



休闲娱乐设施完备的民宿。 本报记者 钱进 潘立峰 摄



俯瞰民宿小院。



民宿泳池。



独立民宿小院。

# 蓟州民宿为啥这么火

## 市场观察

### 面积小于800平方米 不是所有农家院都叫民宿

民宿起步于农家院,但不是所有农家院都能称之为民宿。今年2月1日,《旅游民宿基本要求与等级划分》国家标准正式实施。国标明确了旅游民宿的定义,是指利用当地民居等相关闲置资源,主人参与接待,为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。其中,民宿主人指旅游民宿业主或经营管理者。旅游民宿经营用房建筑应符合层数限制,且建筑面积不超过800平方米。2020年,蓟州区开始实施农家院提升改造三年行动计划,打造精品民宿是重要任务之一。蓟州区文旅局产业科负责人王长健告诉记者:“我们原计划利用三年时间,打造80户精品民宿。”但市场热情远超此前预期。截至2022年底,蓟州区文旅局认定的精品民宿数量已经达到220户。今年,蓟州区计划新增80户精品民宿,同时按照《旅游民宿基本要求与等级划分》国家标准,指导《蓟州区民宿标准与服务管理规范》《农家院管理规定》的修订与实施,推进民宿星级评定工作。

### 为一间房 赴一座城 “微景点”自带“流量”

近年来,“小民宿”逐渐发展成为撬动乡村振兴的“大产业”,即从单一住宿功能慢慢升级为旅游休闲“目的地”。天津市渔阳镇西井峪旅游发展有限公司总经理史超告诉记者:“这两年我一直在想,民宿其实就是一个微景点。”此前,民宿选址喜欢围绕蓟州知名景区,是景区产业链的一环;现在,民宿不仅自带“流量”,还可以反哺景区,成为吸引游客的“招牌”。近些年,蓟州区作为国家全域旅游示范区,陆续打造了郭家沟、西井峪等一批精品旅游特色村,还通过对富民村整体开发打造精品民宿,同时向蒙福庄村延伸,实现了南部平原乡村旅游“零”的突破。也许用不了多久,提起蓟州旅游,人们首先想到的不仅仅是名山古迹,还要加上有特色的民宿“打卡地”。

### 新职业 新业态 打造“民宿+”生态圈

为游人引导泊车,带客人游览村庄,利用直播间推广土特产……途牛天津“桐画”精品民宿管家赵永刚一天的工作,有点忙。赵永刚是蓟州本地人,曾做过机械设备厂销售员。“这两年蓟州区精品民宿发展势头不错,我也转行成为一名民宿管家。”他告诉记者,民宿管家不仅仅是个前台服务员,还应该是乡村民俗文化传播者。“4月掐香椿头、胡椒粉,5月赏槐花饼、槐花饭……”根据时令安排的民俗体验活动最受民宿客人欢迎。不仅如此,他也“试水”了直播带货,将本地的核桃油、蘑菇酱、蜂蜜等农优特产推广出去。去年,在人力资源和社会保障部向社会公示的18个新职业中,民宿管家成功入围。赵永刚对此感到很兴奋:“说明这个行业有发展、有前景。”民宿管家,只是民宿这种旅游新业态产生的商机之一。记者在采访中了解到,“民宿+研学”“民宿+农业”“民宿+露营”等多元业态正在逐渐“登陆”蓟州民宿市场。与之配套的主题公园、咖啡馆、餐厅、文创店等新业态随之而来,这都极大丰富了乡村旅游的产品供给,满足了游客个性化、多样化的娱乐需求。精品民宿正在由单一的住宿功能,向“民宿+”生态圈转变。

## 业内观点

### 打造民宿集群 发展乡村经济

天津财经大学旅游规划研究中心主任 卢政营

2023年中央一号文件再次提及乡村民宿,将其定位为“乡村新产品新业态”,并通过“实施乡村休闲旅游精品工程,推动乡村民宿提质升级”。提质升级,重点在“质”。民宿质量如何提高?国内部分省市的做法是建设“民宿集群”,即将几十套精品民宿进行统一规划、统一布局。“民宿集群”不是简单的集聚,而是通过专业分工、优势互补、经营协同、业务共享,增强对游客的吸引力,从而产生规模经济的集聚效应。近两年,在资本下乡的大背景下,社会资本投资蓟州精品民宿的热情很高。因此,蓟州区精品民宿发展应重视集聚效应,从规划设计入手,坚持公司化介入、整村打造、专业运营。在发展精品民宿时,也要注意其与星级酒店的差别。民宿是发展文化旅游的重要产业载体,是从当地文化中生长出来的,形态上基本保留当地的生活风貌,内核上保留着当地的记忆和韵味。前不久正式实施的《旅游民宿基本要求与等级划分》国家标准,也强调了民宿主人要参与接待,只有这样才能满足民宿游客体验当地自然、文化与生产生活方式的诉求。

