

政策加码,资本涌入,但七成民宿仍处于发展初级阶段—— 乡村民宿如何“迎风高飞”

新闻聚焦

本报记者 何峰 朱军备
通讯员 董艳琳

这些天,宁海桑洲南山章村一家名为“南山驿”的民宿,正在进行软装收尾工作,紧张地为试营业做准备。在桑洲欣赏油菜花的游客,看见这家古村花海中的别致民宿,纷纷打探几时开业。

静谧村晚,美丽乡村投宿去,在市场需求推动和政策暖风频吹的背景下,我市民宿近些年获得超常规发展,不同层次、各种风格的产品不断涌现,仅去年一年,就新增床位2072张,建成民宿集聚区19个,让游客有了更多的选择。

你可以走进奉化大堰“闲听鱼语”客栈,与主人王光九品茶、赏景;也可以登上四明山,在山之巅云之端的山沁居推开窗户,面对空谷苍翠,舒展呼吸;可以来到象山鹤浦的青籁民宿,在面朝大海的房间里,曙光沐浴,渔歌唱晚;也可以待在北仑民丰的村民别墅里,和女主人一起做青团、聊家常。

当乡村让越来越多的都市人接踵而至,民宿,迎来了它的黄金时代。

资源得天独厚 民宿业驶入快车道

宁波“枕山面海,拥江揽湖”,独特的自然资源造就了发展民宿的优势,而且市场经济较为发达,城乡居民收入位列全国前茅,老百姓很早就有了休闲的需求和能力。

我市部分对市场较为灵敏的乡村,率先发展民宿。象山沙地村依托西靠象山影视城,南依石浦渔港等景点的区位优势,建成农家客栈60余家,提供休闲吃住服务,逐渐在上海旅游界形成了口碑。宁海双林村,沿溪而建的农家小别墅,成为城里人小住的好去处,在夏天尤为火爆,常常一房难求。

民宿市场前景看好,一些农家乐也开始转型。余姚九龙湾乡村庄园,发展餐饮业的同时,在附近兴建仿古民宿,转向“生态餐厅+客栈”模式。在食客圈中颇有口碑的鄞州“鹰龙海畔”,也正向滨海民宿转型。

近几年,奉化大堰、余姚大岚等集中发展民宿经济,成为长三角地区有影响力的民宿聚集地。大堰通过引进“一路上”旅游公司,兴建了花雨醉、迷蝶香等民宿客栈。位于姚江源头的大岚,依托高山台地的自然优势,四明山书画院、丹溪谷、老栎林山居、山沁居、姚江源客栈等民宿都已名声在外。

截至去年底,我市民宿床位达到10183张。同时,新开张的民宿往个性化、精品化发展,宁海前童驿事、慈溪银号客栈、江北老樟树等18家精品民宿在去年建成开业。

产品结构相对简单 发展后劲不足

“这些年宁波民宿的发展够快的,每个月都有新产品出现,给人目不暇接的感觉。但宁波民宿太‘实惠’了,一晚上的价格一般在一两百元。在朋友圈里看多了那些‘华美丽’的外地民宿,觉得宁波有‘腔调’的民宿还可以再多一点。”王小姐是位金融行业从业者,周末喜欢短途出行放松,这位旅游达人的一番话,折射出我市在民宿



老栎林山居。

(王珏 摄)

产品结构上还有不少提升空间。据统计,我市民宿产品结构相对简单,70%的民宿还处于发展的初级阶段,价位为每人每天60元至80元之间,发展后劲不足。

民宿诠释着个性、自由、灵活的生活态度,但我市民宿由农户自己经营管理的占到60%以上,缺少活动策划、游客招徕和网络营销能力。宁波城市职业技术学院旅游学院院长伍鹏副教授认为:“宁波目前缺乏知名度高的代表性产品,在设计和经营上必须走个性化的道路,结合周边环境,实施差异化经营,打造具有地方文化内涵、触碰游客情怀和旁人难以复制的产品。”

此外,我市民宿还没有彻底走出“周五周六满房,周日到周四前冷落”的局面,给经营带来一定压力。余姚香泉湾山庄的范经理说,“希望政府帮我们搭建更多的推介平台,尤其是能组团去上海拓展客源,填补工作日开房率不高的问题。也希望市内的游客错峰出行,周日到周四不但价格比周末便宜30%左右,而且人少安静,享受好山好水。”

政策加码 催热民宿站上风口

去年开始,我市在政策上层层加码,力推民宿产业发展。

首先,出台了《关于加快推进乡村旅游发展的若干意见》,对如何发展民宿产业作了重点规划。

去年10月,市旅游局、市质监局联合发布《特色客栈等级划分规范》地方标准,从基本要求、品质要求和特色要求三个方面规范了我市今后客栈(民宿)的发展方向。将客栈(民宿)分为星级标准,星级越高表示特色客栈的等级越高。市旅游局相关负责人介绍,专门出台标准,意在通过分级管理引导众多家庭旅馆、小微客栈走出低水平竞争的老路子,向特色化发展迈进。

