

# 乡村特色民宿产业发展策略研究

## ——以德清县为例

熊友平<sup>1</sup>

(湖州职业技术学院 国际旅游学院, 浙江 湖州 313000)

**【摘要】:**近年来,德清县乡村特色民宿数量快速增长,发展势头强劲,投资总额不断增加,后续投资持续增长,经营规模不断扩大,收入效益明显增加,在切实解决居民就业,有效促进居民增收方面起到了明显的拉动作用。同时也面临着民宿数量不断增长,后续发展压力不容忽视;服务水平意识不强,人员素质有待提升;产业配套发展不足,相关部门应引起重视等问题。今后一个时期,要提高品质,进一步打造个性和特色;提升服务,赢得良好口碑和好评;加强基础建设,完善周边配套设施。

**【关键词】:**乡村特色民宿产业 发展 德清县

**【中图分类号】:**F2 **【文献标识码】:**A

### 0 引言

浙江省湖州市是习近平总书记“绿水青山就是金山银山”理念诞生地、中国美丽乡村建设发源地。湖州市下辖的德清县,致力于生态环境保护、美丽乡村与和美家园建设,“绿水青山”成功转化为“金山银山”。尤其是近10年来,德清县紧紧围绕政策撬动、市场驱动,挖掘县域自然景观、历史遗存、交通区位优势,全面打造乡村特色民宿。从最初的“三九坞”,到之后的“裸心谷”“法国山居”,再到现在的“郡安里”,德清县乡村特色民宿产业经历了一个由小到大、由点汇面,不断发展壮大的过程,擦亮了“洋家乐”的金字招牌,成为国内颇具影响力的乡村特色民宿产业发展集聚区。

近年来,德清县乡村特色民宿产业的发展有目共睹,主要布局在环莫干山一带,不同品质、特色各异的民宿经济不断发展壮大,正吸引越来越多的游客慕名前来,享受大自然的恩赐,愉悦心灵。为全面掌握德清县乡村特色民宿产业的发展状况,笔者协同德清县统计局、县文化和广电旅游体育局进行了统计调查。在样本选择上,我们将乡村特色民宿限定为:利用城乡居民自有住宅、集体用房或其他配套用房,结合当地人文、自然景观、生态、环境资源及农林牧渔业生产活动,为旅游者休闲度假、体验当地民俗文化提供住宿、餐饮等服务的处所。调查时以单栋总建筑面积不超过800 m<sup>2</sup>、层数不超过4层、客房数量不超过15间为简单评判标准来划分。调查内容包括乡村特色民宿的基本情况、主要经济指标、运营情况和经营环境等方面。

## 1 德清县乡村特色民宿的发展状况

### 1.1 民宿数量快速增长,发展势头强劲

**作者简介:**熊友平(1980-),男,江西丰城人,管理学硕士,副教授,主要从事休闲农业与乡村旅游研究。

**基金项目:**2019年度浙江省哲学社会科学规划立项课题“浙江省乡村旅游的时空格局演变及协同发展研究——基于‘大花园’建设的视角”(19NDJC388YBM)

---

调查结果显示:德清民宿产业持续快速发展,乡村特色民宿数量不断增加。截至2020年6月30日,德清县拥有乡村特色民宿经营户739家,其中正常经营参与调查的有649家,90家在建或受新冠肺炎疫情影响在调查时尚未恢复营业。经过10年左右的发展,德清县乡村特色民宿产业从无到有,发展迅猛,已经具备较强竞争力。

### 1.2 投资总额不断增加,后续投资持续增长

调查数据表明:德清县正常经营的649家乡村特色民宿开业前总投资额为26.8亿元,其中开业前投资额达1000万元及以上的20家,超1亿元的3家。2019年德清县民宿新增投资7.4亿元,投资继续呈现快速增长。

### 1.3 经营规模不断扩大,收入效益明显增加

调查结果显示:2019年末德清县649家乡村特色民宿经营户拥有客房数8046间,同比增加1766间;拥有床位数10658张,同比增加2459张;拥有餐位数21509个,同比增加7851个;实现营业收入6.3亿元,同比增长29.3%,其中营业收入达到200万元及以上的经营户有37家,达到一千万及以上的有9家。

### 1.4 切实解决居民就业,有效促进居民增收

乡村特色民宿产业的发展,对德清县乡村旅游起到了积极的促进作用,同时对解决当地居民就业、增加居民收入起到了明显的拉动作用。调查数据表明:德清县649家乡村特色民宿2019年共吸纳本县劳动力2717人,同比增长48.4%;2019年从业人员劳动报酬累计达1.2亿元,同比增长44.9%。

## 2 德清县乡村特色民宿的运营情况

调查结果表明,德清县乡村特色民宿情况较好,发展较快,尤其是莫干山旅游带。通过近年来旅游业伴随着文旅融合的“大势”,带动消费结构升级、消费再提升服务,再加上主题建设和特色服务,莫干山镇已经形成了独特的乡村特色民宿经济产业发展集聚区,目前正吸引着越来越多的投资主体参与其中。

### 2.1 民宿分布区域集中

德清县乡村特色民宿主要集中在莫干山镇,该镇正式营业的民宿有521家,占全县正式营业民宿数量的80.3%,且基本建成或受新冠肺炎疫情影响在调查时尚未恢复营业的90家乡村特色民宿全部都坐落在莫干山镇。从湖州市范围看,莫干山镇的乡村特色民宿占全市总数的36.8%,即全市超过1/3的乡村特色民宿集中在莫干山镇,其密集度之高可窥一斑。