### 回报周期拉长 翻新成本别忽视

好宿科技(天津)有限公司总经理 许维

近两年,周边游市场火热带动了蓟州民宿旅游的“人气”。同时,消费者肯于对每晚千元的住宿价格“买单”,也让民宿投资者信心“爆棚”。2023年,民宿投资者需要对市场保持谨慎乐观。一方面,国内消费者旅游热情加速释放,中长线休闲度假快速回归,这将对以短途旅游为目标人群的民宿产生“分流”效应。另一方面,部分民宿在旅游旺季“一房难求”是因为产品供给有缺口,但随着越来越多的民宿进入市场,竞争加剧是必然趋势。根据部分投资者反馈的信息,民宿的投资回报周期正在拉长,即由原来的3年逐渐延长至5年。投资者不能忽视的一个问题是,到达一定使用年限后,民宿翻新同样是一笔不小的投入。可以说,如何把握投资回报周期的长与短,决定了民宿投资结果的好与劣。

## “五一”订单来了 蓟州民宿“火”了

燕山脚下的蓟州区,是享誉京津的“城市后花园”。近两年,220户精品民宿在蓟州如雨后春笋般冒了出来。今年春节假期,蓟州全区农家院、民宿接待游客数量同比增长549.1%,部分精品民宿一晚价格超过2000元,仍是一房难求。现如今,从罗庄子镇的溶洞(赵家峪)到下营镇的九山顶(常州村),从渔阳镇西井峪到官庄镇盘山(砖瓦窑),一座座风格迥异、个性突出的民宿,如天空中的繁星散落在“城市后花园”的风景中。临近旅游旺季,记者深入蓟州区进行采访,看乡村“小民宿”如何写好消费复苏“大文章”?民宿经济能否深耕文旅产业让“绿水青山”变为更多的“金山银山”?

## “五一”订单来了 蓟州民宿“火”了

春分已过,天气转暖。天津一家游戏设计公司员工何瑞计划约上五六个好友,到蓟州区找一家民宿度过一个轻松的周末。但当他在互联网平台准备预订房间时,却被周末“火爆”的预订量吓了一跳。他发现,此前被纳入收藏夹的精品民宿,在上个周末几乎没有空房。不仅如此,距离景区较近且居住条件较好的民宿,价格都出现不同程度的上涨。他印象中原来500元一天的民宿,最近的价格已经涨至700元一天。

“现在依然处于蓟州民宿的淡季,但周末预订量已经上来了。”一家民宿经营者告诉记者,他家民宿有10间客房,现在平日(周日至周四)的入住率是20%,周末(周五和周六)的入住率已经能达到80%。

在北京工作的张鑫,和朋友们商量好,准备利用“五一”假期到蓟州玩两天,但她心仪的一家民宿在“小长假”期间的报价已经出现了跳涨。4月29日至5月2日,一套三居的独立民宿小院单日报价已经达到了4000元,而在平日该套小院的价格是2000元一天。“这家民宿有无边泳池,180度全景落地窗,不用爬山就能欣赏美丽的山景。”想到这里,张鑫还是狠下心“下了单”。

“抢手”是不少游客对今年蓟州民宿市场的直观感受。第三方平台数据显示,今年1月份,国内乡村民宿预订量已远超2019年同期水平,热门旅游城市的民宿供不应求,其中天津民宿预订量同比增长163%,一房难求的显现并不罕见。

多位从业者告诉记者,进入4月,蓟州民宿进入传统旺季,周末、清明节、劳动节和端午节预订量较多,房价也会出现上涨。今年的新变化是客人预订民宿的周期在提前。“此前,蓟州民宿预订一般只提前1-2周,但现在不少民宿都接到了‘五一’的订单,所以今年订房要趁早。”

一位蓟州民宿经营者感慨地说:“好日子刚刚开始。”

## 投资门槛200万元 资本下乡 民宿升级

原木做旧的家具,琳琅满目的酒水,古色古香的茶具……走进蓟州区古强峪村物语山屋民宿,仿佛置身一家海滨海度假酒店。“我喜欢蓟州,尤其是这里乡村生活的松弛感。”家住天津市区的“80后”设计师王可为,大学毕业后一直从事星级酒店设计工作。2020年,抱着对“田园生活”的向往,他下决心要在蓟州开一户民宿,并着手物色合适的小院。

不同于市里租房有中介帮忙推介,在村里租院子主要靠自己去逛。“那段时间,我一有时间就开车在山里转,看有没有挂牌出租的老院子。”王可为告诉记者,一个偶然的机会,他一眼相中了古强峪村村口果园的一处老院子,并和房主谈妥了20年的租期。

打地基、盖房子、搞装修,前前后后忙乎了1年多,投资超过200万元的物语山屋终于完工。记者站上屋顶的观景平台,房前屋后泳池庭院,四周群山环绕,这不就是很多城里人心心念念的山居生活吗?

