

放宽市场准入， 旅游民宿或将驶入发展快车道

■中国城市报记者 张亚欣

2021年开年至今，民宿行业利好消息频出，有望进入发展快车道。

近期，又一重磅消息传出：国务院印发文件提出“鼓励各地区适当放宽旅游民宿市场准入，推进实施旅游民宿行业标准”。再加上此前国家发改委以及海南、安徽、重庆等省市相继发文支持发展民宿，民宿行业政策利好相比往年更为密集、态度积极。

在业内看来，这一系列利好消息释放出一个讯号：越来越多的旅游目的地看到了民宿特别是乡村民宿可承载的市场价值，以及落地乡村振兴战略的系列效应。

为民宿行业重新定调

4月7日，国务院办公厅发布《关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》（下称《意见》），提出要进一步推动激发消费潜力，消除消费隐性壁垒，其中包括鼓励各地区适当放宽旅游民宿市场准入，推进实施旅游民宿行业标准等举措。

该《意见》一经发布就引发各方关注。

“这两句指导意见看似简单，对我国民宿行业的整体发展却有着不容忽视的推动作用，是个重大利好。”文旅创新创业研究院执行院长张德欣在接受记者采访时称，《意见》中提到的两方面举措，一是鼓励各地适当放宽市场准入：这意

味着原来复杂的民宿开办手续有可能被简化，有利于民宿经营者及投资者的进入。但放宽减化的力度取决于各地政府对民宿市场的理解与支持程度，能否意识到“乡村振兴民宿先行”的重要性，能否理清乡村旅游、乡村建设与乡村振兴的关系。二是要推进实施民宿行业标准：这与适当放宽市场准入二者并行，说明放宽市场准入并不是简单地降低进入门槛，低水平重复建设，造成市场野蛮生长的状况，而是要依照相关民宿标准进行规范化与高水平建设，进而迎合供给侧改革及适应“十四五”新时期旅游发展理念。

此外，记者注意到，《意见》明确提出支持和规范新就业形态发展，要加强对平台企业的监管和引导，促进公平有序竞争，推动平台企业依法依规完善服务协议和交易规则，合理确定收费标准，改进管理服务，支持新就业形态健康发展。

实际上，民宿作为新兴行业，近年来向前向上发展态势较为明显，但仍存在短板及乱象隐患，需要相应的标准与规范及时明确行业边界。从事民宿行业多年的徐薇告诉记者，对此前长期带有灰色运营属性的民宿行业而言，《意见》的出台等于为其重新定调。作为还处于创新探索阶段的新型业态，民宿特别是乡村民宿需要解决的问题是以何种具体形态更快地走出灰色地带，真正做到“生在阳光下、长在春风里”。

行业前行道阻且长

比起传统酒店，作为非标准住宿代表的民宿更让消费者感受当地风情和浓厚人情味，体验到有别于以往的新鲜生活。

受国家政策驱动，近年来，我国民宿发展态势迅猛，房源数量快速增长。相关数据显示，2020年国内民宿房源总量达到300万套，同比增长88%。其中，乡村民宿房源总量达38万套，同比增长90%。

再加上“十四五”规划纲要明确提出要壮大休闲农业、乡村旅游、民宿经济等特色产业，今年以来，除国家发改委外，海南、安徽、重庆、湖南、江西等省市相继发文支持发展民宿、乡村民宿，态度积极。比如，安徽省办公厅印发《关于促进旅游民宿发展的指导意见》，明确旅游民宿是指利用闲置资源，经营用客房不超过4层、建筑面积不超过800平方米，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；海南多部门对《海南省乡村民宿管理办法》进行全面修订，明确乡村民宿的开办实行承诺即入的备案登记制度等。

尽管全国多地已经敏锐地嗅到民宿行业的发展前景与“钱”景，但资金问题和土地问题仍是横亘在行业发展路上的深沟。“金融支持问题和乡村旅游项目的土地问题密切相关。民宿运营商租赁土地后有一定使用权却无产权，但使用权难以作为抵押物，有

