

# 第四届全国民宿大会暨国际民宿发展（从化）大会

## 专家学者探析民宿行业发展新趋向

12月20—27日，第四届全国民宿大会暨国际民宿发展（从化）大会在生态设计小镇召开。大会上，民宿“大咖”们围绕民宿业的发展和乡村振兴话题展开多场研讨，探析民宿行业发展的新趋向。其中，中央民族大学博士生导师、世界旅游城市联合会首席专家、中国旅游协会休闲度假分会会长、全国休闲标准化技术委员会副主任魏小安，中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会会长、北京世纪唐人文旅发展股份有限公司董事长张晓军，中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会副会长李楠作了主旨报告。在圆桌对话环节，民宿“大咖”们同台对话，全面总结了2018年民宿产业发展情况，展望未来发展前景。

### 主题演讲

中央民族大学博士生导师、世界旅游城市联合会首席专家、中国旅游协会休闲度假分会会长、全国休闲标准化技术委员会副主任 魏小安

### “把脉”民宿业发展障碍 让民宿产业可持续性发展

中央民族大学博士生导师、世界旅游城市联合会首席专家、中国旅游协会休闲度假分会会长、全国休闲标准化技术委员会副主任魏小安作了《中国民宿发展分析》主题演讲。魏小安指出，在短短的五年内，一股民宿发展热潮在中国大地兴起。

魏小安认为，区别于酒店和农家乐，民宿是一种整合和提升。民宿姓民，借助民间闲置设施，利用民间资金建设，为民众的新兴需求服务；民宿在乡，利用乡村环境，追求乡村意境，超越传统乡村，提供新型生活方式；民宿非宿，住宿是主体功能，但不是唯一功能，多元化感受，深层次体验，根本在于差异化；民宿重文，重视环境的差异性、感受的独特性、生活的舒适往；民宿出城，民宿是城市的延伸，城里人建设，城市人享受日常休闲，到乡村度假。

民宿的特点是什么？魏小安认为，民宿的第一个特点是民间和文化，是乡村的家，所以民宿一定要有家庭感；其次，民宿环境引人，生活留人，情感动人，口碑来人，所以民宿一定要有好环境，民宿很大程度上就是在恢复乡村的传统风貌，这就构造了好的自然环境、好的社会环境、好的人文环境，这就把人吸引过来了。民宿的生活非常舒服，乡村的情感尤其是人和人近距离的接触打动人，最后形成了口碑，吸引来客；民宿是家庭式消费、亲友型消费，形成了近程市场，这是民宿最直接的市场目标；对于民宿的层次，包括高端乡村度假，可以对应远程市场。其次就是中端的乡村休闲，对应中程市场，但是多数还是大众产品，对应近程市场。

为什么现在民宿形成了一种发展热潮？魏小安认为主要有几个原因。第一，中国已经进入了工业化发展的中后期，达到了中等收入国家，这是民宿的基础因素，尤其是沿海发达地

区，现在都进入了工业化后期，甚至进入了后工业化时期，在这个时期必然追求这样的生活方式。第二，从单一观光到复合发展，这就是民宿热的推动因素，国家旅游局谈到从景点旅游到全域旅游，实际上就是一个推力。第三，城市生活的拥挤和空气污染是民宿热的刺激因素。空气的污染和生活的感受，让人们只要有一点机会，就一定要逃出去，那逃到哪里去呢？就应该逃到乡村来体验民宿。第四，中小资本的大举进入，积小成大是民宿供给的主导因素。第五，三农格局的改变，现在闲置房屋普遍化，这是民宿发展的可能因素。第六，民宿的运营核心在于返乡者创业，成本低、障碍小、自运营，由此决定中国的民宿无论从需求侧精准角度来看，还是从供给侧改革角度来看，都将长期持续发展。

