

宁海一市镇露天坪村面朝三门湾，每年吸引大批驴友前往露营、游玩。今年年初，露天坪村方伟军借机将旧屋改造开出了当地第一家民宿，一个多月已经接待了上百位游客。

早在三五年前，奉化、宁海等地陆续出现民宿。今年，新开业的民宿数量更是翻倍增长。不少民宿投资企业开始将目光投向古村古镇，开发民宿村，品牌化发展。

► 宁海前童古镇上木堂民宿一角。

通讯员 尚阳 摄



宁海等地打造民宿聚集区，一个月开出10多家 宁波民宿如何做出地域特色？

精品民宿翻倍增长

在鸟语花香的小山村醒来，到露台上泡一壶茶，迎着晨光观东海日出，看沧海桑田。海子的诗落在现实生活里，其实就是边走边看的年轻人追求民宿人情体验的写照。如今，在宁波，大家就能体验到这样美妙的乡村生活。6月初，从新加坡留学回来的90后宁海小伙蒋航凯在家乡越溪乡开出了第一家精品民宿。

蒋航凯的民宿位于越溪乡王干山上。推开木质的小栅栏，醒目的民宿招牌映入眼帘。庭院内以鹅卵石铺出了一条小路，围栏上挂着富有农家特色的竹篮和斗笠，透露出一股淳朴的乡土气息，外墙装饰以木材和竹子为主，配以鲜花，让人顿觉舒畅。很难想象，这里曾经只是两幢破败的农房。拾贝、海归、鹭溪等极具文艺气息的客房一一呈现。房间内干净整洁，还有铺着席子的榻榻米供客人品茗谈心，这些物件的品质都不亚于五星级酒店。

“端午期间，9个房间都被住满。周末需要提前预定。”蒋航凯说。

宁海前童古镇的鹿山别院、桑洲南山章村的花源里、余姚大岚大俞村的罗汉谷……5月以来，宁海、鄞州、余姚、慈溪等地一个多月开出了10多家民宿。

“去年宁波建成的精品民宿有34家，而今年上半年宁波新开业的精品民宿就有20多家，其中宁海前童古镇一下子开出了4家。估计今年新建的精品民宿数量将会翻倍。”业内人士表示。海曙的龙观南坑村的“龙观禅那”、建岙村的“沐云谷”、东钱湖下水村的“官驿湖居”，宁海梅山村“心宿无尘”、胡陈乡粮仓主题酒店等一批精品民宿也将陆续开业。

来自市旅游局的信息显示，目前我市民宿床位数已超过15000张，同比增长超过10%，成为住宿业新的增长点。

多地打造民宿村和聚集地

民宿的快速增长也带来了集群效应。宗承宝是我市一家旅游开发企业的负责人，今年年初以来，他就三天两头跑宁海力洋镇力洋孔村与当地的村镇干部对接。

“上个月底，在宁海举办的‘霞客杯’青年创客民宿设计大赛上，我们刚和浙江大学宁波理工学院的设计师签订了一份民宿作品设计方案。接下来，我们要把这套方案放到力洋孔村。这个月，力洋孔村委托我们制作的民宿村规划方案也将出来。”宗承宝说。

据他介绍，力洋孔村是孔子后裔聚居的村落，村里还住着许多孔姓村民，原汁原味地保留了传统的农村味道。而且周边有东海云顶、风车公路等景点。这是非常好的乡村旅游目的地。

力洋镇政府工作人员称，力洋孔村要打造的不仅是民宿，而

是通过打造“民宿村”，对村民进行旅游服务培训，教会他们怎么经营农家乐，怎么把土特产卖给城里人，最终带动更多村民在“家门口”赚钱。

无独有偶，镇海九龙湖镇秦山村也在打造中高端民宿聚集区，今年首批7家民宿已经开业，可提供88个床位。此外，北京首旅寒舍文化旅游发展股份有限公司与宁波高远文旅投资管理有限公司签署了合作投资协议，双方将共同合作开发首旅寒舍心宿鄞江（古镇溪居）项目。来自澳大利亚的度假别墅品牌墅家去年开始选择在东钱湖韩岭老街、江北鞍山村开发民宿项目。

记者了解到，目前宁海桑洲、前童、岔路等地都成为民宿聚集区。来自市旅游局的信息显示，今年宁波的民宿聚集区将超过20个。

民宿经济火爆但短板不少

每逢节假日，宁波的民宿都会迎来一波波的游客。眼下正值杨梅上市季节，杨梅采摘游就为四明山区域的民宿带来了大量游客。

但是在平时，民宿的入住率并不是很高。“宁波市民宿依旧存在‘周五、周六满房，周日到周四门前冷落’的局面，给经营带来一定压力。”一位业内人士表示，宁波的民宿数量在增多，大部分民宿主人对于这个产业的了解远远不够。比如，不少民宿求大求全，容易形成产品单一，失去‘小而美’的优势；还有的民宿简单复制，不能与宁波的地理特点、优势产业和地方文化进行很好的结合，导致水土不服；也有的仅仅是农家乐加客房。

在市场关注度持续走高，社会资本竞相涌入民宿产业的宏观格局之下，不少宁波民宿的租金也在上涨。据最新的调查报告显示，有60%的经营者涉足民宿不足一年；有近8成民宿是租赁改造的，租金压力大。

宁波一家旅游开发企业还对我市民宿产业回报率进行过调查，按照民宿中端市场的行情，一个客房的定价在500元~600元/间/日，以平均入住率在7成左右算，将人员工资、日常损耗都计算在内，一栋民宿的投资回收期在3~5年。而一些非热点景区周边的民宿，虽然租金相对较低，但位置偏远，淡旺季分化、营销成本过高、入住率低，投资回收期将更长。

专家观点

做好民宿，还应有更多考量

对于宁波民宿抱团开发，打造民宿集群，不少业界人士表示看好。宁波市旅游投资发展有限公司副总经理唐先达表示，民宿集群不仅能更有效地利用现有资源，还能提升民宿的知名度和实用性，带动周边全域旅游发展。目前，宁波民宿亟需发掘独具特色的地方文化，正如杭州的人文文化、舟山的海岛文化标记。

宁波旅游学院党总支书记朱建国说，大量的资本进入民宿产业，确实能够给民宿业带来新的活力。但这并不意味着热钱可以不加节制地涌入，投资者需要有更多的考量。一个业内共识是，民宿是一个特殊的行业，它不完全遵循规模经济的逻辑。真正打动人的民宿产品，需要的是有个性、有文化、有温度的，而不是传统

酒店流水线式的标准产品。这也正是为什么台湾精品民宿在业界广受认同的原因。

“不少业主开了民宿后，并不会打理。比如，缺少民宿品牌、营销方面的经验。这几年，我们也在培训一批‘民宿管家’，让他们不仅熟悉当地的历史人文，还能烹制当地的菜系，同时还懂酒店管理、网络营销，能帮业主打理房子、销售农产品等。一位优秀管家的月薪可以达1万元左右。”朱建国说。

最后，除了经济效益之外，业主还需要充分考虑如何尊重当地传统与空间尺度、如何协调好与原住居民的利益关系、如何与政府进行有效的互动等社会效益层面的议题。比如，早前云南民宿业因洱海整治而备受打击，这是一个教训，也是一个经验。

记者 鲁威