关民宿项目的其他抵押物也较为欠缺，房子也非项目自建，且项目投资回报周期相对长。所以对银行等金融机构来说，民宿项目并非优质的贷款对象，相对不受重视。”在徐薇看来，民宿运营商很难通过民宿项目本身获得贷款或融资，既没有融资抵押的可行路径，也没有适度可用杠杆，这也意味着要想将民宿行业做大，难度不小。

也有业内人士认为，地方出台的政策行文大多较为简略，在具体实施时没有细则支持，导致一些好的政策难以真正落到实处，对民宿经营者及投资者而言帮助不大。张德欣说：“各地在政策执行层面理解不一，部分地区支持力度较大发展较快，但也有部分地区执行策略保守，未能体现政策的扶持价值，实际作用不大。这就需要各地在政策解读及落实上更为重视，切实发挥政策的利市利民作用。”

从2015年民宿发展进入“2.0时代”后，全国民宿市场在蓬勃兴起的同时也出现了野蛮生长的状况，陷入了产品同质化竞争的窠臼中，民宿主与开发商经过多地多番“考察学习”后，产品表现形式逐渐趋同。“如果不能打破同质化魔咒，民宿就会步酒店标准化的后尘，进而只能靠价格竞争揽客，RevPar（每间可供租出客房产生的平均实际营业收入）大幅降低，最后入不敷出难以继。”张德欣认为，民宿要做出自己的特色，才能行稳致远，比如在建筑、经营、服务等方面

凸显个性以吸引消费者。

乡村民宿如何长足发展

4月29日，十三届全国人大常委会第二十八次会议表决通过乡村振兴促进法。从此，我国促进乡村振兴有法可依。这部法律自今年6月1日起施行，我国乡村振兴再获坚实保障。

在乡村振兴战略持续推进的背景下，民宿尤其是乡村民宿也扮演着重要的角色。

在北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清看来，乡村民宿、休闲农业的发展可以为乡村聚集人气，汇聚人才，带动并激活乡村资金流、物流、信息流，形成乡村文化新风尚；亦可改善乡村环境，促进乡村产业振兴。

而面对国家层面的政策支持、地方层面的政府扶持，未来乡村民宿应如何把握机遇以谋求更大的发展？

张德欣建议，可以积极寻找专业运营公司和投资公司介入。“民宿业的健康快速发展，离不开乡村度假专业运营公司及投资公司的介入。毕竟靠情怀的单体民宿很难做大，民宿品牌的连锁化是其未来发展的必然趋势之一，而要品牌化、连锁化必定离不开专业运营团队及投资商的积极加入。”张德欣说。

乡村振兴的基础是乡村建设，发展民宿也是一种推动乡村建设的方式。要想将民宿和乡村建设更好地结合起来，构建多方共赢模式是重中之重。“应充分调动当地政府、村民、村集体及外来运营商、投资商等的积极性，必须让各方都受益，互为依托互为支撑，方能合作长久，有利于乡村经济的长足发展。”张德欣认为，隐居乡里模式、寒舍模式等都可以作为典型案例供多地借鉴。

对于如何进一步支持乡村民宿、休闲农业发展，激发消费活力，宋向清建议：“一方面，要不断推进乡村民宿和休闲农业迭代升级，从农家乐到绿色民宿、精品民宿，从乡村休闲到乡村观光、乡村文化，激励资本持续加大投入，提高城市居民对美丽乡村的体验感；另一方面，培育和提升乡村民宿和休闲农业品牌影响力，力争培育出若干区域或全国性乡村民宿和休闲农业知名品牌企业，鼓励他们标准化运行、集群化扩张、连锁化发展。”



浙江舟山： 小岛旅游 方兴未艾

近日，从浙江舟山朱家尖驶来的“舟山群岛东极”轮满载着游客靠上了东极庙子湖岛码头，游客们兴致勃勃地登岛游览，一览东极山海风光。

据了解，东极诸岛由庙子湖岛、东福山岛、西福山岛、青滨岛和黄兴岛五个主要岛屿组成，目前以庙子湖岛和东福山岛游客为最多，今年“五一”假日期间，岛上民宿的客房基本都已订出。随着东极诸岛旅游环境的逐步改善，上岛游客将日益增加。

中新社发 姚峰摄