



民宿业突围:个性化发展成趋势

■ 本报记者 钟文

国庆长假刚刚结束,尽管受到堵车困扰,但难得的长假还是让人们抑制不住出行的冲动。在旅游市场前景一片大好的背景下,民宿却遭遇尴尬:一边是国庆长假一房难求,一边是行业投资增速大幅回落。

洗牌无时无刻不在进行中,但民宿不会衰败。相关专家和业内人士在接受《中国企业报》记者采访时表示,民宿业需要有特色、有情怀、有个性,要在服务上多下功夫。

民宿投资大幅回落

我国民宿行业整体发展迅猛,从2014年的3万家,仅仅经过两年时间就增长到5万余家。《中国企业报》记者注意到,在经过一股狂热的投资后,民宿行业投资出现增速大幅回落的趋势。数据显示,截至2016年底,我国客栈民宿线上注册量总数达到了50200家,比2015年增加8000多家,但增幅却从41%下降到18%。

中研普华研究员唐辉在接受记者采访时表示,一方面是政府为了维护民宿健康发展,出台一系列法规限制行业门槛;另一方面是部分热门区域行业发展过快,竞争激烈。

不仅是投资增速放缓,入住率也出现了下降趋势。数据显示,2016年我国民宿平均入住率为49%,较2015年有小幅下降。

伴随着民宿市场的竞争加剧,“民宿网红”德清莫干山的光环也开始趋于黯淡。从2016年入冬开始,多家民宿业主反映入住率下降反常,市场行情之差不同以往。

“整个德清乃至周边地区,民宿业整体不是太好。”曾经经营民宿的龙萧劲(化名)告诉记者,除了一些真正有特色、个性化、品牌化的民宿继续保持一定的客流量,其他的民宿盈利都很难。他说,民宿业受季节影响较大,一般节假日和周末生意不错,算下来一年总共只有120天左右,平时的客人很少。这两年,随着民宿投资大

增,民宿纷纷开业,竞争越来越激烈,很多民宿价格不仅未能上涨,甚至还有所下降。

龙萧劲原是德清一家民宿的创始人之一,但去年年底他把股权转让出去了。他在感叹民宿生意不易的同时,庆幸自己还拿回一些投资,算是这个行业对他离开最好的礼遇。

行业竞争激烈

事实上,莫干山的境况并非孤例。

在云南丽江经营民宿的李先生对《中国企业报》记者感叹过去的美好时光。他说,丽江民宿最好的时期应该在2013年前后,但随着民宿数量的增多,特别是民宿的旅馆化,让丽江的民宿业风光不再。以前一间平时100元的民宿客房在长假期间可以涨到400—500元。但现在竞争太激烈,需要考验经营者的智慧,要把握好时机,否则可能出现房间销不出去的现象。

价格的确考验着经营者的智慧。记者以订房的名义联系德清莫干山月泉山庄的创始人姚月泉,他表示,今年的价格和去年差不多,每间300—400元之间。最后,记者以价格比平时涨了很多为由婉拒。姚月泉坦言,不敢随便提价,经营的人太多,竞争很激烈。

据悉,近年来,有着“中国高端民宿发源地”之誉的莫干山民宿产业得到快速发展。以“洋家乐”为主的精品民宿更是受到美国《纽约时报》的持续关注,多次被业界评为全球最值得去的地方。到2016年底,环莫干山地区的民宿已经发展到460多家,其中精品民宿80多家,洋家乐70多家。

涨与不涨似乎真是难题。丽水古堰画乡澜亭民宿的经营者任玉婷告诉记者,今年国庆长假基本保持去年的态势,房间全部爆满,价格略有上调。她说,一般在国庆和春节期间房价会稍微上调。因为长假时间较长,需要临时请人,员工也要加班费,费用就增加了,所以有必要调价。但平时以及周末和小长假基本不调价。一方面

是做口碑,打品牌;另一方面也怕影响客源。她坦言,现在信息很透明,而且民宿业的竞争也越来越激烈,所以做好服务、做出特色更重要。

浙江丽水莲都古堰画乡风景区近年来声名远播,特别是古堰画乡特色小镇入选首批浙江特色小镇和中国首批特色小镇后,当地政府对古堰画乡建设力度加大,当地的民宿业也风生水起。据不完全统计,古堰画乡景区目前有39家民宿,共280间446个床位,餐位2458个。

“民宿不像星级酒店,讲究回头客,民宿住的就是特色和情怀,回头客不会多。”龙萧劲对记者表示,很多客人只是来住一次,下次想换另一家,感受不同的特色。

事实上,近几年关于民宿“95%在亏损”、“50%会倒闭”的言论一直未曾消弭过。但是,浙江大学教授、旅游研究所副所长周永广认为这都没有依据。他认为,民宿必须要有个性化服务。民宿和酒店有着本质不同,民宿要有“老板娘精神”,要多组织一些有特色的活动。因为有特色的民宿实际上是一群兴趣爱好相同的人集合在一起,他们的爱好与老板比较接近,通过活动把他们黏合在一起,这样的民宿才有强大的生命力。

