

长三角一体化背景下莫干山高端民宿业向何处去（上）

崔凤军 池静



莫干山走出了一条独具特色的、以乡村民宿为基本业态的特色旅游发展之路，推动了乡村振兴和“三农问题”的破解

位于浙江省德清县的莫干山民宿业是浙江高端民宿的集聚地，也是践行习近平总书记“绿水青山就是金山银山”的样板地。从 2007 年第一家“洋家乐”诞生到今天名扬天下，“莫干山民宿”成为全国民宿业的标杆。

“莫干山民宿”：中国高端民宿集聚地“代名词”

莫干山民宿从 2007 年起步，经过十多年的探索，取得了骄人的业绩，开创了中国高端民宿发展的先河，在国内外产生了巨大的影响，被称为中国民宿业的标杆。

高端民宿数量多、效益好。莫干山地区集聚了 150 余家以“洋家乐”命名的精品民宿，2018 年接待游客达 65 万人次，直接经济收入 7.4 亿元。房价高，平均在 1500 元以上，远高于城市酒店，法国山居的房间均价每日四千元以上，裸心谷达到三千元左右，还要外加 15% 服务费。入住率高，年平均入住率在 50% 以上，节假日更是高达 90%，甚至是一房难求，多数民宿要提前半个月以上预约。

精品民宿品牌众多，特色鲜明，对旅游者而言有很强的号召力、吸引力。“洋家乐”奠基人南非人高天成（Grant）在 2007 年开创的“裸心乡”（三九坞）无意间催生了莫干山高端民宿产业，之后相继开出了“裸心谷”“裸心堡”，因其天人合一的建设、装修风格，融合了当地民俗文化而具有了充沛的生命力。法国美食家 Peres 夫妇于 2009 年建设的“法国山居”，将法国料理带到莫干山，茶园玫瑰环抱，画面经

典浪漫。“西坡”“莫干山居图”、大乐之野、过云山居、鸢舍、千里走单骑、Kanra 紫一川、原舍、藏宿、西璞·金融家、莫梵、青垆、枫华山居等等，这些乡村别墅与他们背后的主人一样，对大自然充满了热爱。

民宿业是全县乡村旅游业中的“翘楚”。在莫干山民宿带动下，全县已经拥有中高端民宿 800 余家，床位近一万张，餐位 2.4 万席，从业人员 5400 余人。在这样一个传统旅游资源十分匮乏的地区，2017 年莫干山民宿接待游客 188.7 万人次，实现直接营业收入 18.9 亿元。莫干山民宿也大大改善了莫干山乡村经济和居住环境。围绕着“民宿”发展，在莫干山形成了一个庞大的一环连着一环、环环相扣的产业链，民宿设计、施工、培训、物品采购、营销、自媒体、酒吧经营、音乐创作等集聚了不少全国性的总部。还有建筑工程、装修工程、家具经销、茶叶经销、客房用品经销、布草洗涤等配套产业。

民宿产业人才集聚莫干山形成一个新高地。民宿产业链吸引了大批人才集聚莫干山。笔者在调研中接触到了建筑师、设计师、规划师、出版商、画家、书法家等城市文化精英。他们从事着民宿的设计、建筑、室内装饰等业务：有专门经营文创产品的；有专做游泳池、专业打磨水泥地面的；有专业从事烧烤的队伍，有从事代班的专业厨师，还有为民宿驱蛇、驱虫、驱鼠的专业户；有台湾来常住莫干山为民宿进行萤火虫培植等的专业人士等等，这样一条民宿产业链人才可谓非常壮观。

莫干山作为特色旅游目的地的品牌得到国内外官方和民间机构认可。《纽约时报》评选了全球最值得一去的 45 个地方，莫干山排名第 18 位。CNN 将莫干山称为“除了长城之外，15 个你必须要去的中国特色地方之一”。莫干山洋家乐乡村旅游区被评为“全国首批乡村旅游创客示范基地”，莫干山被评为“国际乡村旅游度假区”，德清“洋家乐”被评为全国首个服务类的生态原产地保护产品。

“莫干山民宿”助推乡村振兴

民宿业依托绿水青山、田园风光、乡土文化、种养加工等载体，可以很好的彰显地域特色、承载乡村价值、体现乡土气息，不仅改善旅游业的供给侧，也提升了乡村传统产业的价值。

民宿业快速发展大大提升了村集体和农民的物业价值。莫干山庙前村原村委会礼堂已非常破败，闲置了几十年，主要是用于杂物堆放，民宿“莫干山居图”投资人投入一千多万，历时 3 年，改建成了被称为“全球首家图书馆精品民宿”，先后被中央新闻联播、中央电视台《走遍中国》、《生财有道》及浙江卫视、上海卫视、台湾中天电视台等电视、纸媒作专题报道；改造前租不出去，村委会每年要花近一万块钱来维修补漏，出租后基础租金每年 4 万，每 3 年涨 10%，可谓变废为宝，化腐朽为神奇。再如，与“莫干山居图”仅隔一条马路的村民朱佩清家，自住的房子兼做农家乐，自身做不好，后被上海一位投资人承租，30 年租金 500 万，分两次付清，拿到第一期房租后立马到县城买了一套商品房，一年后买的房子价格翻了一倍。这样的案例在莫干山比比皆是，举不胜举。

