

向精品转型,民宿如何打破“农家乐”模式?

◎ 通讯员 曹沁



得益于旅游市场的火热和旺盛的出行需求,民宿作为住宿业态中的重要组成部分也迎来了爆发式增长,其中冬季哈尔滨等城市的爆火更是拉动了东北民宿产业的蓬勃发展。

根据小猪民宿发布的《东北民宿洞察报告》,今年第一季度,哈尔滨民宿订单量位列东北地区第一,延边、长春等地区订单也有不同幅度的增长。

但民宿的经营压力依然存在,有民宿老板认为,今年民宿生意整体是“叫好不叫座”,价格也很难卖上去。

当地民宿“旺丁不旺财”



早在2022年7月,国家标准委发布《旅游民宿基本要求与等级划分》,旨在规范旅游民宿产业的发展,提升旅游民宿的标准化和科学化管理水平,自此民宿成为中国住宿产业中的重要组成部分。

而在此之前,民宿行业在中国市场已经有了数十年的发展,业内人士将其总结为三个阶段,一是自发形成的初级阶段,以乡村农家乐为主流,没有高级奢华的设施,追求的是淳朴的民风 and 独具特色的民俗文化;二是集群化发展的爆发阶段。需求的增长和民宿集聚效应的加强出现了一部分民宿集群地,如浙江的莫干山民宿以及大理的民宿集群;三则是规范化、标准化发展的新阶段。针对民宿业态不少省市地区出台了相应政策扶持民宿产业发展,同时乡村振兴的

国家战略也为民宿发展提供了标准化发展的新方向。

根据全国旅游标准化技术委员会不完全统计,目前全国旅游民宿约20万家。从城乡分布来看,80%的旅游民宿分布在乡村地区。大部分集中在知名景区附近及乡村旅游发展较为成熟的地区。主要有景区依托型、乡村体验型、文化特色型、康养旅居度假型等类型。另根据《2023年中民宿行业洞察报告》显示,近年来民宿订单量增速前十的城市,绝大多数为三线及以下目的地城市,其中吉林延边在2023年上半年民宿订单增速达到1221.13%,由此拉开了东北民宿产业增长的开端。

不过,尽管这两年东北民宿热度颇高,但整体经营发展并不算理想。一方面,东北整体的民宿市场依然处于“农家乐”的初级阶段,大多依托东北风俗形成差异化的特色,但整体的产品品质和服务水平并不算高,高端民宿相对较少;另一方面,民宿的投资和回报难成正比,大多数民宿房量有限,又囿于定位很难卖出高价,节假日的高价密码也并不能长久。比如今年“五一”,很多地方的民宿价格就有所回落,有的推出促销,有的价格砍半,但很多民宿的入住率还是没有达到预期。

向精品转型的三种形态

事实上,为了推进区域民宿的转型升级,吉林内的民宿品牌已然有了新的发展方向,整体向品牌化、精品化方向迈进。观察发现,吉林区域内悄然成长起来的精品民宿已经形成了三种形态:

形态之一,是融合文旅业态而构成的民宿产品。以位于长春的“这有山舍”为例,其依托长春市网红文旅项目“这有山”,成为其首选的配套住宿产品。2021年曾入选首批国家级夜间文化和旅游消费集聚区提名、SIT超级沉浸旅游项目、中国文旅先锋奖等。

区别于传统商场,“这有山舍”以山形建筑为主体,让游客一边游览一边爬山而行。这有山舍作为这有山配套民宿,拥有得天独厚的地理优势,可直接接纳游玩人群,同时这有山舍打造特色房型,阳台可直接俯瞰这有山内部全景,有效提升了溢价。据了解,其特色房型最

高房价可以达到千元以上。

形态之二,依托东北民俗构建差异化产品。在长白山周边度假区中,除了有国际知名的顶奢酒店品牌外,还有不少精品民宿,以长白山华美胜地原乡民俗酒店(原乡客栈)为例,民宿以东北特色建筑风格为主体,客房内大红灯笼、大花被、大火炕,纯正的东北炕房式房间,饱含浓郁的东北风情,还原长白山地区民居风貌,加上各处都是各种东北元素的摆件与装饰,极具原乡韵味。

这种特色的东北民俗风格对于非北方消费者有着超乎寻常的吸引力,据了解,每当出游旺季,原乡客栈都能达到超高的入住率。

形态之三是匹配乡村振兴而形成的乡村民宿。以隐丛乡村度假酒店为例,其属于浙江君兰文旅有限公司旗下的度假目的地项目,是乡村振兴与共同富裕的服务商与运营商,目前管理与运营着近15亿元的国有与村集体固定资产,每年给各地村集体与国有企业分红近4000万元,解决对口合作地区300多人的直接就业。

公司度假目的地涵盖了国内多个县域目的地,包括四川九寨沟江西瑞金、温州永嘉、乐清雁荡山、杭州桐庐、湖州长兴等地,其中隐丛乡村度假酒店、秘丘野奢度假酒店与MoJ coffee成为乡村振兴与共同富裕的主要业态。

未来发展的机遇在哪里

尽管民宿市场在逐渐升温,但其未来发展依然面临着多重挑战和机遇。比如气候条件对民宿的季节性经营提出了很大的挑战。同时,东北民宿普遍存在管理水平参差不齐、服务质量有待提高的问题。想要持续发展,必须在提升服务质量和水平上下功夫,树立品牌形象。

首先,要持续推进品牌化建设。品牌化不仅有助于提高消费者的信任度,还可以通过品牌效应吸引更多的投资和资源。另一方面则体现在引入成熟的民宿品牌。比如日前旅悦集团与长白山旅游股份有限公司签署合作协议,官宣旅悦集团旗下两大王牌花筑奢和花筑民宿正式入驻长白山地区,其将依托成熟的集团运营和供应链管理优势,助力区域民宿市场迈入成熟的品牌化发展之路。

其次,加强与旅游资源的深度融合。东北地区拥有丰富的自然和人文资源,民宿应积极与周边的景区、文化场所和旅游项目进行合作,推出一站式旅游体验。例如,结合冰雪旅游、森林度假、民俗文化等主题,打造特色旅游线路和套餐,增强对游客的吸引力和粘性。

在这一基础上,政策支持与公共基础设施的完善也将为民宿发展提供重要机遇。加强交通、通讯等基础设施建设,提高区域的可达性和便利性,也能吸引更多的游客。

而环保和可持续发展也是未来民宿发展的重要方向。随着环保意识的提升,游客越来越关注住宿的环境友好性。民宿可以通过绿色建筑设计、节能设施、环保产品等措施,打造绿色环保民宿,满足环保型游客的需求,同时提升自身的社会责任感和品牌形象。

最后,人才培养和专业化运营也是提升民宿竞争力的重要方面。通过专业的培训和教育,提高从业人员的服务水平和管理能力,吸引和留住高素质的人才,并建立一支高效、专业、充满活力的团队,为民宿的持续发展提供坚实的人才保障。同时,专业化的管理和高素质的人才将有助于提升民宿的品牌形象和市场竞争力,吸引更多的游客和投资,推动民宿产业的进一步发展。



整体来看,东北民宿市场在旅游热潮的带动下迎来了快速发展,但要实现持续健康增长,还需提升服务质量和水平,树立品牌形象。通过品牌化建设、与旅游资源的深度融合、政策支持和基础设施完善,以及注重环保和人才培养,东北民宿有望在未来实现健康、快速和可持续的发展,成为中国民宿市场高质量发展的重要一极。

