乡村振兴背景下的成都乡村民宿业提升*

肖艳 唐建兵 马海燕¹

(成都大学, 四川成都 610106)

摘要:乡村民宿作为一种新兴产业,在推动乡村旅游发展、实现乡村振兴方面具有重要意义。成都拥有良好的乡村旅游发展基础,为乡村民宿的发展提供了广阔空间。近年来,成都乡村民宿旅游发展势头迅猛,形成了独特的产业发展特点,但也存在产业定位模糊、服务特色不鲜明、营销手段单一、整体水平发展不够平衡、中低端产品占主导等诸多问题。本文通过对成都乡村民宿发展现状和存在问题进行研究,就这一产业的可持续发展提出了相应的对策和建议。

关键词:乡村振兴;乡村民宿;提升对策

中图分类号:F590.75

文献标志码:A

文章编号:1004-342(2019)06-21-06

收稿日期:2018-12-19

乡村民宿作为一种结合了当地自然资源、人文环境,并能为游客提供住宿和旅游服务的全新产业模式,越来越受到人们的青睐^[1]。乡村民宿是指利用乡村原有住宅或空闲房屋改建,结合当地人文自然景观、生态、环境资源及农牧渔生产活动,以房主个体经营,或以出租委托他人经营为主要形式的,主客关系互动性强,提供休闲、体验、游览、餐饮、住宿等有限服务项目的住宿设施^[2],有时也被称作“民居客栈”“家庭旅馆”“农家乐”“乡村旅店”等^[3,4]。

全球民宿主要分布在欧洲、亚洲及北美洲。欧洲民宿以英国、法国特色最为突出,具有鲜明的农场特色。亚洲地区以日本、台湾为典型,是全球精品民宿发展的代表,并呈现高端化、精品化、高服务化的趋势。北美洲地区中,美国民宿发展相对成熟,以居家式为特点,多为青年旅舍、家庭旅馆,价格相对便宜^[5,6]。

成都是“农家乐”的发源地和辐射中心,乡村旅游资源较为丰富,对旅游者具有较大吸引力。经过几十年的发展,部分农家乐开始向乡村民宿转型。现在,成都乡村民宿产业不断发展壮大,已经形成了以锦江区三圣乡、郫县农科村、都江堰等为中心的乡村民宿聚集区,品牌效应不断增强^[7]。

2015年,《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》中强调要积极发展民宿业,并在多维度给予政策支持。2017年,成都市出台《关于实施乡村振兴战略建立健全城乡融合发展体制机制加快推进农业农村现代化的意见》,指出要把乡村民宿品质的提升作为成都农业供给侧结构性改革的切入点和实现乡村振兴的突破点。乡村民宿作为一种结合了当地自然资源、人文环境,并能为游客提供住宿和旅游的全新产业模式,对于促进成都乡村旅游转型升级、实现乡村振兴、推动

---

¹ * 基金项目:四川省社会科学重点研究基地——四川旅游发展研究中心立项课题“乡村旅游转型升级背景下的四川民宿业发展研究”(项目编号:LYC17-23);四川省教育厅人文社会科学重点研究基地——四川景观与游憩研究中心课题(项目编号:JGYQ2017003)。

作者简介:肖艳(1983—),女,成都大学旅游与文化产业学院助理研究员,博士;唐建兵(1973—),男,成都大学旅游与文化产业学院教授;马海燕(1970—),女,成都大学科研处。

美丽乡村变革具有重要意义。

一、成都乡村民宿业发展概况

国内领先的公寓民宿预订平台途家，根据 2018 年上半年平台预订数据与消费者抽样调查结果，发布了《2018 年上半年民宿旅游报告》。数据显示，2018 年上半年国内入住最多的民宿目的地城市中，成都再次蝉联第一。骡马市、红星路、宽窄巷子成为最受消费者喜爱的民宿商圈，而具有成都特色的乡村民宿也日渐受到追捧。

成都市旅游研究院的调研数据显示，截至 2017 年 6 月，成都市(不含简阳市)民宿数量总计 2532 家。成都市有周末就近休闲的特征，因此成都民宿本地客源超过 6 成。民宿所有客源中，举家住宿的占 30%，35 岁以下的年轻人占 55%。现代民宿的分销渠道主要通过 OTA(Over-the-AirTechnology)揽客来实现。

