

乡村民宿发展中存在的问题与对策研究

——基于对浙江省德清县的调研

勾博巍 曹国琴 徐杨帆 袁鑫¹

(浙江农林大学 浙江 杭州 311300)

【摘要】: 农村产业转型后,许多地区的民宿行业发展步入了稳定期,在快速发展和转型中出现的一系列民宿问题使得政府对行业的管控逐渐加强,对民宿的投资与政策也愈发理性。然而在管理的优化下,民宿同质现象严重、发展差异大等老问题依旧难以解决,饱和与分化问题的结合让许多提升行业整体质量的手段并没有发挥出理想中的效果。在现有民宿问题的对策研究基础上以浙江省德清县莫干山乡村民宿为范本,通过对该地发展模式与产业转型历程的分析,探寻问题难以解决的根本原因,并提出了相应对策。

【关键词】: 乡村民宿 发展模式 对策优化 实际协调 产业转型

【中图分类号】 F323; F592 **【文献标识码】** A

1 问题的提出

改革开放以来随着国家经济的发展,人均居民收入得到了大幅提升,旅游市场需求的增长也使得国内民宿行业逐渐兴起,目前公认的乡村旅游发展起始点是在 20 世纪 80 年代,最早仍然主要以农家乐的形式发展,随着消费者需求的提升和市场形势的变化,其逐渐分化为酒店、客栈、乡村别墅、民宿等形式,在乡村振兴与环保政策的双重作用下,依托周围自然旅游资源和自身基础,发展民宿成为了许多村镇的选择。

受市场刺激,乡村中快速发展的民宿行业在为地区带来效益的同时也带来了新的难题,由于民宿数量增长过快,地方和政府缺乏对民宿管理和服务的经验,一些地区过度控制导致错失市场机遇,一些地区则出现过度扩张以至恶性竞争、环境破坏等情况,如何引导民宿的发展渐而成为重要研究问题之一。

2 研究综述

现有对民宿问题的研究多集中在宏观层面,主要从供给政策和产业组织形式等方面进行研究。例如王璐等(2017)在对民宿内涵进行辨析基础上,剖析了民宿在发展中存在的问题并提出了相应政策。石洪凡(2017)在我国乡村旅游民宿的产生背景、特色定位及其发展策略中,则提及到了产业组织形式的相关策略问题,并通过剖析现有组织形式存在的弊病,分析成功案例的发展模式并借鉴国外民宿发展范例阐述了民宿组织形式的重要性及未来发展方向。

在民宿业整体供求方面,一些学者通过对民宿产业供给链的研究指出了在政府、民宿、游客三者形成的循环链条中,各方

¹**作者简介:** 勾博巍(2000-),男,四川盐亭人,在读本科生;曹国琴(1997-),女,贵州黔东南人,在读本科生;徐杨帆(2000-),女,浙江江山人,在读本科生;袁鑫(2000-),女,河南鹤壁人,在读本科生。

应当采取何种措施保证产业良好发展（王渝、廖成林，2017）。政府的计划与行业的自发努力结合能够使整个供应链形成良性循环。尽管整体大方向是把握的重点，然而其中政府的具体措施则有待进一步讨论。

除定性研究外，一些学者也基于调查数据建立模型对相关问题进行了定量研究。胡敏（2007）基于对浙江省两村庄游客的问卷调查，提出民宿经营中的异质性核心资源和民宿经营的主要竞争优势，进而提出政府在法律法规、对民宿从业者的培训、开展经济合作组织方面的建议。除对游客的研究外，民宿经营者也是此类研究的重要研究对象，通过改善乡村旅游业发展环境等政策措施提升经营者投资信心也被视为发展乡村旅游的重要途径（赵越、黎霞，2010）。此类研究挖掘民宿核心竞争点，对民宿发展的主要问题进行研究。以辨析民宿内涵为基础，立足于民宿的发展现状及重要性，剖析乡村旅游民宿发展过程中存在的诸多问题，如法律法规不健全，民宿产品欠完善，营销推广不到位，生态环境面临考验等，并以此为基础提出发展策略，表明了政府在法律、政策、环保以及充当合作组织中间人等方面的重要性，并提出相关对策（王璐等，2017）。在普适性的策略指导下地方如何运用这些策略，使之与自身对民宿的管理服务实践相结合仍然是决定指导意见实际效用的重要因素。

综上，目前关于民宿发展过程中的问题的研究较为全面的分析了问题出现的原因和过程，指出了行业发展下通过政府引导投资者进行组织与合作最终实现共赢的可能。并对相关问题提出了具有广泛适用性的策略与解决方案。但是在此类方案下缺少对不同层次、不同地区民宿的差异化研究，以及要如何将指导性意见与过去经验同当下发展实际相结合才能使地区民宿发展保持健康，我们对此进行了相关研究。