受外来民宿业主的影响，村民有样学样，很多村民获得了可观的经营性收入。村民看到民宿生意如火如荼，受到启发后开始改造自己的自住房，有的改成了民宿，条件比较差的改造成了农家乐，农民变成了民宿主人。例如，庙前村村民原先在村里除种地外兼做锯板，后来不锯板了，利用自家的房子开起了民宿，一年生意不下十几万，夫妻老婆店，倒也是其乐融融。据不完全统计，莫干山近千家的民宿中有近 60%是当地村民自住房。

村民就业性收入大大增加。莫干山镇 185.7 平方公里的范围内分布着近千家民宿。测算一下，一家民宿少则 5 个房间、8 个房间，多则 15、20 几个房间，每家需要 5-20 位主管、管家、阿姨不等，这就给莫

干山当地村民提供了广大的就业空间。以笔者调研的“莫干山居图”为例，负责客房卫生、餐厅、厨房的阿姨有 6 位，这是固定的，每月每人工资 3000 元，年终还有年终奖金，每个月还会发点福利，每年有近 4 万的纯收入。管家的工资一般在 4000 元到 7000 元不等，阿姨基本是本村的，自产自销；莫干山籍的管家在整个莫干山民宿管家中占较大比例。还有短期的就业，因为民宿业发展，当地的木工、泥水工、电工、杂工、小工等，都成了香饽饽，请他们做工，必须提前很多天预约。木工、泥水工、电工从 2000 年的 120 元一路涨到了现在的 400 元一天，小工、杂工从 2000 年的 80 元涨到了 250 元一天，而且经常招不到人。另外，每年近两百万中高收入群体游客到莫干山住宿，他们的购买力极强，原本没有多少销路的莫干山四季笋、蔬菜等农作物都成了畅销品，大大提高了农产品附加值。

民宿业快速发展，不但没有破坏当地的自然生态环境，相反，还大大促进了自然生态的保护和利用。这一点与民宿业的基本诉求相关：离开了良好的生态环境，莫干山民宿也就失去了发展的根基。民宿业赋予了莫干山自然生态以商品属性，让绵延的竹海、清新的空气、蜿蜒的小溪都具有了商品的属性。表面上是卖客房餐饮，实质上是在卖美景、卖空气、卖清泉。也正是基于这样的认识，莫干山的民宿主比当地居民还要珍重生态环境，他们像保护自己的眼睛一样保护莫干山的自然生态，会像经营自己的民宿一样去利用莫干山优美的自然生态。民宿业可以说是“两山理论”的重要转换器。

民宿业促进了地方传统文化，尤其是非物质文化遗产的挖掘与传承。民宿打上地方烙印才有显示度，才有竞争力。可以说，民宿是地方文化的载体，通过深入挖掘当地文化、非物质文化遗产，使其在民宿里得到有效的展示、宣传和利用，让住客对当地文化有更深入的了解，不仅张扬了地方文化，更重要的是丰富住店客人的体验感。比如裸心谷在设计时，就采用了当地的泥土墙、土屋作为基本构架，屋顶就地取材，运用竹叶茅草搭建，夯土墙则混合了水泥、钢筋、混凝土、隔热材料，既古朴有时尚，还节能环保。把当地农民拆房子扔掉的石墩、马槽、石梁废物利用，安装在民宿洗手间、卧室中，极具震撼力和艺术气息，非常受大都市住客的欢迎。

民宿业促进和保持了质朴善良的乡风乡俗。莫干山原住民在百年前就接受了外来西洋文化的影响，如今成长在具有诚信、守约的浙江，包容性更强，善于接受新事物。他们对来自大都市的建筑师、设计师、学者、艺术家等都市精英人物深感钦佩，对许多民宿建筑成了村庄的坐标而深感自豪，对来自全球各地上百萬游客极大地欢迎，对回乡创业者异常支持。在民宿业的带动下，他们不仅有了收入，自家的住宅价值翻翻，全乡的建筑形态更加丰富了；原来萧条、冷清的村庄变得异常活跃起来，渐趋荒芜的土地长出了绿色，变得生机勃勃。原来外出城市打工、创业的原住民，开始回乡创业，做起了民宿主，取得了超过在城市工作的几倍甚至几十倍的收入，成为回乡创业的典范。比如，南路村的莫梵民宿主沈蒋荣，他 10 几岁就离乡外出打工，赚了点钱在县城开了家餐馆，生意也不错，2012 年他回乡将自家的老屋改造成了民宿，取名“莫梵”，6 年来他的民宿从原来一栋发展到了 5 栋，一年的收入超过他在外几十年收入的总和。在他的引领下，仙潭村村民纷纷将自建屋改造成民宿，已经超过 100 家。据了解，回乡创业取得巨大成就的不止只沈蒋荣，还有沈禅英、“三秋”民宿主鲍洪权等几百人。