成都市民宿分布具有明显的圈层特征，75%的民宿分布于距市中心 10km 的区域内。不同类型民宿空间分异特征明显，城镇民宿多倾向于区位条件好、商业较为发达、文化底蕴深厚的地区集聚，乡村民宿则倾向于旅游资源禀赋较好的地区集聚^[8]。

乡村民宿是成都乡村旅游发展的重要产业支撑，对农民增收起着重要作用。据统计，2016 年，成都共有乡村旅游农家乐、乡村酒店、民宿客栈等接待点 16000 余家，从业人数 13.72 万人，带动超过 200 万城乡居民就业，对农民人均纯收入的贡献额为 192.8 元^[9]。虽然成都乡村民宿尚处在初步发展阶段，经营规模相对较小，经营模式相对简单，但随着国家乡村振兴战略的实施、市场的向好以及投资者思维的转变，成都乡村民宿产业开始大踏步前进，经营模式也逐渐由简单粗放型向高端专业型转变，是“深游成都”、促进乡村旅游提档升级和景物旅游化的重要生力军。

二、成都乡村民宿业发展中存在的问题

民宿是促进乡村产业振兴的有力抓手，也是复兴成都乡村文明的重要依托。成都乡村民宿在快速发展的同时，还存在很多困难，面临许多挑战，需要引起足够的重视，采取有效措施，才可以实现这一行业的持续健康稳定发展。

(一)政策体系不健全，监管机制亟待优化

与成都乡村民宿繁盛景象形成强烈对比的是，民宿的法律界定和配套政策一直都相对滞后，使其长期处于自发生长、无法可依的窘境。成都虽然在 2016 年和 2018 年相继出台了《都江堰市特色精品民宿标准》和《成都市乡村民宿规范》，但这两个标准在规范和引导民宿市场方面所起的作用相当有限。由于法律的缺位，导致成都很多乡村民宿长期游走在灰色地带，发展始终面临诸多问题和困难，也产生了治安、消防等安全隐患。

乡村民宿涉及旅游、安保、卫生等诸多方面，监管难度大。然而目前成都乡村民宿既无明确的主管单位，也没有联合执法机构，很多民宿既无营业执照，也没有消防许可、特种行业许可、卫生许可等各种住宿业必备的证照。由于缺乏监管，原住民与消费者矛盾也在不断升级，甚至一度出现了“反民宿潮”。仅在去年 7 月，成都市长信箱关于民宿的投诉就达 116 条，建立有效的监管机制已迫在眉睫。

(二)产品体系不完善，中低端产品较多

调研发现，成都乡村民宿中，传统民宿占 95.42%，现代民宿占 4.58%，产品层级呈现出一边倒的现象。大多数传统民宿经营者缺乏经验，服务质量良莠不齐，总体水平偏低，经济效益不高。现代民宿虽然弥补了房东文化知识有限、运营能力水平较低的缺陷，但在成都出现的时间较晚、数量也较少。目前成都较为优质的乡村民宿主要集中在旅游资源较好的地区，如青城山、

西岭雪山等较为成熟的景区，而在其他自然资源禀赋较弱的地区的发展受到一定限制。即便做得较好的民宿，也依然存在同质化，缺乏体验深度项目的问题。

浙江莫干山是我国乡村民宿发展的典型代表，它将民宿与自然、人文历史、建筑遗存等资源有机融合，不断创新服务，形成了具有较强品牌影响力的“洋家乐”。与这些乡村民宿发达地区相比，成都大部分乡村民宿还停留在满足游客食宿需求的起步阶段，同质化严重，个性化、精品化项目较少，缺乏自身特色和创新，很难与消费者在思想上产生更深层的共鸣，比较容易被取代。这样的差距也体现在价格上，比如莫干山等高端乡村民宿产品，每晚价位基本都在 1000 元以上，有的甚至高达 5000 元以上，且需提前预定。而成都乡村民宿的房价普遍在 50~200 元/晚(见表 1)，虽然少数民宿，如锦江区的“安隅小院”旺季房价可以达到 1800 元/晚，但中低端产品仍占绝大多数。

表 1 2017 年成都市乡村民宿房价分布统计表

房价（元/晚）	比例（%）	备注
50	54.37	极少数房源房价低至 30 元/晚
100-150	20.28	
150-200	18.87	
200-250	3.9	
250 元以上	2.58	极少数房源价格能达到 500 元以上