“民宿虽然发展起来了，但民宿发展主要的障碍是在条条上。”魏小安说。民宿的发展障碍首先是模式障碍，民宿进入成本低，但是运行成本高，再加上物料、能源、人工、市场、品牌、客源周转等难以顺畅，成了民宿发展一个比较大的问题；第二，制度障碍。卫生管理、安全管理、消防管理、公安管理等等，这些管理条条刚性极强，如果没有相应的政策支持很难突破；第三，社区障碍。乡村发生改变，农民思想也改变了，也起到了一定的障碍作用。社区环境不足，缺乏生活氛围，缺乏商业便利也是障碍之一；第四，技术性障碍。缺乏专业人才、物料保障、基础设施、理论支持、政策体系，这些缺乏就需要一点一点补足；第五，观念性障碍。做大做强与做精做细，民宿尤其需要这些工匠精神，现在缺乏旅游工匠精神产生的土壤。民宿应该是手艺人的民宿，要培育民宿的手艺人。

魏小安很看好民宿的发展前景，接下来该如何可持续性地发展呢？魏小安认为有 10 个点子可以参考。第一，宏观判断民宿规模应当到什么程度，民宿会有阶段性发展、阶段性提升，但不能也不可能永远扩张。第二，乡村振兴也有一二三产业的平衡问题，一产发展基础，二产因地制宜，三产锦上添花。第三，绿水青山与金山银山需要桥梁，旅游是最佳桥梁，民宿是自然载体。第四，民宿的休闲根本是学在农家，美在农家，闲在农家，富在农家。第五，民宿可以采用群模式类型，其中一种是实体群，构造民宿体系，同时建立网络群，通过大数据、云计算、平台化、移动终端等，在某个点上形成聚集。另外，也可以通过设立民宿联盟或协会，形成组织化，突破现有的模式障碍。第六，法制化发展。设立上下线，让管理有弹性，充分发挥市场作用，提倡契约精神，这是基础保障，还有以乡规民约来促进整个民宿产业的发展提升。第七，文化提升。要把传统文化挖掘最大化，另外一方面要引入一部分现代元素，使客人能够待下来，同时倡导文化人下村。第八，加强绿色建设。从原生态着眼，次生态着手，泛生态着力，深生态着心。第九，市场延伸。民宿休闲对应周边，民宿文化对应中程，民宿度假对应远程。第十，不能满足于村子里有几栋民宿，因为这只是一种初级的满足，真正的满足应该是多功能的。

**中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会会长、北京世纪唐人文旅发展股份有限公司董事长 张晓军**

### **政府主导促进民宿产业发展 既快又稳才是发展之道**

中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会会长、北京世纪唐人文旅发展股份有限公司董事长张晓军作了《政府主导与区域民宿产业促进》主题演讲。

何为“民宿”？张晓军认为所谓民宿，就是利用闲置资产，基于共享思维和移动互联网技术开发和运营的，为客人提供特色的住宿服务，让客人能够享到独特的主人文化和特色生活方式的小型文化旅游产品，民宿区别于客栈以及精品酒店。

张晓军认为，民宿近几年得到了高速的发展，甚至在全球产生了一个独特的民宿中国现象，中国民宿已经远远超过了民宿的起源也就是欧洲，站到全球民宿制高点，彰显着独特的中国特色。从化区对于民宿的发展高度重视，从化要建设成为广东省乃至全国乡村振兴战略示范点，让民宿先行，这种见解、做法是有先见之明的。

过去10年，民宿产业一直是市场无形的手在发挥着作用，民宿产业在努力着，历史在见证着，消费者在见证着。10年来，各地政府都是采取放管服的做法，这样致使民宿产业的努力是孤岛式的，譬如在土地政策方面就制约了民宿的市场。所幸的是，我们已经感受到地方政府对民宿的重视，目前有关部委在民宿的准入方面，也做了很大的让步。如果没有国家力量的介入，太多的困难是民宿企业不可克服的。

