

带富一方人的“民宿经济”

陈清华

乡村远离城市喧嚣，“到乡村去”成为许多都市人近些年休闲度假的重要选择。伴随而来，“民宿”成为很多人向往的“诗和远方”。民宿能给游客带来怎样的独特体验，又能与乡村碰撞出怎样的火花？带着这样的疑问，我来到有着七百多年历史的“古村落”——南京市溧水区石山下村一探究竟。

火起来的古村落

“心是一座未见的山，梦里长回石山下”。石山下村位于溧水区晶桥镇东南 2.5 公里处，从市区出发驱车 2 小时即可抵达。沿着弯弯的山路，穿过美丽的枫香岭景区，就到了这个原生态的小山村。村庄保留着古朴的田园风光，青色山峦环绕农田，些许池塘零星散布，旧时的宗祠、民舍和长巷的砖瓦外墙已经风化，袅袅炊烟从农家的烟囱里升起，如同世外桃源。听村里的老辈说，村庄建于 1245 年，由于村对面有一座石山而被叫做“石山下”。为了祭祀祖先，村里 1820 年建造了宗祠，后经修缮，现在的宗祠呈砖木结构，白墙黑瓦，柱子、房梁和石刻都非常精美，墙上新挂的红灯笼印满了喜气。除了宗祠，石山下最有名的还有两棵年龄超过 500 岁的桂花树。每年秋天，这两棵桂花树都会开两次花，开花时满树金黄，整个村子都弥漫着浓浓的桂花香。这一切都赋予了石山下独有的底蕴和内涵。

漫步至村庄的最高处，便能看见一座由古老民宅改造成的民宿。民宿外围被灰色石砖墙围住，推开几道吱吱呀呀带门闩的老木门，老屋内的缝纫机、镜子等家当陈设其中，祖上的泥房、木屋被设计师“变废为宝”，让人有岁月虽远却又近在眼前之感。据介绍，民宿的主体遵循生态建筑原则，在不改变原有民居格局的基础上，最大限度保留了旧屋舍材质和砌筑方式。周边还修建了游客中心、便民服务中心、小村书屋、戏台、自行车慢行系统和四季花海，入驻了一批有格调的小酒廊、咖啡屋和特色餐饮，古村落的古朴与都市风情的浪漫共同组成了乡村文艺休憩空间。该民宿从 2015 年营业以来，已集聚文创项目 16 个，节假日基本爆满。

老宅如何被唤醒

“以前，古村落看起来很美，住起来很难。我们的梦想就是让民宿真正融入乡村，让大家可以留得下。这些年我们接待了很多游客，吸引来了各地的创客，还带动了村民创业和就业。”村干部介绍，目前南京全市民宿入住率前 10 名中，溧水占了 4 家，全区民宿床位已突破 1000 张。在走访中感到，民宿经济的快速发展不仅在于独特的自然条件和百姓观念的转变，也得益于地方政府的推动。

溧水以创建国家级全域旅游示范区为契机，高起点编制全域旅游发展规划，举办精准招商、民宿设计师大赛，引入国内知名民宿品牌和专业投资团队，精心打造“都市田园、诗画乡野”的民宿村。全区乡村民宿集中分布在旅游核心区周边，形成了不同价位、不同档次民宿类型的全覆盖，吸引了各地游客前来休闲度假。

现在的乡村民宿已不再是单调的“吃农家饭、干农家活、住农家屋”，溧水引导经营者因地制宜，将民宿经济与文创产业紧密融合，加强对乡村文化的继承与挖掘，打造出李巷的“红色文化”、破墙围的“诗仙太白”、秦淮梅园的“梅文化”、乐栖山房的“印章”等主题，让游客有一种新鲜、独特的体验。

在民宿发展初期，溧水依托文旅集团，在古村落拿出“拆迁不拆房”的收购安置方案，收购了一批老宅尤其是空置住宅，形成了一批高品质的民宿集群，引领民宿发展走向。之后通过引入社会资本，租用当地居民的土地或农宅，进行设计改造，打造出有核心竞争力的高端特色民宿品牌。目前，主要引导当地农民以土地、房屋、资金或劳务等方式入社入股，并鼓励农户利用自有住房按照民宿标准装修后开展经营管理，提升农民经营组织化程度，逐步构建以社会资本为主、村集体和农民投入为辅的多元投资格局。

村民还告诉我，石山下在开发前是溧水最穷的一个村庄，很多村民出去打工，不少老宅也年久失修，不再适合居住。现在老房被收购，乡村基础设施建设大大加强，在外打拼的村民也陆续返乡创业。近几年，溧水收购的一些农村闲置房屋，改造施工由村民承担，还涌现了有间堂、半里时光、青年旅馆等村民自主经营的乡村民宿，农民的财政性收入、经营性收入、一产农业收入和工资性收入得到有效叠加，使不少村民从“出村脱贫”变成“回村致富”。



抓住快速发展机遇

作为蓬勃兴起的一种新业态，民宿与传统旅馆、酒店相比，既相似又不同，在发展上也存在一些新问题。从走访的情况看，在“民宿热”的背景下，一些村民单凭个人经验和拿来主义进行开发建设，部分民宿在建设风格、服务内容等方面并无多大差异，同质化严重。部分民宿虽然在前期吸引了一批游客，但由于缺乏精心打磨，重住率和推荐率较低。

当地干部介绍，溧水约一半的民宿由传统农家乐演变而来，服务仍停留在简单住宿的初级阶段，配套设施和管理水平都有待提高。由规模农庄转型而来的民宿，由于缺乏专业团队统一规划、设计和宣传，周末与非周末、旺季与淡季等潮汐现象明显。一些经营者反映，前期投资开发的资金压力较大，但融资渠道比较狭窄，农村宅基地政策也较大限制了民宿的发展，希望政府在产业政策上给予更多支持。

民宿产业虽处于发展阶段，但市场主体、消费群体、资本运作等生产要素已然显现。2017 年我国民宿消费规模已达 200 亿元，预计到 2020 年乡村民宿消费将达 363 亿元，年均增长 16%，远高于同期国内旅游消费的预计增速，正成为旅游经济的下一个风口。无论是作为传承乡村文明的载体，还是让绿水青山转化为金山银山的桥梁，民宿都已成为乡村振兴的重要路径和突破口。抓住乡村民宿快速发展的机遇，发挥其在推动城乡和产业融合互动、促进休闲农业和旅游转型等方面的积极作用，将乡村民宿培育成为繁荣农村、富裕农民的新兴产业。不断提升农村人居环境，吸引更多的创业者回到乡村，带动农户和村集体收益，让民宿发展成为精准脱贫的新模式。同时，探索农户自主经营、“公司+农户”“合作社+农户”“创客+农

户”“公司+村集体经济组织+农户”等多元模式，努力让“资本下乡”，推动民宿行业健康可持续发展。