上,住在民宿客栈的窑洞里,耳边听着河水的潺潺声,闻着果树的香气,自然环境确实是值得称赞,但相比之下,房间里挥之不去的异味,较薄的被褥、简陋的门栓……让张女士的体验感折半。她说,乡村民宿虽然很有特色,但是住宿标准一定得跟上。

乡村民宿山西发展正当时

青草坡民宿客栈、平遥横坡村民宿客栈、云丘山民宿客栈、磧口古镇民宿客栈……随着城市化的发展,近年来,青年人大多进城务工,乡村空壳化,由此带来乡村的合并及搬迁,留下了许多可供旅游开发利用的古村落。在维持古村落外部风貌的同时,人们将传统装修风格与现代服务设施进行有机结合,开发出了独具山西文化的特色民宿。

根据近年来我省对国内游客抽样调查报告显示:景区周边富有特色的民宿成为游客心中最理想的住宿类型。由此,可预见在未来的两到三年中,特色民宿和精品民宿将是持续开发的热点。

但是,值得关注的是,目前,我省民宿还不够发达,分布亦不均衡。目前来看,我省现有民宿主要集中在晋中地区,民宿业态还处于起步阶段。从全国主要旅游城市的民宿发展情况看,晋中市作为山西省的主要旅游城市,民宿数量排名也较为靠后。

“山西民宿”创始人兼负责人杨先生对本土民宿研究颇深。他认为,山西人比较保守,对于民宿的投资不愿意过多,理念、实力和能力制约了山西民宿的发展。对于山西乡村民宿而言,前景广阔,潜力巨大。但前提是政府要重视,民间可以先行先试。最关键的一点是,在乡村民宿的策划上要更加精细,服务要更加周到。

“相对于南方发达省份,山西民宿发展起步较晚,观念相对落后,民宿发展体量较小,相关服务配套跟不上。”杨先生分析,除此之外,缺乏专业策划和品宣人才,收入少等关键因素制约着山西民宿发展的步伐。“我们还有很长的路要走。”

古村落和特色窑洞彰显山西特色

山西民宿的潜力在哪里?

据有关部门统计:山西古村落民居有其独特的特征,房屋格局、装饰风格独具地域文化特色,是展示山西传统文化的重要载体。山西民居建筑材料有土窑洞、木架构平房、阁楼、瓦房、石板房;平面布局有一字型联排式、四合院、三合院、多个院落组合的大院式。山西的窑洞众多,可分为靠崖式窑洞、下沉式窑洞、独立式窑洞。

有别于同质化民宿的风格,山西民宿因其古朴怀旧的风格,成为吸引游客的“独门秘笈”。

最古朴的砖石木质结构、泥土、稻草、石料、树枝等天然材料搭配匠人手工打造……康家坪村的乡宁云丘山窑洞大院依山而建,是集住宿、餐饮于一体的民俗体验式宾馆,这些由民居改造而成的民宿客栈,不仅带动了贫困户脱贫致富,而且形成了景区特色民宿客栈。

听风、望月、观山、看水……甚至思索人生,顿悟天地,奇妙的山水,赋予了悬崖居各种多元多变的奇妙体验。

禅意民宿、参禅品茶、修身养性……五台山的民宿将本土特点与佛教圣地这一特色相融合,主题各异,风格多元,情趣丰富;今年以来,五台山智慧旅游新时代的开启,更是推动民宿预订便捷化,去哪儿网、携程网等网站预订量不断增长,各类移动APP,特别是短视频APP等对五台山民宿的宣传,也让近500家民宿走进了大众视野。

据统计,山西民宿半数以上的客栈民宿平均房价在100-300元,500元以上的客栈民宿也有一定比例。九成的客栈民宿房间数在30间以下,36%客栈民宿低于10间房。房间的人住率在旺季约为70%,淡季约为30%。

山西知名民宿的投资主体包括五种,一是农民广泛参与的合作社,二是旅游投资公司,三是传统能源企业,四是乡民个体,五是众筹模式。投资主体多元,在一定程度上说明该业态的市场活力和价值。



平遥古城某民宿客栈。

关 注

共享经济所引领的个性化居住方式,催动大量民宿或民宿产业群的产生,我国的旅游业发展因此进入变革时代。

根据国家信息中心的数据,2018年有近8000万中国消费者使用共享住宿。一二线城市约有超过半数的80后及90后用户选择过民宿、短租、客栈等特色住宿形式。

我国的民宿产业发展极具特色,既蕴含了丰富的区域民俗文化特色,又赋予了用户共享式的体验。机遇与挑战并存的共享住宿会是下一个风口么?

共享住宿进入加速度发展时期

一年转瞬即逝,辛苦了365天,您的民宿经营得怎么样呢?谁才是中国民宿界的最强王者?