“营业后,我们的8间客房在旺季基本都是爆满。”王可为告诉记者,民宿定价主要对标蓟州区内的星级酒店,也随淡旺季进行调整,获客渠道主要是通过线上订票平台。

记者在采访中了解到,目前蓟州区定位高端、客房数小于10间的民宿,200万元仅仅是投资的“入门价”。相比传统农家院,消费者对民宿在外观设计、内部装潢和洗漱用品等方面更为“挑剔”。

近两年,蓟州民宿产业一直处于发展“快车道”,机构投资者也“嗅”到了其中商机,加快了在蓟州区的布局。2019年5月,国内旅游头部企业途牛旅游网,将首个民宿品牌“桐画”落地西井峪村。“桐画”一共由6个院子构成,总投资大约1000万元。2021年开业时,“桐画”一改传统农家院“吃住一体、一价全包”的经营模式,将其中1个院子用作餐厅,另外5个院子作为精品民宿,每个院子都拥有独立的会客厅和客房,十分适合家庭、朋友聚会休闲,在旅游旺季的时候每日单价要超过1500元。

“桐画”负责人王书成告诉记者:“过去两年,我们在周末、‘小长假’的入住率可以达到80%,最受欢迎的泳池小院每次都是早早地就没有了空档。”

2020年,蓟州区推动农家院提升改造三年行动计划,引导农家院提档升级,以下营镇团山子村、罗庄子镇赵家峪村、官庄镇西大佛塔村、渔阳镇西井峪、穿芳峪镇东水厂和杨津镇富民村、六道街村等为代表的精品民宿建设如火如荼。截至目前,全区精品民宿已有220户,还有众多农家院排队等待升级。

## 从“卖石头”到“卖风景” 西井峪村点“石”成金

西井峪村,位于蓟州区府君山北侧中上元古界地质公园附近,因四面环山似在井中,后冠以方位而得名。与石为伴,倚石而居,由于祖祖辈辈生活在片石垒砌的石头屋、石头院、石头巷里,大家又习惯称其为“石头村”。

作为蓟州最早发展民宿经济的村庄,“石头村”现在已经拥有中国美丽乡村乡村、全国乡村旅游重点村等称号。说起“石头村”民宿产业的发展,村党支部书记周维东谈及最多的还是石头。靠山吃山,“石头村”的村民们早先挖矿、采石、搞运输。“最

峰时,全村200多户人家,仅土石车就有50多辆。”周维东告诉记者,“当时开山炸石,村里的房子都跟着发颤,土石车跑起来,村里就像刮了一场沙尘暴。”但就是这样,村民一年到头赚不了几个钱。

2005年,在渔阳镇政府的引导下,“石头村”通过打造民俗摄影村招徕游客,30多户村民趁机利用自家民房开办农家院,就这样吃上了“旅游饭”。

但热闹了几年之后,传统农家院“低价获客”的路子很快遭遇了瓶颈。硬件跟不上,游客不愿来;收入没增长,村民也没动力追加投入。2015年,“石头村”迎来了第二次转机,还是搞乡村旅游,但要走精品化的路子。

“当时我们请来了专业团队做了整体设计,计划将部分农家院改造为中级民宿产品,定价大概是800元一晚。”周维东苦笑着对记者说,“当时村里就几个人信。”有的村民在动员大会上直接反问:“80元一天都没人愿意来,800元一天可能吗?”即便设计公司愿意为农户提供改造补贴,首批入围改造试点的3户农家院,最终只有两家选择参与。

虽然起点有些坎坷,但好在西井峪村抓住了这次难得的改造机会,将部分农家院升级为中端民宿产品“优选农舍”,还吸引了以“原乡井峪”为代表的一批民宿品牌相继落地,“石头村”民宿产业布局逐渐形成。

数据显示,西井峪精品民宿数量已经超过50户,旅游收入自2018年开始连年翻番,民宿经营者户均年收入从3万元增至30万元,三成民宿营收已突破百万元。

民宿经济发展好了,当地村民是最直接的受益者。2019年,在西井峪村租一户农家院开民宿,租期20年,1年租金大约是2万元。但今年,“石头村”里已经很难找到年租金低于10万元的小院了。