数据来源:成都市旅游研究院。

(三) 小微资本进驻难，乡村民宿背离建设初衷

乡村民宿作为一个小体量、个性化的住宿服务产品，适合社会小微投资、个性化经营，并不适合企业大规模投资、连锁化经营。虽然政府在政策上鼓励小微资本投资民宿，但小微资本因金融要素和体制机制受限，处于“看得到、吃不到”的尴尬境地。

在追逐利润和优质投资项目稀缺的双重诱导下，大资本随同众多小微业主一起涌入了乡村民宿行业，部分大资本快速“跑马圈地”，导致产品和服务酒店化、连锁化情况严重。不少大资本不是投资改造民房、民宅、民居，而是打着民宿的招牌征地修建乡村酒店、大型农家乐，失去了民宿的真正内涵，造成社会资源浪费。

(四) 本地业主经营能力有限，外来投资者信心不足

在农村，一方面，有房有地有实力的少数农民自办民宿，但多为民宿的“初级版”，因受自身限制，“低档升级”后继乏力；另一方面，有房有地的农民多数没有相应的实力、能力和经验投资经营民宿，因此，多数选择做房东、做地主，外来投资经营租赁的民宿比重在逐年增加。

乡村民宿用房以宅基地、私人住宅或集体用房居多，在权属上、交易上、使用上都对投资者具有一定的局限性。一方面受宅基地政策、集体经济所有制的约束，外来投资者在乡村民宿用房上都以租赁为主，租赁期一般控制在 10~20 年之间，这与民

宿本身强调的“居家经营”“主人情怀”“社区总体营造”“永续经营”等理念有一定冲突。投资经营者非物业主，没有安全感，亦没有社区归属感，只能把民宿当成一种情怀调剂的短期行为。

(五)文化内涵挖掘不深，乡村民宿发展陷入“围城”怪圈

成都拥有厚重的历史文化，遗憾的是，这一点并没有与乡村民宿完美结合。从消费者的角度来讲，入住乡村民宿更多是为了释放工作压力，体验富含“乡愁、乡情”的“逆城市化”生活，而成都大多数农民经营者却向往“城市化”生活，因此他们的民宿产品往往带有浓重的城市气息，根本无法满足入住者的精神需求。有的经营者认为乡村民宿就是升级版的“农家乐”，所提供的服务和体验与一般农家乐大同小异；有的干脆照搬其他地区的成功模式，打造出一些“水土不服”的“四不像”产品。

目前成都部分农村空心化、破碎化严重，已经无法营造出良好的乡愁氛围，这既影响了民宿投资者的入驻决心，也无法对消费者形成足够的吸引力，这是当下成都乡村民宿业发展所面临的最现实的问题。

(六)品牌意识弱，宣传营销不到位

目前成都很多乡村民宿经营者品牌意识并不强，大多民宿只提供住宿、餐饮和果蔬采摘服务，少有文化类的产品服务，更没有深入人心的品牌。随着成都乡村民宿业的竞争日趋激烈，缺少文化内涵和品牌符号的民宿产品显然越来越不具有竞争力，会很快被淹没或取代。整体上看，产品的同质化、知名品牌的缺乏都导致了成都乡村民宿产品知名度和影响力难以扩大。

政府开展了针对民宿业主的网络营销和电子商务培训，但收效并不显著。尽管大部分乡村民宿都开通了网络预定业务，然而受文化水平和眼界的限制，往往只在携程、艺龙、去哪儿等网站进行销售，很少主动花心思扩大影响力，微信、微博、APP等手段应用很少，网上推广营销效果并不好。还有一些业主，进行网上宣传时有违房源的真实性，使得游客产生一种上当受骗的感觉，无形中影响了成都乡村民宿的口碑，降低了消费者的信任度。

三、成都乡村民宿发展对策

为提升成都乡村民宿品质，促进该行业持续健康发展，针对成都乡村民宿目前出现的问题，结合成都民宿的实际情况，提出以下对策建议。

(一)建立健全法律法规，提高监管水平

可以在相关地方法规和政策措施中加入或单独制定促进民宿健康发展的规定。如修订《成都市旅游业促进条例》和《成都市促进旅游业改革发展若干政策措施》等，增加促进乡村民宿发展的条款，或单独制定类似《成都市促进民宿业发展的政策措施》文件，在用地政策、配套公共设施与服务、民宿用房、人才培养、信贷等方面制定帮扶政策。

建议由成都市文化和旅游局牵头，联合公安、消防、环保、卫生、住建等部门，成立民宿监督管理小组，对目前的乡村民宿市场进行清理整顿，规范市场投资行为，避免浪费社会资源和财富。