去年7月,我市与国内互联网旅游重量级企业“途家网”签约,未来五年,“途家网”将通过与原有房源进行改造,发展特色化、高端化的住宿业态。

去年年底,《宁波市乡村旅游项目补助实施细则》出台,2015

年至2017年三年间,市级财政每年安排1500万元扶持乡村旅游,符合条件的民宿将得到一定补助。

今年1月,我市成立旅游发展基金,首期规模3亿元,等级客栈和精品民宿项目是重要投资方向。市农办也计划在“十三五”期间每年开展6个至8个农家乐民宿集中村的提升建设,全力打造农家乐休闲旅游升级版。

政策释放的一个个利好叠加,开始发酵,工商资本纷纷抢占风口,进军民宿产业。一位陈姓投资者告诉记者,看中了四明山区域的一块林地,产品定位已明确,管理团队也已搭建完毕。“政府对民宿产业的支持是显而易见的,作为投资人信心满满。”但他同时表示,“希望相关部门开辟绿色通道,解决消防、环保、卫生等相关证件的审批办理,消除后顾之忧。”

市旅游局副局长周明力介绍,今年将加强民宿与知名电商平台的对接,充分利用新媒体开展推广营销。编印《宁波市民宿导览手册》及开展宁波十大精品民宿评选活动,积极参与国家旅游局“中国精品民宿”推选活动,进一步打造和推广宁波民宿品牌。

业界大鳄入局 打造精品呼声高

宁波的民宿产业,近两年行业内部出现发展新动向,国内外优秀民宿设计管理团队和工商资本,也将目光对准了宁波。可以预见,类型各异的民宿,一两年后将在宁波四处开花。

民宿发展最抢眼的当属四明山区域。在余姚大岚镇,几个由国际团队操刀的山居精品酒店项目,正在加紧洽谈。大岚镇党委书记潘剑波说,我们更看重的是优秀民宿团队和先进管理方式的引进,这些要素聚集起来,大岚才有可能真正成为“民宿高地”。

“溪常在在耳,山色不离门”闻名的鄞州李家坑,则获得了国内最大的旅游服务企业首旅集团的青睐,首旅在宁波的首个民宿项目“寒舍”,将落户这个千年古村。投资方表示,看中李家坑保护完好的院落和庞大的长三角市场。在鄞州观山南坑自然村,一家公司投资1200万元,正在打造“龙观禅那”精品民宿项目,计划年底开业。

在我市其他区域,也频频可见国内民宿“大鳄”的身影。“隐居”等一批民宿产业的引领者正与慈城接洽,远见集团的“慈舍”已落户慈城汗衫大王任士刚故居院落。在“名人之乡”塘溪镇,青砖铺地的高端民宿“董山居”正在内部装修。投资人杨加论介绍,计划投入2000万元,装修43间风格别致的房间,同时收购周边一些老房子,改造成民宿。在莫干山成功开发“无界”民宿的上海“空境”公司,正在横溪打造一个名为“逐野”的项目。“横溪这个地方空气好、环境好,我们计划投入2000万元打造一个高端民宿,让城里人体验山野慢生活。”负责项目的茅经理说。而国内民宿顶尖品牌“花间堂”,则相中了东钱湖的韩岭,在正水街边兴建高端精品民宿。

高端项目不断落户,将改善我市民宿的产品结构。而我市民宿产业正通过内生性的创新,在管理和投资上探索新的模式,以免在风口中“掉队”。余姚大岚去年设立“姚江源客栈”管理指导中心,普通民居民宿可自愿加盟,实现统一品牌、统一营销、统一管理、统一服务、统一标准、统一登记,民宿“合作社”呼之欲出。

在民宿客中知名度颇高的“前童驿事”,是由一栋占地100多平方米的废旧老房子改造而成,它的投资方式独具匠心而时尚,这家民宿是通过“众筹”的形式,获得了杭州、宁波等地的“天使”投资。

是否存在过热隐忧? 市场饱和还为时尚早

宁波已经步入大众旅游时代,巨大的市场潜力,让各路资本都想在这一盛宴中分一杯羹。而放眼长三角,各地也都在发展民宿。火爆的背后,会不会存在过热的隐忧?市旅游局规划发展处负责人说:“相比杭州5万张民宿床位,宁波的床位才1万出头,背靠活跃的长三角市场,谈市场饱和还为时尚早。目前的关键,是提供适合市场需求的。”

“要引进几个影响力大、带动作用强的项目,迅速拉升区域的民宿整体形象。”浙江工商职业技术学院副教授丁春文说,“尤其要重视设计师团队的引进,松阳一个县,就聚集了清华大学建筑系主任、中央美院建筑学院院长等大咖的作品,想不红都难。”

“老栎里山居”的大管家“菜小肥”,在业界颇有名头,这位姑娘隐隐感觉到了风生水起背后的竞争和压力。“类似产品在不断增加,我们想方设法提供充满亲近感的服务,把客人当朋友。同时配套咖啡吧、酒吧,让客人在这里真正获得释放。”