“现在西井峪的村民至少手握三笔收入。”周维东掰着手指给记者听,“院子的租金是一笔收入,在民宿打工有一份工资收入,20年后有一份产业的收入。”

“石头村”只是蓟州民宿产业发展历程的一个缩影。据蓟州文旅部门提供的数据,蓟州区现在正常营业的农家院(民宿)大约2300多户,床位近6万张,直接从业人员1.2万多人,带动农民就业6万多人。

## “农户+村集体+公司” 社会资本助力乡村振兴

当前,蓟州民宿产业的投资热情到底有多高?有一个数据值得关注。占蓟州区民宿贷款过半份额的天津农商银行蓟州支行,今年前两个月,涉及民宿的贷款投放总额已达1.25亿元,是去年投放总额的60%。

“投资热”也需要“冷思考”。近两年,投资者直接与村民签订房屋租赁协议的现象逐渐增多,但民宿产业并不是只把自家小院弄好就万事大吉了。那么哪种模式有助于民宿经济可持续发展?业内人士建议记者到蓟州区官庄镇西大佛塔村去看看。

西大佛塔村没有塔,只有一座辽代佛塔的塔基,虽然自然风光秀丽,但文旅产业发展相对滞后。2021年,云渡(天津)旅游开发有限公司利用村里2块宅基地,打造了6个温泉私享独院。从“五一”试营业到11月底,在不做任何宣传的情况下,周末整体入住率达到95%。

今年,云渡(天津)旅游开发有限公司计划在西大佛塔村打造90个温泉私享独院。谈到大幅追加投资的原因,云渡(天津)经理王海兴递给记者一张《闲置宅基地和闲置住宅交易鉴证书》,“这是我们企业投资的定心丸。”

2022年,天津市多部门联合发文,明确加快推进农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用,并提出以天津市农村产权流转交易市场公开、公平、公正的交易机制为保障,鼓励村集体经济组织牵头,采取多种方式对闲置宅基地和闲置住宅进行盘活利用,以“提高农村土地资源利用效率,促进村集体经济发展,增加农民收入”,助力乡村振兴。

“不少民宿投资者都是与农户签订宅基地租赁合同,期限一般为10年或20年,但双方心里其实都不踏实。”西大佛塔村村支书吕明昊告诉记者,农民担心民宿盖到一半“烂尾”,投资者则担心巨额投入后因其他纠纷无法正常营业。

在区委的指导下,西大佛塔村借助宅改契机,引导农户将闲置的房屋流转村集体,由村集体成立公司与外来公司签订协议,社会资本开发建设,形成“农户+村集体+公司”三方的民宿经济运营模式。

王海兴说:“有了村集体的加入,我们企业多了一个处理租赁矛盾隐患的渠道,解决了我们投资的后顾之忧。”不仅如此,村集体以宅基地所有权占运营公司10%股权,每年获取股权分红收益,不仅增加了村集体收入,还能反哺村里发展,形成良性循环。

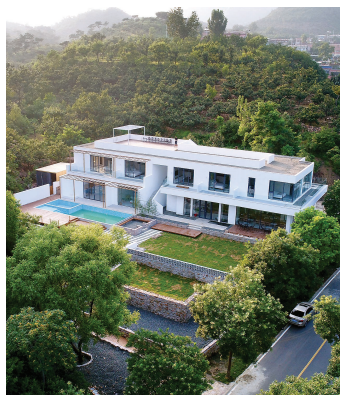
现如今,通过天津农村产权交易所,西大佛塔村村集体已经与9户村民签约,对他们的闲置宅基地进行流转,并且与30户村民初步达成流转意向。“利用这30块宅基地,我们计划打造90个温泉私享独院,营造出整体高品质民宿群落的氛围。”王海兴告诉记者,此部分初步阶段总投资至少5000万元。

依托民宿群落,云渡(天津)旅游开发有限公司又看上了西大佛塔村西边的矿山,希望以此为基础,改造矿坑、拓宽水域,构建蓟州最大的野奢度假营地,投资总额将近4亿元,预计3年内完成建设。

当前,蓟州区正全面推广公司化介入、整村打造、专业运营的模式,由村集体成立公司与外来公司签订协议,开发建设,形成“农户+村集体+公司”的运营模式,让“绿水青山”变为更多的“金山银山”。



帐篷露营。



以山为景,民宿也成了风景。



游客在民宿品尝美食。

本版撰文 本报记者 张兆瑞 本版照片除署名外均由受访者提供



大山深处的民宿。