(二)构建现代民宿要素交易平台，保障民宿要素交易行为

通过建设乡村民宿业发展孵化器，以孵化器运营为抓手，融入要素交易平台和产业基金等手段，实现乡村民宿业的体制机制创新。要推进民宿业所有权、经营权和管理权“三权”分离，建立产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业制度。

构建现代民宿要素交易平台，将民宅、民居、林地与有情怀、有见识、有实力的投资人等民宿经营要素通过交易平台进行置换和整合，产生符合现代民宿发展需要的新的生产力。将成都民宿业提升到国际化层面，形成民宿业线上线下多平台互动，以线上平台整合各类民宿要素资源，线下主体交易活动推动形成交易。

(三) 传承地域文化，塑造特色品牌

要清楚地认识到，文化才是民宿发展的灵魂。游客选择入住乡村民宿的主要出发点是体验当地的乡风民俗，找到回家的感觉。要跳出“农家乐”思维和管理模式，充分利用成都独具特色的自然资源和丰富的历史、宗教、民俗等人文资源，打造不同风格的乡村民宿。例如，可以依托风景旅游区，在都江堰、青城山、龙泉山景区打造一系列不同文化主题的精品乡村民宿聚落；依托具有历史文化和地域特征的古镇、村落，结合当地民宿和建筑风格，在龙泉、崇州、大邑、邛崃等地打造特色鲜明的特色民宿；还可以依托“天府文创”产业，在蒲江、崇州打造以“陶艺”“竹艺”等为特色的田园综合体式民宿集群。

要提高民宿经营者的品牌意识，重视品牌建设。优化民宿产品供给结构，引导不同区域民宿的专业化分工，避免过度商业化与短期性行为，尤其是要避免已经存在的民宿酒店化现象。加快中低端产品的提档升级，促进“农家乐”向“艺家乐”等现代乡村民宿发展，集中优势力量打造出一批高端精品项目。充分利用成都丰富的旅游资源和创建世界旅游目的地的契机，将乡村民宿与成都旅游发展深度融合，以“民宿”的思路重构乡村旅游体系，建设既有成都特色又有国际档次的知名民宿品牌，探索出一套适合成都乡村民宿发展的模式。

(四) 制定科学发展规划，积极开展主题营销

根据成都市政府提出的“东进、南拓、西控、北改、中优”的“十字方针”，科学布局成都乡村民宿产业。充分发挥龙泉山森林公园、都江堰、邛崃等区域的生态资源优势，在“东进”和“西控”板块中布局乡村民宿产业集群。要尽快完成《成都市乡村民宿产业发展规划》，制定明确的发展目标和产业布局方案，推动乡村民宿进入有序、健康的发展轨道。

政府可以依托旅游公共服务平台资源，采用“互联网+旅游+民宿”的模式进行宣传营销，在成都旅游宣传片中加入民宿的内容；积极组织开展“成都最美民宿”“成都最值得去的乡村民宿”的评选活动，举办各种类型的“民宿+”等活动，提高成都乡村民宿的知名度。要积极与互联网巨头合作，建设具有权威性的成都乡村民宿专业网站，开发成都乡村民宿 APP，开通微信公众号，编制发布成都民宿旅游地图，通过多种不同的渠道，提高预订率、扩大影响力。

(五) 鼓励农民返乡创业，利用“民宿+旅游”实现“精准扶贫”

乡村民宿属于典型的资源依托型产业，鼓励外出务工人员返乡自主创业经营民宿，既可以帮助农民实现就近就业，也可以解决农村留守儿童问题，是利用旅游实现“精准扶贫”的良好模式^[10]。农民可以采取灵活多样的模式经营民宿：一是鼓励农民利用自家房屋自己经营民宿；二是出租自家房屋或宅基地，收取租金或参与利润分红；三是以合作社或股份制形式，实施专业化和规模化发展路径，创建乡村民宿示范点；四是引入专业的第三方民宿运营管理公司，积极吸纳社会资本，探索“社会企业+农户”的运营模式^[11]。针对返乡农民民宿从业水平普遍不高的现状，政府应加强专业培训力度，提高从业者的专业技能和综合素养。要积极引进一批有经验的民宿管理人才，提升行业管理水平。要制定激励政策，鼓励有思想、有眼界、有情怀的大学毕业生、文艺工作者和企业家加入到乡村民宿创业队伍中来，为乡村民宿的发展注入新的活力。