乡村民宿方兴未艾，张晓军认为2018年是民宿产业发展的重要阶段，在乡村振兴阶段，民宿尤其是乡村民宿在乡村振兴中是一个非常重要的工作，2019年是中国民宿业发展的全新开端，是单一市场和政府主导双重决定的。如果民宿单纯由市场决定，缺少很多无法具备的力量。以政府为主导的民宿时代，有了政府为民宿破除障碍，保驾护航。2018年，政府对于民宿的重视开始高涨，相信2019年会呈现几何基数的上升，这主要是基于以下几个判断。首先是市场准入，法律和法规环境越来越优化，原来的很多红线都消失了。其次是消费环境，不管是城市民宿还是乡村民宿，民宿的消费选择已经成为消费者越来越重要的一个消费出口。第三，行业本身也在不断地作优化调整，民宿从业者正根据法律和市场环境，不断创新业态，创新商业模式，提升服务水平。最后，相关的支持手段也越来越多，以技术为例，移动互联网和人工智能在民宿领域越来越被广泛地应用，还包括更多的社会资本、人才在快速进入民宿领域，媒体也越来越关注这个行业。

对于民宿的发展，张晓军呼吁政府一如既往地呵护民宿企业，出台相关政策，给出越来越好的条件；第二，引导产业发展离不开规划，要高度重视民宿产业的规划编制；第三，高度重视区域公共品牌的建设，不同时期推出不同的宣传口号、定位等；第四，重视民宿人才，目前民宿专业人才缺乏，应该未雨绸缪地储备、引进这类型的人才。

为什么选择在从化举办全国民宿大会？张晓军说是因为从化不管从生态保护还是乡村生态产业的发展，再加上民宿产业的起步都奠定了其举办一个民宿领域大型活动的基础。从化具有发展乡村民宿的得天独厚优势和条件，不管是青山绿水还是古朴的乡村，再加上从化有大量的闲置乡村资产以及出台的乡村民宿若干制度安排，直接决定了乡村民宿在从化能够落地生根、开花结果。中国民宿企业经过十几年的发展，可以非常欣喜地看到中国的民宿已经领先全球，作为改革开放前沿的广东，作为具有悠久旅游发展历史和绿水青山的从化完全有资格和能力做这种引领和示范。

张晓军认为，从化民宿发展的时间不长，但它的发展速度很快，可以说它是在加速度地发展着，这种发展速度表现出几个特征：第一是区委区政府的着力点非常准，发力的效率非常高；第二是能够充分吸引和整合社会的力量，包括社会资本和社会人才，既有区内的资源，

又有区外元素的导入；第三是准确把握了民宿发展的规律。虽然从化的民宿发展很快，但张晓军建议要将这条路走得既快又稳，这才是发展之道。

## 中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会副会长 李楠

### 民宿发展前景可观 建设要重视安全

中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会副会长李楠分析了2017年与2018年的在线民宿交易规模、2018年上半年各在线短租APP用户房型选择、民宿主要分布的省市、民宿主要价格分布等基本情况。他指出，网约房等具有助力地产转型、去库存、盘活房产等作用。目前，我国出台了比较多的政策扶持民宿行业的发展，如2017年2月的中央1号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》中提出要大力发展乡村旅游与休闲农业；2017年10月国家旅游局出台的《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T 065-2017)成为首个国家级行业标准；2018年3月国务院出台的《关于促进全域旅游发展的指导意见》明确提出城乡居民可以利用自有住宅依法从事民宿等旅游经营……

李楠表示，目前，我国民宿行业的问题仍有不少。对于订房平台来说，平台房东和入住人身份难以核实，房屋入住后信息无法同步，政策和法律风险较高；对于房东来说，无法了解入住人身份特征以及房屋入住情况，担心房屋损害物品丢失得不到偿付等；对于游客来说，他们更喜欢品质生活，更重视入住效率、入住安全和身份隐私等。