成都某知名民宿通过云掌柜平台旗下11万家客栈民宿大数据,用人工智能进行量化分析后得出年度经营报告:该民宿入住率超越96%的同行,当选为“最强王者”,平均房价超越89%的同行。作为民宿界的弄潮儿,在使用云掌柜的1312天里,借科技之力,服务了3073位客人。

有数据统计:今年“五一”期间,民宿市场较往年同期更加火热。其中,成都首次成为订单量最高的境内城市,北京、上海、重庆、广州、西安位列其后;此外,一批新的热门城市正在涌现——杭州、武汉、天津、青岛的订单增长速度均在四倍以上。

该数据还反映出国人出游选择的逐渐多样性。此次假期期间,不仅新一线和二线城市在平台整体的订单占比显著提高,乡村及景区周边民宿的交易量也比去年同期上升470%,创下进入2019年以来的首个峰值。

在小猪等民宿平台上,泸沽湖、雷山、乐山、峨眉一带及大型城市周边的度假地,如



山西某民宿极具特色。

嘉兴、苏州、北京延庆、成都青城山等,均在订单排名前列。其中,平台头部的民宿房源在假期前20天预订率就已超90%。

据统计,进入2019年,民宿的客单价在400元以上的订单增长明显加快;而配备智能设备和保洁等品质增值服务的房源,用户消费意愿较普通房源高出75%。经过近几年市场的优胜劣汰,特色住宿的品质化之势已形成。

共享住宿引领个性化居住方式

早期共享住宿房源大多来自个人闲置房屋的分享,从供需关系来看,消费者主要看重的是性价比。

而近几年来,随着共享住宿日趋多元化,民宿的供给端和需求端也越来越多样化。相当一部分房东转型成为专业民宿经营者,专注打造个性住宿品牌,并在定位、

设计、配套服务等方面都有差异化特色。不同类型消费者的涌入,也带来不同的消费需求。比如:举家出游的亲子游更要求要有煮饭和洗衣的便利,独自旅行的背包客则更喜欢树屋或书店等别于日常的新奇体验,而这些个性化需求,只有民宿能够满足和承载。

省城研究民宿的业内人士分析,民宿作为旅游产业链新兴的宠儿,其发展程度将直接决定该区域旅游产业链的成败优劣。一方面,旅游产业链其他链条成员需要旅游服务功能的延伸,为民宿的崛起提供良好的外部环境;另一方面,民宿的感受是客户体验中非常重要的环节,也能将客户在旅游过程中很多个看似独立的产品或服务串起来。

作为携程、途家、艺龙、去哪儿、蚂蚁短租、58赶集、微信酒店、芝麻信用、大鱼自助游、小猪等房屋共享民宿流量入口,2018年上半年,仅途家其全球房源突破120万,其中国内房源超过80万;境内预订同比增长5.98倍,境外预订增长10倍;2018年上半年民宿预订增长最快的吉林通化、湖北襄阳、广东汕尾等三四线城市,增速均超40倍。

据有关资料显示,基于共享模式,短租民宿有效盘活了闲置住房资源。目前,国内可统计闲置房源超6500万套,再利用不足5%。大量闲置房源更加充分说明,民宿业极有潜力发展成为和酒店业同样量级的产业。

监管缺失成共享住宿发展掣肘

滴滴打车和共享单车的火爆,让共享经

济成为人们经济生活中密不可分的一部分。而近几年来,旅游业也成为共享经济发展的重要领域。

目前,我国处于体验经济时代,旅游业更是趋向多元化、深度化和个性化方向发展。值得一提的是,旅游中重要的环节——民宿业在乡村,不但能给客户带来特色的体验,更能提升农村经济水平,促进乡村就业。游客不仅能体会到乡土味道,还能与自然接近,体会到回归家园之感。而在城市,不仅能让客户体验到家的温馨,还能满足客户的个性化需求。

近几年来,我国迎来共享经济大潮,只有建立彼此信任的关系,才能使共享经济发挥它最大的作用。

在共享经济背景下的旅游民宿业的房东与住客完全属于陌生关系,房东把自己的房屋交给住客,住客进入一个完全陌生的新环境,双方都存在信用危机与道德风险,建立完善的信用体制建设是民宿业健康安全发展的基础。

民宿平台为保证健康快速的可持续发展,必须要有信用的保障,完善信用体系是不可或缺的。因此,完善的信用体制是共享经济发展的助推器。

但就目前民宿发展状况而言,我国没有相关的管理规范进行直接的监督和指导。因为缺乏完善的民宿监管,登记监管、卫生消防、人身安全、社区管理等问题无法保障。在一些私人开的民宿内,一些简单的消防和火灾预警设备,并没有安装。消防应急疏散指引更加无从谈起。

因此,尽管共享民宿未来潜力巨大,但仍需制定健全相关法律法规,加强政府监管,形成经营特色,力求基础设施便捷化。

(本版稿件、图片均由本报记者郝薇采写、拍摄)