

升级版“农家乐”难以吸引长期客流,记者实地调查——

# 冰火两重天 申城民宿如何破局?



▼ 节假日里,服务内容丰富的民宿大多人气很足 杨建正 摄

► 田园风光是不少民宿主打的特色

本报记者 徐程 摄

## 民生调查

## 记者手记

本报记者 杨玉红

五一假期落下帷幕,随着跨省游、出国游进入强势复苏通道,旅游选择更加多样化,助推沪郊民宿回归理性发展区间。记者调查发现,民宿躺着赚钱的时代过去了,现在进入拼服务拼特色阶段。近日,上海民宿的预订呈现“冷热不均”现象,部分民宿因为本地客源大幅下滑而下调价格,部分民宿客房因为外地游客增多而出现“一房难求”。

「宽进」「严管」让彼此有信心

多年前,记者曾经跟踪采访过浦东新区界龙村一位民宿主理人周先生。因为政府部门对民宿新业态的监管参照宾馆行业来审批,周先生的民宿一直未获得官方许可证,无法在官方渠道揽客,客房入住率持续低迷;当遇到消费者投诉时,他一律选择“赔钱了事”。

近年来,民宿产业进入发展“快车道”,乡村民宿准入门槛较高。今年年初,浦东新区持证乡村民宿仅有25家。针对行业痛点,浦东新区在放、管、服等环节全面发力。以许可审批为例,监管部门对必选项设“路标”,公共场所卫生许可可申办实行告知承诺式审批,当场承诺、当场拿证;对食品经营、酒类专卖等可选项,由申办人根据需要申办,由市场监管部门进行并联审批。今年3月,浦东新区举行乡村民宿综合许可集中颁证仪式,50家民宿获颁乡村民宿行业综合许可证,力争在今年年内新增持证民宿200家。

“宽进”的同时,浦东新区还将实行“严管”。例如,对在营乡村民宿按照“白名单”“鼓励名单”“淘汰名单”分级纳管,对存在建筑安全隐患等情形的,除依法处罚外,依规注销乡村民宿行业综合许可证、责令关门停业。

行业进一步规范,让从业者对未来发展充满了信心,他们可以在各大旅游平台“揽客”,吸引更多客源,也能得到更多专业部门的帮助和指导。对于持证经营的民宿,消防、公安等多个部门联合上门检查,列出民宿提升改善的清单,帮助消除安全隐患。

民宿行业规范管理,也有望提升消费者对民宿体验的认知度,帮助消费者规避、解决在网上预订时信息不对称等问题。

## 冷 “躺着赚钱的日子”过去了

“今天一上午,在线解答了十多位网友咨询,却没有一人下单。”阿冰是崇明区某民宿的主理人,他的民宿因为装修精美,拍照打卡点位多,过去三年属于崇明区“第一梯队”的民宿。

“一年前,我家民宿的客房都需要提前预订,节假日、周末都是‘满房’状态。我都不用打理旅游预订平台的账号,过着‘躺着也能赚钱’的小日子。”阿冰回忆道。去年年底,民宿暂停营业两个月,今年再次开门迎客时,他发现预订量大幅下滑。今年二三月份,民宿平均入住率不到20%,其中不少还是“回头客”。

和阿冰一样,有一批民宿主理人在今年春天感受到一股“倒春寒”。崇明区中兴镇现有民宿约110家,今年二三月份,不少民宿一个月只接了一两单生意。为吸引更多游客,以樱花为特色的中兴镇在4月举行了樱花文化旅游节,吸引了不少民宿主理人参与。“在节庆活动的带动下,4月前半个月,民宿入住率接近50%。”

五一假期是传统旅游旺季,阿冰民宿的表现却差强人意,5月2日、3日均有两三间空房。在崇明,以住宿为主的农家乐升级版民宿大多门可罗雀。“防疫三年,我家民宿都是整幢包租,7间房间,

一晚价格约一万元。”另一位民宿主理人张先生告诉记者,今年元旦后,他发现预订量大幅下滑,立即调整了策略,实行“按间销售”模式,同时提供一价全包的早餐、班车接送等服务,却发现入住率仅保持50%左右。

“尽管生意不景气,我依然相信民宿的经营状况会很快好转。”张先生相信随着越来越多人向往休闲文化生活,乡村旅游微度假将成为新的生活方式。他建议民宿主理人要不断提升民宿体验业态,同时多部门也可携手打造系列节庆活动,吸引更多游客走进乡村。

## 热 “环迪士尼片区”民宿一房难求

“五一假期的房源,在两个月前就被‘预订一空’。”日前,位于浦东新区界龙村顾周家宅的林溪·水岸度假屋民宿主理人赵永龙说。在界龙村,他租了4幢民宅,开设了32间客房。

