

“民宿+京郊游”兴起，入局经营有何“秘笈”

■中国城市报记者 王楠文图

随着疫情防控政策优化调整，京郊游加速复苏，成为北京及周边消费者短程出游的首选。特别是今年入春以来，随着气候变暖，京郊各区围绕“山花节”“采摘季”等陆续举办了一系列丰富多彩的主题活动。在此背景下，京郊民宿产业也迎来一波流量红利，途家民宿数据显示，“五一”假期北京乡村民宿预订量居热门城市第二位。“民宿+京郊游”模式成为京郊文旅融合发展新的“金字招牌”。

政策支持向好发展 有力激发市场潜力

中国城市报记者走访了解到，为消费者提供更好的假日出行、游玩体验，在过去不久的“五一”小长假期间，北京市延庆、密云、怀柔等区文化和旅游局纷纷推出精品旅游线路、完善服务保障体系。其中，延庆区文旅局加大政策扶持力度，与中国建设银行合作，在建行生活客户端发放总额50万元的文旅消费券，涵盖220余家精品民宿和大部分星级酒店；同时推出玉米宴、荷府私房菜等15家民宿美食，有力激发延庆地区“五一”文旅消费潜能。

密云区文旅局推出的赏花、观星、打卡网红民宿等活动同样深受消费者欢迎，区内10余家精品民宿被评为北京网红打卡地，如主打自然之美的“美山湖”“米棉庄园”“大城小苑”“陌上花开”民宿，主打亲子农耕采摘的“乡志·圣水鸣琴”“山今宿”“子亥觅云”民宿，以及极具梦幻色彩的“云峰山童话树屋”民宿等。

平谷区文旅局更是在“五一”假期前就以第二十五届平谷国际桃花节为契机，组织举办赏花踏青、文旅体验、休闲健身、创意农业体验等活动，这些活动将持续到5月31日。平谷区文旅局局长张子昂表示，为进一步拉动文旅消费市场，桃花节期间，该区推出桃花节专属文旅消费券，4A景区、乡村民宿、餐饮、采摘等多种场景和商家均参与消费券活动。

值得注意的是，早在2021年，北京市人民政府印发的《北京市“十四五”时期乡村振兴战略实施规划》就提到要推出一批乡村精品民宿，打造一批乡村民宿特色小镇，实现全市乡村民宿从规模到质量的全面提升。

2022年，文化和旅游部等国家部委印发《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》（以下简称《指导意见》），提出到2025年，初步形成布局合理、规模适度、内涵丰富、特色鲜明、服务优质的乡村民宿发展格局。

《指导意见》还提出，积极吸引农户、村集体经济组织、合作社、企业、能人创客等多元投资经营主体参与乡村民宿建设；鼓励农户和返乡人员开发利用自有房屋自主经营乡村民宿，在规划布局、质量标准、建筑风格等方面加强指导等。

政策引领下，“民宿+京郊游”模式

得到消费者积极反馈。“五一”假期带孩子到八达岭长城脚下民宿居住两晚的北京市民雷先生告诉中国城市报记者，相比高铁跨市游，自驾近郊游在时间、空间上均不受约束，既不用担心拖家带口行动不便，也可降低一些潜在的健康风险。“此外，住民宿可以更好地消除行程疲劳，还能深度感受乡村、大自然的独特魅力。”雷先生说。

民宿运营面广水深 乡村寻房务必谨慎

多位民宿行业从业者在接受中国城市报记者采访时表示，不仅“五一”假期，今年春节假期京郊民宿市场就已显现出回暖迹象。木鸟民宿对外发布的《2023春节民宿消费报告》显示，2023年春节假期民宿订单量达到2022年春节假期的6倍，北京成为订单前十城市中唯一的北方城市；北京民宿订单平均客单价达到2537.39元，仅次于三亚和西双版纳等地区，下沉市场民宿需求增加。

“民宿+京郊游”模式为北京地区的民宿运营企业带来新的发展契机。中国城市报记者通过企查查APP了解到，北京市与民宿相关的企业目前约有1800余家，其中2023年注册的约有250余家。

进入民宿行业需要注意哪些问题？该如何选择乡村闲置房？对于一些新创业人士的疑问，长期在北京地区从事“共享农庄”项目开发及运营的北京万鸿信息服务有限公司负责人钟鹤飞向中国城市报记者表示，民宿运营由于涉及面广、水比较深，新入行者务必谨慎，寻找乡村房源要做足调研工作。