针对这些问题，李楠分析各大商家目前的先进做法，概括总结为在线民宿平台赋能房东运营，具体包括激励优质房源、扶持新人房东、加强房客身份验证、优化房源管理系统、实行标准化保洁、提供房源托管服务等。他表示，要“以锁控房，以房管人，信息上传，有效监管”，通过身份证查询中心等公安部相关部门提供的一手权威的身份数据库作为身份核验对比源，采用公安部相关部门安全的认证平台和可靠的技术手段，结合智能门锁硬件设备，以及人脸识别、人工智能等先进的高科技手段，按照各地政府和治安管理要求，提供对房屋信息、入住人、房东和经营者身份信息进行核验，上传公安系统进行治安管理备案。

同时，平台要设立信用体系，包括用户信用、双向评论、黑名单制度。平台根据交易建立独立的数据模型，以及引入第三方信用，信用越好的用户权益越多。用户点评商户，商户也可点评用户，而且各大平台的点评能互通。恶意破坏房屋等不良行为记录将接入公安系统和平台系统，把用户拉进黑名单；建立智能物联，让智能用品成为分散式房源的得力助手。智能水表、智能电表等职能家电省钱、安全，智能电灯、智能空调等可提升用户体验，降低运营成本。智能家居产品可进行联动报警、安防、布防、撤防等，发生警情可报警到房东、物业、派出所、订房平台。

李楠还认为，今后一个时期，共享住宿发展的宏观政策与环境将进一步优化，政策不确定性将逐步降低。在国家层面，将基本形成鼓励创新、包容审慎的监管取向与政策框架。长期

困扰行业发展的一些法律、监管、信用建设等基础性问题有望得到解决，多部门的协同监管机制将逐步建立。在地方层面，针对共享住宿领域的创新实践，有望在试点示范、行业管理等方面出台地方性政策。

## 中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会副会长 马勇伟

### “跳出”民宿做民宿

民宿的深刻含义是“生活方式”。社会生产、消费方式的转变，推动了民宿的出现。所以，做民宿其实是提供一种新的生活方式给人们去享受。怎么样去创造新的生活方式？必须以文创为切入口。通过文创与乡村文化、老房子等元素结合，变成一种在地化的生活方式，这就是民宿的核心要义。

2019年，民宿产业要如何发展，最重要的一点就是“不找市长，找市场。”近几年来，一些民宿从业者打造了一些很好的民宿品牌，得到了市场认可，也受到了政府部门的关注。但不能因此而迷失方向，做民宿要关注市场，关注消费者，更要“跳出”民宿来做民宿。要以民宿为“入口”，延伸到饮食、艺术体验等领域，形成产业链。

## 中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会副会长 李楠

### 制定行业标准 推动民宿发展

民宿行业正在等级、品质越来越高，只要你的品质好，一般情况下是不会缺客人的。民宿是一个很复杂的行业，涉及到治安、饮食安全、税务等各种种样的问题，需要更多部门的参与，制定规范性的、可执行的行业标准和扶持政策、管理政策，只有这样才能推动民宿产业规范化发展，真正融入到国民经济的大家庭中。

## 从化流溪人家民宿协会会长 闫彦磊

### 做好本职 关注三类人

2018年民宿产业达到了一个高峰，各级政府部门高度关注民宿产业发展，将其放在全域旅游的大格局中整体推进。各种级别的民宿会议也越来越多，这反映出整个社会对民宿产业的支持。2019年，民宿从业者要做好本职，关注三类人。做好本职，就是不能违背民宿的初衷，不能把民宿做偏。什么样的民宿才是我们追求的？要想明白、想清楚。

在关注人方面，首先要关注客户。不能盲目上项目、做民宿，而要关注推出的民宿不符合消费升级的需求。其次，关注民宿从业人员。目前，民宿产业最大的短板是人（从业人员），人员流失非常大。没有专业的人员来管理运营，再好的民宿品牌也将会面临着没落。

再次，关注媒体人。民宿产业的发展，也得益于自媒体的快速发展，因此不能忘记媒体人。以从化为例，民宿产业得以快速发展，正是在全国、省、市、区媒体人共同推动下实现的。