“莫干山民宿现象”：为什么会在浙江产生

德清民宿业快速发展并在业内创造了“莫干山现象”，看起来是因为在 2007 年一个来自南非的外商高天成租下三九坞 8 栋老房子，将其改造成精品民宿“裸心乡”而引发的，但事实上这种偶然之中蕴藏着必然。

长三角地区拥有庞大的度假客源市场。长江三角洲是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的地区。人口密集、生活富庶，出游力最强。莫干山处于长三角腹地，杭州“郊区”、太湖之滨，距

离上海也不过两小时高速公路，区位条件不可替代。

莫干山拥有独特的度假资源。核心景区 40 平方千米（加上外围 127 平方千米）内，茂林修竹，环境优美，竹、云、泉“三胜”，清、静、绿、凉“四特”构成了莫干山独特的旅游环境。尤为难能可贵的是，莫干山海拔虽然不高，但却与北戴河、庐山、鸡公山并称为我国四大避暑胜地。而且从地理区位看，是距离大上海最近的度假胜地。七、八月份平均气温 24°，森林覆盖率高达 92%，春夏秋冬，四时流芳。良好的环境和区位条件，使得莫干山成为近代以来最为著名的度假胜地。山上别墅最多时多达 600 多幢（目前尚保留 254 幢 20 世纪建设的别墅），大多是曾经在上海的中外达官贵人所建，风格各异，堪称“万国别墅博览会”。我读过民国时期的报纸，发现那个时候的上海有钱人度假，远的去日本富士山，近的去德清莫干山；有钱的去日本，钱少的去德清。民国时期的一些要人如黄郛、张静江、周庆云、张啸林、杜月笙、陈叔通等等在莫干山拥有别墅，这可是一种时尚和实力！连蒋公与宋美龄度蜜月也选择在这里。可见，上海白领来莫干山度假已有上百年历史了。那个高天成只是偶然之间引爆了一个大市场。可以说，莫干山独特的度假资源是长三角地区所不具备的，是核心竞争力所在。

地方政府顺势而为。云南洱海是中国高端民宿集聚地另一品牌。凭借着世界级壮美景观和特别适宜于度假的宜人气候，一大批情怀深厚的民宿主人到洱海开拓事业。但是，随着洱海民宿的影响力越来越大、生意越来越好，他们的事业反而遇到了很大的天花板。这批主人于是来到德清，来到莫干山寻求解决之方。他们发现，莫干山民宿异军突起的一个关键因素是政府的作为。德清县委县政府看到了莫干山民宿业的前景和未来，顺势而为，出台了促进民宿业发展的相关政策，除了财政的适当补贴外，还创造性的推出了“坡地村镇建设用地政策”，通过土地的点状供地激活了农村的土地市场。2009 年德清县率先在全国注册“洋家乐”品牌，2011 年专门成立县西部涉外休闲度假项目服务小组，2014 年德清县风景和旅游管理局出资打造官方网站；2014 年成立了农家乐休闲旅游领导小组，安排专项资金补助农家乐休闲旅游业发展；同年，德清县政府出台地方民宿管理办法与民宿服务质量等级划分与评定标准，规范民宿的经营与管理。更为关键的是，在农村产权问题无法得到彻底解决的情况下，为了让民宿业主安心投入经营，德清县各级政府在房东中大力倡导契约精神，乡镇司法所及时介入民宿合同纠纷，在民宿聚集地区建立民宿行业协会、红管家服务驿站等，协调处理农户、民宿经营者及游客之间的矛盾纠纷等。防止因为房主“眼红”而毁约，房东的毁约率大大低于丽江房东的 80%，几乎可以忽略不计。除此以外，地方政府在公共服务（如道路、交通、排污、标识、景观建设等）方面超前布局，在政策方面给民宿业主以宽松税收等政策，在较短的时间内奠定了莫干山民宿在全国的地位。这种地方政府的有力作为，恰恰是长三角地区地方政府的共同基因“最多跑一次”改革出现在浙江，绝非是“外来物种”。