“高速公路、国道等道路交通情况，闲置房所在村软硬件设施和安全保障情况，闲置房周边旅游点、生态园、风光带等分布情况，都是开展民宿运营业务需提前调研的重要方向。”钟鹤飞对新入行者如是建议。

此外，钟鹤飞认为民宿运营新手还会经常忽略一些入门必做的功课：

首先，要了解清楚选用做民宿的乡村闲置房是不是符合法律权属的宅基地，如果不是宅基地，就存在被政府拆除的风险。假如真遇到政府征地拆迁，又没有在租赁合同中注明遇到拆迁后房东该如何作出补偿，则很有可能导致民宿运营方投入的资金“打水漂”。

其次，要去房东名下的乡村闲置用房所在村镇旅游规划科室，了解是否可以在村镇办理相应的营业执照或民宿证件。如果可以，基本能推断该套闲置房不存在经营方面的特定限制。

最后，要对房东名下的农村闲置用房作周边环境走访，了解房东平时邻里之间的关系如何？闲置用房所在地村集体是否支持该套民宿做民宿？“此前，我们曾遇到过因民宿房东与周边邻居沟通不善，导致消费者停车被限制的情况，最终多方协调才解决问题。”钟鹤飞说。



▲北京八达岭长城脚下一家由乡村闲置房改造成的民宿院落。

▶北京市平谷区乡博博可耕民宿特色房内景。



房东加盟并非稳赚 业务涉及多项法规

除了民宿运营企业，不少北京及周边农村闲置房东也积极投身进入民宿行业。“五一”假期刚过，北京市民杨女士就准备将自家位于京郊地段的闲置房重新装修改作民宿。“我在北京市房山区与河北省涿州市交界处有一套闲置别墅，从北京西客站驾车过去约1小时，非常方便。此外，我家闲置别墅附近有琉璃河湿地公园，稍远点还有十渡、野山坡等知名风景名胜，应该会有市场需求。”杨女士告诉中国城市报记者，她这两天已在携程旅行APP“民宿加盟”一栏注册，希望尽快搭上这阵“消费春风”。

虽然京郊民宿市场整体回暖，但亦有个别民宿房东表示经营数据不甚理想。平谷区乡博博可耕民宿房东薛冬梅在接受中国城市报记者采访时提到，去年底她将自己位于平谷区小峪子村的乡村闲置房重新装修后交予民宿公司运营。“虽然平谷区每到春季漫山遍野桃花盛开，但由于该村周边配套欠缺、市场认知不够，故今年‘五一’期间我那些客房仅订出去两天。”薛冬梅说，她希望平谷区文旅局关注各村情况，进一步培养新的文旅品牌，同时加大对民宿经营的扶持力度，提升对民宿品牌的推广范围，为民宿产业发展提供长效支持。

实际上，通过做民宿来盘活乡村闲置房，远不是网上注册登记后就可以当“甩手掌柜”，稳坐家中数钞票，其

中涉及的诸多法律问题亟需注意。

长期关注民宿运营的中国新城镇发展有限公司合规法律部负责人吴晶晶在接受中国城市报记者采访时，对“闲置房房东是否需办理营业执照”“游客在民宿中受伤，房东是否需承担责任”等焦点问题作了解读。

“民宿房东与运营公司因产权问题发生纠纷或造成损失，责任区分主要看房东与民宿运营公司、民宿运营公司与租户之间协议的具体约定。”吴晶晶说，“闲置房交给有民宿运营资质的公司运营后，房东不需单独办理营业执照。但房东与民宿运营公司合作前，建议查看该公司是否证照齐全，包括营业执照和税务登记证，了解其是否取得卫生许可证、治安消防许可证、特种行业许可证；提供餐饮服务的还要看有无食品经营许可证，是否符合环保要求等。”

如果游客或租户在民宿中发生人身损害或财产损失该怎么办？吴晶晶表示，按照《中华人民共和国民法典》第一千一百九十八条规定，宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任；经营者、管理者或者组织者未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。经营者、管理者或者组织者承担补充责任后，可以向第三人追偿。“房东通常不是责任承担方，但由房东直接致害的除外。”吴晶晶说。