3 研究方法与数据来源

该项目的调研分两次，采用半结构式访谈方法进行。

2019年5月11日，本人所在调研组于浙江省德清县庙前村进行了一次时长一天的预调研，简要考察了当地环境和发展情况，使用预先准备的访谈提纲对该村一名村民小组组长进行了调研。该组长投资开办民宿多年，承包大量土地经营，对与民宿和旅游业相关的政策变化较为敏感。

预调研结束后根据调研情况对访谈提纲进行了修改，小组于2019年7月下旬前往莫干山进行实地调研。本次调研一共走访了仙潭、上皋坞、佛堂三个村庄。访谈对象包括民宿经营者、村干部、民宿内部工作人员。总受访人数中民宿经营者占比达70%，居第一位，其次为主任、村长等地方干部。

对村干部进行的访谈主要集中在村收入结构与人口结构、本村民宿发展史及重要节点、民宿行业内部结构、对民宿的政策、文化发展情况等方面。对民宿经营者进行的访谈主要集中在经营受政策影响情况、提供服务范围与种类、经营状况与贷款数量、房屋设计与改建、民宿开办时间、身份来源、是否从事副业等方面。对民宿内部工作人员（包括店长、代理人等）进行的访谈主要集中在客源与流量、行业竞争情况、经营受政策影响情况、从业者雇佣与培训、身份来源等方面。调研结束后，调研组根据调研笔记整理出有效文本16823字。

4 结果与分析

4.1 德清县农村地区产业转型的历程

在二十世纪八十年代德清县发展尚以第一产业为主，其中最具有代表性的是当地林业的用材林即毛竹林。早期毛竹的价格能达到40余元50kg，故当时农户种植出售毛竹能够获取大量利润。由此衍生出大量竹制品加工制造业，也对当地农村剩余劳动力起到了吸纳作用。随着社会经济的发展，人工成本不断上升而毛竹受市场波动影响价格不断下降。

毛竹产业衰落村民收入主要是到城镇打工为主，这里是西部地区，以毛竹，小竹为主要生活来源，毛竹现在被许多东西代替，在 20 至 30 年前，竹子可以卖到 40 元 50kg，现在 20 元 kg，现在人均物价水平提高，加上请砍毛竹工人的工资（一天 350 元），反而会亏损。所以现在去城镇的人更多。

以上为一位受访村干部对毛竹产业现状的描述。劳动力成本提高的同时价格下降导致毛竹产业受到严重打击，大量村民不再种植砍伐毛竹，而是选择外出务工。同时在建设美丽乡村政策的逐步推进下，政府对工厂与养殖场进行关停，农村大量劳动力外流，经济发展受到一定影响。

在探索乡村振兴道路的过程中，部分地区依托自然旅游资源，发展民宿和乡村旅游而形成了一批效益良好的标杆性民宿，如“裸心堡”“法国山居”等，成功的将经济效益与环境保护结合，探索出了乡村振兴的新道路，使得许多地区跟进效仿。政府随之出台相应的补贴并简化办证手续促进当地民宿行业的发展，2013 年浙江省提出五水共治后当地开始关停搬迁养殖场与工厂，至此第三产业逐步取代一二产业成为了地区发展的主要支柱。

4.2 德清县农村地区民宿发展模式

早期民宿发展水平普遍偏低，村民将自家房屋改建后便于出租并提供与一般农家乐类似的服务，无论是硬件还是软件都亟待提升。

然而，随着市场需求的变化，消费者对服务和居住品质的要求倒逼民宿经营者提升民宿品质，同时民宿效益凸显，返乡创业者与外来资本进入也带来了新的经营理念和模式，竞争和学习使得产业得到一定提升。当地政府吸取了其它地区发展民宿的经验和教训对存量民宿进行整改补贴，提升整体品质。随着民宿逐渐饱和，政府开始提高各项审核标准并对民宿进行严格的控制，取消了一系列补贴并通过鼓励市场竞争的方式对民宿进行淘汰筛选。

民宿行业的成熟也使得民宿行业内与不同村庄民宿行业发展的差异拉大，其主要原因在于发展起点与模式的差别。

4.2.1 前期发展模式。

当地民宿发展前期存在着两个重要的模式，一是国外资本投资的民宿发展模式，二是当地村民自发投资的农家乐发展模式，两者的结合是其民宿发展的萌芽。尽管外资投入的民宿数量极少，但其在资本与管理经验上却远超过自建农家乐，其成功的经营模式和良好的效益不仅为其它经营者提供了学习的榜样也对内部和外部资本产生了吸引力。一名受访村干部在访谈中也强调了此类“外资标杆”的重要性”。比如说裸心谷、法国山居啊一些老外，有了这一些标杆的作用，很多外来的设计师打破老百姓的传统观念，以前可能就是老百姓几十块钱包吃住，后来发现，这个房一个晚上能卖 1000 多元。为什么生意这么好做？就发现了消费需求，然后陆陆续续就有老百姓把这个推向市场。”