为什么生意这么好?“上海迪士尼乐园对亲子家庭的吸引力非常大。”赵永龙直言,界龙村距离上海迪士尼乐园仅12分钟车程,超过80%入住者是外地游客,大部分人人住2晚或以上。“他们大多一天下午到民宿,第二天一早进上海迪士尼乐园游玩,第三天则选择逛商场等。”赵永龙说道,为此,他们免费提供早餐和迪士尼乐园接驳车等服务。

为了吸引亲子家庭多住几晚,赵永龙在民宿设置了一个大型游泳池、铺设了一片草坪……没想到,这些公共空间

为民宿吸引了另一波“不住店”的体验者。一些婚庆公司主动找上门,希望在民宿举行草坪婚礼。“4月份,我们民宿每周都有草坪婚礼、草坪生日宴等大型活动,最大的一场生日聚会招待了200多名宾客。”

“从元旦到现在,没有一天不忙。”浦东新区周浦镇旗杆村的高先生和凤小姐原创民宿也属于“环迪士尼片区”,民宿主理人高神介绍,他们只有6间客房,接待的人住者大部分来自外省市,超过70%家庭会住2—3晚。为了让远道而来的朋友玩得开心,高神一直关注迪士尼乐园的动态信息,并为游客制定了多个游玩攻略:第一次进入迪士尼乐园值得打卡的体验项目是什么?持有一日票的人该如何通过App预约快速通行证?

带3岁以下的孩子如何租借童车……

因为是本地人,高神和太太还特意为人住者烹饪上海特色早餐,比如葱油面、现包小馄饨等,希望给他们带来更好体验。记者在民宿服务台看到一位山西太原的小游客制作的感谢卡,还和高神约定:“希望每年来民宿体验一次。”

记者调查发现,部分热门民宿因为客流较大,也面临停车难等问题。对此,浦东新区川沙新镇界龙村党委书记戴莉瑛表示,目前,界龙村近60幢民宅被改造成乡村民宿,并形成了一定规模效应。高端民宿走进乡村,不仅增加了村民的收入,也优化了乡村居住环境。目前,川沙新镇、界龙村也非常关注民宿“成长”面临的新问题,并适时提供解决、优化方案。

## 出游提示

### 警惕民宿房价虚高

每逢旅游旺季,个别民宿大幅提高住宿价格,甚至超过正常水平的数倍,“超卖”“坐地起价”等乱象频频上热搜。

记者调查发现,节假日期间,民宿价格根据市场需求进行调整属于正常行为,大部分民宿价格调整幅度为10%~30%。业内人士支招道,游客应当增强消费意识,理性选择民宿,避免盲目追求低价或被花里胡哨的广告宣传所“蒙骗”。

同时,游客还需关注民宿的服务质量、设施、安全等方面,综合考虑各个因素,作出明智选择。如果遇到不合理的涨价行为,游客应当及时向有关部门投诉,让监管部门介入处理。此外,游客还可以通过社交媒体、评价平台等渠道,曝光涉嫌乱涨价的民宿,提醒其他游客注意。

建议游客通过正规的预订平台或官方渠道预订民宿,并认真阅读合同条款,了解退改规定,以便在遇到问题时能够及时保障自己的权益。

## 新 “民宿+”多元体验引客来

2019年年底,“环迪士尼片区”民宿大约有一万间客房,有近三分之一客房陆续被关闭。目前,“环迪士尼片区”民宿客房大约有1.5万间,说明有更多高品质民宿进入市场。浦东新区川沙新镇界龙村的不觉晓民宿主理人杨坚介绍,短短三年间,申城民宿经历了三代的进化与蜕变,第一代“以住宿为主”的民宿大多已被市场淘汰,第二代“以拍照打卡为特色”的民宿大多陷入“揽客难”困境,第

三代“‘民宿+’主题体验”的民宿越来越受消费者欢迎。

对于部分民宿客流量减少,在上海乡村民宿协会会长陈语默看来,上海远郊的不少民宿以上海本地客源为主,前三年的旅游消费大多留在了上海市内,沪郊民宿自然就火爆。随着跨省游、出境游重启,不少游客都会有出去走走的心愿,对沪郊的民宿市场确实产生了一定影响。

“客源分流将成为必然,长三角1.5小时车程可选择的好去处很多,因此,民宿业主要增强忧患意识。”陈语默直言,打造特色,形成鲜明主题至关重要。目前,浦东新区不少乡镇已试点推广“民宿+”主题体验,比如周浦镇将创新打造“民宿+餐饮”“民宿+文化”“民宿+农业”等融合型经济新业态,为精品民宿注入新的活力,提高民宿经济效益,让更多农民吃上“旅游饭”。



■ 民宿不仅提供住宿,还成为拍照打卡之地 采访对象供图