虽然目前民宿业增长下滑,但随着长假常态化以及游客出行的常态化,民宿发展也会常态化。业内专家表示,未来民宿不会衰败,但像以前那样旺盛也很难。

加大引导和鼓励

尽管民宿未来发展面临着许多不确定性,但地方政府加快发展民宿产业的热情并没有减少。

日前,南京市提出,未来5年,全市将打造50个以上市级美丽乡村民宿村,发展民宿超过1000家。

《山东省旅游业发展“十三五”规划》也明确提出,要制定实施民宿管理办法和服务规范,支持建设一批中高端品牌

民宿,“十三五”末全省将建成3000家高端精品民宿。

在浙江宁海县,宁海县委、县政府积极开展民宿等级划分和评定工作,验收时按照等级奖励相应资金,目前已奖励民宿169家,资金600余万元。

与宁海同属宁波市的象山县新鹤村,依靠地处著名景区——象山渔村的地理优势,民宿业发展迅猛。记者大略统计了一下,小小的村庄就有10余家民宿。一位民宿经营者告诉记者,尽管这里离象山影视城有20多公里的路程,但是村里的皇冠大酒店,入住过许多知名影视演员。他说,随着旅游设施和环境的改善,特别是海边环境的改善,他们的民宿生意也会越来越好。

“民宿发展到今天,已经不像最初的旅客追求新鲜刺激,而是对居住舒适度、便利度的要求越来越高,这就要求民宿周边的配套越多越好,这便是产业集聚的原动力。”前童古镇旅游发展有限公司总经理罗沛对记者表示,民宿区域的整体规划很重要,因而需要政府进行规划设计,发展整个区域。

唐辉对记者表示,未来的3—5年,民宿依然是最有个性化的住宿产品,市场增速的放缓只是由于规模达到饱和,更多民宿会从非标准化向标准化转变,同时会更加注重体验感和主题性,民宿的情怀性也会多些商业化的气息。他认为,未来民宿发展应更加注重软硬设施,提高个性化服务,完善基础配套设施,给民宿消费群体带来良好的住宿体验,这样才会带来更多忠实的消费群体。

“民宿客栈都是从兴趣爱好出发。”周永广对记者表示,很多投资者只是想参与到开发热潮当中,又没有掌握民宿开发的核心关键,单纯地追求客房多,性价比高。他认为,民宿应该是具有个性化、地方文化和情怀的地方,应该大力鼓励。他认为,未来民宿应该弱化对硬件的要求,提高服务的标准化,这才是发展的方向。要实现硬件有特色、经营有特色、管理标准化、服务标准化。

主要酒店类企业

(部分)

(排名不分先后)

华天酒店集团

华天酒店集团是一家以酒店业为核心的现代旅游服务企业。拥有高星级与经济型酒店60余家,连锁酒店遍布湖南14个市州及北京、上海等主要城市。

华侨城集团

华侨城集团主营业务包括旅游及相关文化产业经营、房地产及酒店开发经营等。在酒店开发中,华侨城成功引入主题文化元素,构建起了中国领先的主题酒店群。

岷山集团

四川岷山集团是一家以酒店经营为主业,兼营食品、工程建设、旅行社并输出酒店和物业管理的综合性旅游企业,拥有自营高星级酒店、经济型连锁酒店、酒店及物业管理项目等共60余个。

桔子酒店集团

桔子酒店集团目前运营近30家酒店,覆盖北京、天津、杭州等城市。旗下包括桔子水晶酒店、桔子酒店·精选和桔子酒店三个品牌。

尊茂酒店集团

尊茂酒店控股有限公司是中国电信旗下专业酒店资产管理和运营公司,拥有尊茂、辰茂、之茂三个酒店品牌及特色餐饮品牌茹仙古丽。

宁波南苑商务旅店连锁

浙江南苑控股集团始创于1990年,现已形成以酒店为核心产业,以食品生产销售与实业投资等相关产业相结合的民营企业集团。

岭南集团

岭南集团依托酒店、旅游、会展、食品四个产业发展平台,业务范围和渠道网络遍及中国和世界各地主要旅游城市和地区。

海航酒店集团

海航酒店集团专注于全球化的中高端酒店业务投资和管理以及分时度假等业务。海航酒店拥有全球性网络,是中国最佳酒店管理集团公司之一。

凯莱酒店集团

凯莱酒店集团系专业从事酒店投资、管理及顾问咨询的有限公司。在国内外迅速扩张,麾下酒店已经逐步在国内外市场中占据越来越高的市场份额。

粤海酒店管理集团

粤海(国际)酒店管理集团管理的酒店遍布香港、澳门、珠江三角洲、长江三角洲及环渤海、中原、西南等区域。在酒店业激烈的竞争中取得了所管理酒店全部盈利的业绩。

(资料整理:本报记者张蕊)