王小姐说,希望宁波的精品民宿不要做成酒店的样式,民宿还是一个需要生活感的产品。住在绿水青山之中的精致小屋,和民宿主人有对话、有互动,偷得浮生半日闲。莫干山的民宿,毕竟路程远、价格高,如果附近有类似产品,那肯定是首选。

伍鹏副教授则认为,竞争对手越来越多,需要营造高雅的品位以及温馨的人文情怀,提供良好的个性化服务,将客房、人文、餐饮、物产和周边景点有机结合,这样宁波民宿将会步入一片新天地。

已经在营业的民宿,正紧锣密鼓地提档升级。除了硬件的改善,更注重“内功”的修炼。象山方家岙村,经过几年的快速发展,已经有300多张民宿床位。村党支部书记欧昌伍说,“在政府的鼓励和扶持下,我们村的民宿已经小有名气。下一步我们要打好‘感情牌’,让客人感觉不是来住民宿,而是来走亲戚。住在方家岙,就是住在‘春天里’,就是住在最美的乡村,来了还想来!”

目前,市旅游局正与市总工会对接,将民宿客栈等乡村旅游业态列入职工疗养接待单位范围。这一政策一旦实施,民宿业将迎来重大利好。

编辑点评

有了情怀 别忘了服务

订上一家心仪的民宿,来一场休闲之旅,如今成了很多都市人为逃离繁忙单调的日常生活的首选。与民宿老板像朋友般谈天说地,近距离体验当地的风土人情,是大家对于民宿的美好想象。与标准划一的酒店相比,民宿吸引人的地方在于其营造的个性化与情怀,体验民宿本身已日益成为大家旅游的一项重要内容。

随着民宿市场越来越热,政策的鼓励,资本的涌入,我市民宿业的发展迎来了“黄金时代”,仅去年一年就新增床位2072张。然而,由于总体水平还处于初级阶段,缺乏优秀的民宿管理团队

和先进的管理方式,让民宿的发展参差不齐,产业结构简单。一些看上去很美,由于情怀有余,特色缺乏、服务不足让不少慕名而来的旅客倍感失望。

情怀之外,民宿也是一门需要理智的生意。情怀与市场是否可以兼得?在旅客心中口碑极佳的台湾民宿也许给了我们很好的启发。台湾民宿特色化的定位,以及事无巨细的贴心服务,以“热情好客”为旅客营造一种具有生活感的温馨空间,在赢得了旅客的“心”之余,让大家感觉花钱花得值。

有了情怀后,别忘了服务。用情怀包装民宿,还需要诚挚且特色的服务为其背书。

数说

宁波民宿迎来快速扩张期

2072张

去年一年,新增床位2072张,建成民宿集聚区19个。

截至去年底,我市民宿床位达到10183张。

10183张

70%

我市民宿产品结构相对简单,70%的民宿还处于发展的初级阶段。

我市民宿由农户自己经营管理的占到60%以上

60%

制图 洪茜茜

特色客栈登记划分的得分规定

等级:★★★★★

基本要求:达标

品质要求:≥85分

特色要求:≥80分

等级:★★★★

基本要求:达标

品质要求:≥75分

特色要求:≥70分

等级:★★★

基本要求:达标

品质要求:≥65分

特色要求:≥60分

等级:★★

基本要求:达标

品质要求:≥60分

等级:★

基本要求:达标

制图 洪茜茜

相关链接

台湾地区民宿的发展经验

台湾地区民宿经过近40年的发展,已经形成较为完善的体制。2011年台湾对民宿作出明确定义,后又对民宿所处地理位置、房间数量、经营规模等作出规定。台湾规定民宿必须位于风景特定区、观光地区、原住民区、偏远地区以及离岛地区等,甚至有的区域规定为“非都市土地”。

民宿客源不稳定,曾是困扰台湾民宿发展的一大问题,为此,台湾的许多民间旅游组织,积极推动起来,组成民宿协会、策略联盟,彼此交流经营的体验,互通信息以提升住宿率。台湾民宿协会成立以来,为提供优质、多元的民宿提供了很多建议,成为台湾民宿发展的重要推动力。

台湾民宿越来越注重多样化发展,很多民宿融合了当地的自然人文环境要素,再加上创意和美学元素打造成了颇具特色、不同主题的民宿产品。如异国风情

主题、家庭温馨主题、怀旧复古主题、原住民风情、田园乡村主题、人文艺术主题等等。

台湾民宿业发达,同时得益于政策的鼓励与推动。据悉,台湾大力引导农业转型,采取各种措施鼓励青年回乡创业,创办民宿。

从民宿规模及风格上,相关部门会予以相应的指导,比如根据台湾相关规定,民宿经营规模一般在5间客房以下,150平方米以内。即便是特批的少数民族地区、偏远地区和离岛等地的特色民宿,客房也不能超过15间。

服务方面,有关部门会指导经营者如何布置房间,如何提供合理的旅游服务,比如备好旅游地图或旅游出行手册等,方便住客查阅;提供洗漱用品、干净的卫浴设备、寝具等;安排周边游览等等。

经营理念方面,按照规定,台湾民宿应由经营者亲自接待客人,与客人互动。



奉化柏坑村民宿。

(何峰 摄)