但多数村民作为经营者本身资金有限且缺乏先进的服务管理意识，无力提供与外资民宿相当的硬件与软件服务，只能通过提供低价实惠的食宿服务招徕顾客，在谈及早期当地民宿状况时一位受访管理者证实“老的肯定是不行的，老的刚开始的时候就是吃，到后来简单点弄个房间，然后租给他们租住，六七十块钱一个房间。”外资民宿的经验与发展农家乐的实际具有差别也使得模仿困难。

由于两种模式所针对的消费人群不同且当时民宿行业竞争压力尚小，该模式能够存在并持续发展。

4.2.2 后期发展模式。

旅游市场民宿发展效益良好，使得资本与劳动力不断进入该行业，促进了行业水平提升的同时也使原有的模式在产业转型后变得更加多样且复杂。国内工商资本的进入与返乡创业对地区产业的转型具有重要促进意义，返乡创业者与外地投资者所具备的理论与实践经验更加符合市场状况，本地经营者也更加容易学习模仿，为民宿的发展带来活力。

同时经过一段时期的积累，自建民宿也拥有了一定的资本，且补贴和优惠的贷款政策也带来了更多机会与便利，2012 年镇政府出台了一系列的文件对第一批存量民宿进行包括消防、污水等的整改提升，只要提升好了就有一定的经济补贴。

自 2013 与 2014 年开始民宿的数量与质量在这种多重模式下得到提升，资本也更加的活跃，直到民宿达到饱和状态，政府规定了一系列民宿标准并对数量进行控制后整个行业的状态最终趋于稳定。

4.3 德清县农村地区民宿发展中存在的问题

4.3.1 部分地区民宿行业内部分化与长期饱和问题难以解决。

在进行调研访谈时我们发现三个村庄中以仙潭村民宿行业发展情况最好，民宿品牌全国知名。2018 年当地统计全村民宿共 135 家，精品民宿达 30 余家。目前村内民宿数量饱和，政府对该行业的标准要求 and 审批限制日趋严格，力图通过市场和政策对民宿整体水平进行提升。在谈及民宿的淘汰问题时一名村干部表示：“淘汰是肯定的，现在基本上都在提升，都全部要改建投资，最近这两年还是品质高的生意好，因为这里本身就是打造精品民宿。”

民宿内部发展的分化和市场选择表面上对产业整体的发展升级是有利的，然而在房屋改建限制与统一标准的逐渐严格下一些早期存量民宿（以本地村民经营民宿为主）的改建变得困难，相比于外资民宿，此类经营者本身在经营经验与资本上便难以同有管家或公司代理的新兴精品民宿相匹配。

管理者希望通过市场筛选使该类竞争力较弱的民宿退出，然而其本身借助住房改建的民宿或早期修建的农家乐等投入成本较低，既作为民宿经营也行使着农户自家住宅的功能，经营者也会从事各类副业并让子女偶尔代理，此类自建民宿在很长一段时间也不会于市场竞争中退出，品质也难以得到提升，使得饱和状态很难依靠市场洗牌打破。

单纯依靠提高对民宿的门槛和鼓励市场竞争并不能有效地解决分化和饱和问题，也使得弱势农户的诉求逐渐边缘化。

4.3.2 发展差异较大，相同地区不同村庄民宿发展水平不一。

由于不同地区的民宿发展基础和时间不同，严格的控制政策对其影响不一。在实地调研中发现仙潭村内民宿多达百余家，然而在距仙潭村不过四十分钟车程的佛堂村则只有 10 家民宿。距佛堂村 8km 的上皋坞村民宿有 9 家。从数量上看，佛堂与上皋坞民宿的总和还不及仙潭村民宿数量的三分之一。三村同处莫干山风景区内，发展的差异却很大。

仙潭村民宿起步最早可追溯到 1999 年第一家农家乐出现，采访中村主任表示“2012 年是该村民宿发展的节点，很多设计师前来开民宿，本村的村民回来是 2014 年，要迟一点。”之后该村民宿行业逐步壮大。佛堂村于 2003 年民宿开始快速发展，但之后便遭遇了激烈竞争导致早期开设的一批民宿只有一家目前仍在经营，村内收入仍然以外出务工为主，老龄化趋势较强。上皋坞村临近对河口水库，属于水源保护区。当地共有 9 家民宿，村内尚有 2 家扫帚厂，老龄化现象严重。