(六) 借力“民宿+”，推动乡村民宿新业态发展

在国家鼓励进行产业融合的大背景下，要不断创新乡村民宿的发展模式，尝试进行“民宿+”，通过乡村民宿这条纽带，将文化、自然、生态等要素有机融合，实现成都乡村旅游的多元化发展。一是“民宿”+“自然生态”。对于都江堰、邛崃等自然

禀赋好的地区，要充分利用资源优势，将民宿与自然生态有机结合起来，通过游山玩水、野外探险等项目，实现人与自然的交流互动，给游客带来全新体验。二是“民宿”+“民风民俗”。要充分利用民俗文化资源，在一些特色村落中开展民宿旅游，吸引外来游客“住”下来，让游客在与当地居民交流互动中体验风土人情。三是“民宿”+“运动休闲”。成都拥有都江堰青城武术、洛带客家龙舞、黄龙溪火龙舞、金堂县高抬狮子等一批省级以上非遗项目的民俗民间体育项目^[12]，这些项目具有一定的地域性、群众性和趣味性，对游客有着很大的吸引力，能助推当地乡村民宿的发展。四是“民宿”+“康体养老”。乡村民宿从地域分布和行业特征来说，都非常适合发展康体休闲养老。乡村民宿要从装修布置、饮食起居、项目体验、沟通交流等方面，处处体现人文关怀，满足老人寻找乡情、寻求关爱的心理需求。从长远来看，康体养老民宿具有很好的发展潜力和广阔的市场空间^[13]。

四、总结和展望

成都乡村民宿虽然起步较晚、在发展的过程中也存在一些问题，但它作为乡村旅游的重要产业支撑，具有巨大的发展潜力，是推进农村产业扶贫、改善农民生活水平、实现美丽乡村战略的重要抓手。乡村民宿将饮食住宿与成都的人文、自然、生态等要素有机结合起来，促进了乡土文化、生态环境与经济效益的协同发展，既保护和传承了传统文化、满足了游客个性化的乡村旅游体验，也让经营业主得到满意的投资回报，让乡村居民实现在家创业的梦想，提高了农民收入和自信心，加快了成都乡村振兴的步伐，为成都乡村旅游的发展注入了新的活力[14]。

参考文献：

- [1]张广海，孟禹．国内外民宿旅游研究进展[J]．资源开发与市场，2017(4):503-507.
- [2]胡斌．民宿旅游的发展对农民就业转型的影响[J]．农业经济，2018(3):89-91.
- [3]赖斌，杨丽娟，李凌峰．精准扶贫视野下的少数民族民宿特色旅游村镇建设研究——基于稻城县香格里拉镇的调研[J]．西南民族大学学报(人文社会科学版)，2016(12):154-159.
- [4]杨丽娟．中国台湾地区民宿旅游的研究进展与启示[J]．成都大学学报(社会科学版)，2016(2):31-38.
- [5]杨丽娟．中国台湾地区民宿旅游的研究进展与启示[J]．成都大学学报(社会科学版)，2016(2):31-38.
- [6]罗施贤，成曦，段捷，等．四川省乡土民宿发展新模式[J]．安徽农业科学，2017(3):207-210,225.
- [7]阮雯．民宿业发展新态势与政府行为分析——基于杭州民宿的调查研究[J]．山东行政学院学报，2016(1):77-81.
- [8]刘大均．成都市民宿空间分布特征及影响因素研究[J]．西华师范大学学报(自然科学版)，2018,39(1):89-93.
- [9]宋金芝，关丽丽．乡村振兴视角下成都乡村旅游发展研究[J]．市场研究，2018(4):10-12.
- [10]罗施贤，成曦，段捷，等．四川省乡土民宿发展新模式[J]．安徽农业科学，2017,45(3):207-210,225.
- [11]汪灏．发展高端民宿产业促进乡村产业振兴[N]．成都日报，2018-09-19(011).
- [12]崔莉．非遗视角下成都民俗民间体育传承与发展研究[J]．运动，2014(19):149-150.

---

[13]李忠斌,刘阿丽.武陵山区特色村寨建设与民宿旅游融合发展路径选择——基于利川市的调研[J].云南民族大学学报(哲学社会科学版),2016(6):108-114.

[14]游上,史策.发展民宿旅游助力乡村振兴[J].人民论坛,2018(13):96-97.