谈及对民宿的补贴和优惠时，佛堂与上皋坞两村干部与经营者均明确表示并未实行或接受任何补贴或优惠。

一般而言，对于基础好资本雄厚，或发展起步早的地区现有的严格的行业标准有利于其民宿升级。但对于发展较晚，民宿

发展史短，产业还相对薄弱的地区则面临着高门槛，强竞争，严政策的压力，经营者积极性受到产业的发展影响相对滞缓，这一类的“短板”对行业整体水平与质量的提升产生了阻碍作用。

4.3.3 管理与经营者对民宿发展与乡土文化结合的重要性认识依旧不足。

在调查中我们发现不同村庄内大量民宿所提供的服务相似度极高，民宿间的区别大多仍停留在建筑设计和景观布置等硬件层面。访谈中也发现部分民宿经营者或管理者对当地风俗和文化活动了解程度有限，尤其是外来投资者与离村时间较长的年轻人。在访谈中，问及村内的文化活动开展情况时一位村长表示“过年的时候我们开了个百家民宿出钱请老人吃饭叫百寿宴，这个民宿是自己搞的，搞搞文艺晚会闹闹元宵。”除此以外便再无任何与民宿相关的文化活动与建设提及，此类活动的确属于乡村文化建设范围，但是依托传统节日开展的此类普通活动只是强化了村民与民宿经营者的关系，并未将乡土文化真正转化为对消费者的独特吸引力。

地方管理者将村落特色与文化的挖掘单独视为丰富居民生活的文化建设项目，并未使其与民宿发展紧密结合，导致核心竞争力不足。

5 结论与政策建议

5.1 根据地区发展情况在发挥市场竞争作用的同时对存量民宿进一步提升

提升方式不应只停留在简单的对经营者进行统一补贴或提高从业标准，而应该具体视地区民宿发展情况而定。对于产业转型已完成的地区，其硬件平均水平较高，此时应该重视对民宿从业者的技能素质培训，为其创造更多学习和接触先进管理经营理念的机会，提升民宿软实力。而在起步晚，产业薄弱的地区则应该通过政策和标准的引导去提升民宿品质，适度放宽房屋改建限制。

5.2 鼓励外来工商资本与本地经营者合作经营

对于有能力建立行业垄断或民宿发展合作组织的地区，寻求资本的结合不仅有利于整体民宿水平的提升也能够使合作组织更加稳定，同时也有助于高效利用饱和问题下有限的行业空间。对于发展落后的地区则有助于解决经营者前期投资不足后期发展乏力等问题。

5.3 地方政府应当深入了解民宿发展差异

通过行业组织反馈，定期调查等途径广泛听取实际经营者意见进而保证对民宿的政策具有较高的灵活与可行性，进而有效协调发展过程中的各方利益冲突。提高经营者积极性与村民满意度能够为行业的发展减轻阻力的同时保证政令畅通。

5.4 将文化建设同民宿发展相结合，凸显地域特色

政府一方面应当通过各类文化活动与服务营造良好地域氛围，另一方面在对地区进行整体打包宣传的过程中尤其要重视对地区特色的宣传。伴随着国内民宿的不断发展同质性和可替代性日渐增强，发挥文化软实力，依靠独特的地域特色提升品牌知名度培育核心竞争力也变得尤为重要。民宿经营者也应当将文化活动与习俗同自身服务相结合，为市场提供多样的选择。

参考文献:

[1]赵飞,姜苗苗,章家恩,等.乡村振兴视域下的乡村民宿发展研究——以增城“万家旅舍”为例[J].中国生态农业学报(中英文),2019,27(02):218-226.

[2]廖军华,李盈盈.以供给侧改革助推乡村旅游转型升级[J].世界农业,2016(10):71-76.

[3]石洪凡.我国乡村旅游中民宿的产生背景、特色定位及其发展策略[J].农业经济,2017(12):54-55.

[4]王渝,廖成林.乡村旅游住宿业产业组织管理研究——基于供应链协调的角度[J].农村经济,2017(03):66-72.

[5]胡敏.乡村民宿经营管理核心资源分析[J].旅游学刊,2007(09):64-69.

[6]王璐,李好,杜虹景.乡村旅游民宿的发展困境与对策研究[J].农业经济,2017(03):141-142.

[7]赵越,黎霞.乡村民宿经营者风险感知研究——基于对重庆市乡村旅游景区的调查[J].西部论坛,2010(01):79-86.