### 2.2 中高端民宿占比较大

调查结果显示,德清县中高端民宿占有及其重要的地位。据统计,2019年德清住宿单价500元以上的民宿占比较大,共有396家,占全市总数的74.0%;其中住宿平均单价1000元以上的高端民宿共有109家,占全市总数的76.6%;住宿平均单价500-1000元的有337家,占全市总数的72.9%。值得一提的是,莫干山镇中高端民宿占比高达44.6%,比全市平均占比高29.2个百分点。

### 2.3 客源主要集中在长三角经济发达省份

从客源情况看:德清县乡村特色民宿消费的旅客男女比例基本持平;消费的旅客主要年龄段为35-45岁居多,占64.4%,其次是45-60岁,占21.4%,25-35岁占12.5%,25岁以下及60岁以上仅占1.8%;主要客源地以上海为主,占63.0%,其次是江苏,占23.4%。

在不同消费结构分类中,家庭户、自驾游以及回头客比例都相对较高,其中消费的旅客中家庭户比例达 60.9%,自驾游旅客比例达 73.8%,回头客比例为 41.8%。

#### 2.4 规模扩张与效益起头并进

从调查情况看,截至 2019 年底,德清县乡村特色民宿累计投资额 30.9 亿元,同比累计增长 26.6%,投资规模继续呈现较快增长,其中户均投资约 565.8 万元。从年末从业人数、客房数、床位数、餐位数、年接待游客人天数、年过夜游客人天数等指标看,2019 年的数值相比 2018 年都有较大的增幅,德清的乡村特色民宿产业依然在较快发展轨道上。从效益指标看,反映德清县乡村特色民宿产业的效益增长与规模扩张表现亦同步,其中营业收入和利润总额分别比上年增长 29.3%和 65.8%,继续保持较快增长。

#### 2.5 运营方式新颖独特

从运营情况看,旅客预订民宿的主要方式以通过电话或微信联系预订和通过综合性网站预订为主,旅客消费付款的主要方式以支付宝或微信居多。在配套设施方面,有 54.1%的乡村特色民宿可提供接送服务,33.8%装有地暖,占全市总数的 55.8%,32.9%配有游泳池,占全市总数的 72.7%。

#### 2.6 节假日效应凸显

从运营情况看,在统计的 649 家乡村特色民宿中,入住旅客平均的住宿时间以 1-2 晚为主,占 98.4%,以短途旅游为主。节假日平均入住率高达 70.6%,比非节假日平均入住率高出 41.1 个百分点。非节假日整体入住率不算高,还有提升空间。

#### 2.7 经营环境相对乐观

通过调查,乡村特色民宿经营户对当前看法较满意,而对预期相对乐观。其中经营户对当前民宿行业总体运行状况的看法,觉得非常好的占 8.5%,好的占 35.2%,较满意的占 45.9%、不好的占 10.5%。对今后民宿行业总体运行状况的预期,觉得非常乐观的占 6.0%,觉得乐观的占 39.4%,比较乐观的占 39.9%,不乐观的占 14.7%。此外对交通、公共设施、空气环境的满意度整体较高。其中对当地空气质量的满意度最高,为 96.2%;对当地交通环境的满意度为 45.9%,对当地公共设施(水电资源)的满意度为 53.5%。

### 3 德清县乡村特色民宿调查的分析结论

#### 3.1 依然处在快速成长期,规模与竞争力成正比

从第一家真正意义上的民宿落地德清县莫干山镇起,到目前 749 家的规模,德清县乡村特色民宿产业已经形成规模优势和集聚效应。从投资、营收、实现效益、床位数、餐位数等情况看,2019 年相比 2018 年依然呈现较快增长,其中累计投资额和营业收入分别增长 26.6%和 29.3%,德清县乡村特色民宿业依然处于成长期。

对 2019 年营业收入达到 200 万元及以上的乡村特色民宿分析,经营情况更佳。到 2019 年末,这部分民宿单户累计投资规模达 7738.7 万元,比其它民宿高 7559.1 万元、单户年营业收入达 1277.6 万元,比其它民宿高 1250.4 万元、单户实现利润 153.5 万元,比其它民宿高 140.5 万元、每床位创收 29.9 万元,比其它民宿高 28.2 万元,各项指标均占据绝对优势。并且在服务水平、设施完备、当前看法以及对预期的乐观程度都比普通的民宿业主更加看好;同时也给予了政府服务更高的满意度评价。

#### 3.2 中高端民宿远高于其他县区,特色经营成为亮点

---

德清县乡村特色民宿以中高端价位为主,并主要集中在莫干山镇,该镇民宿以“高品质高定价”而闻名,吸引的主要客户是具有较高消费能力的人群。该镇 521 家正常经营民宿中,平均房价低于 200 元的仅 23 家,占 4.4%,远低于全市平均 39.4%的比例。莫干山 59 家高端民宿开业前投资总额达 11.6 亿元,户均 1968 万元,2019 年实现营业收入 5.4 亿元,户均 600.5 万元。而长兴县、安吉县较低价位民宿占比高,两个县平均单价在 200 元以内的占比分别达 78.2%和 65.9%。

同时特色经营也成为德清县民宿发展的一大亮点。每个民宿单位各具特色,不仅在装修装饰风格上迥然不同,而且在经营特点上也各有侧重点,其中精品民宿尤其在装饰风格上讲究独特品位,并对配套设施极尽之完善。这样对于不同的客户群体而言就有多种选择的余地,这也是德清县民宿取胜的关键。

## 4 德清县乡村特色民宿产业发展面临的问题

### 4.1 民宿数量不断增长,后续发展压力不容忽视

随着德清县乡村特色民宿知名度的不断提高,越来越多的游客纷至沓来,但随之而来的问题也日益凸显。如交通条件无法承载节假日较为集中的客流,致使山区交通堵塞较为严重;同时当地生态承载能力有限,大量游客到来产生的生活垃圾对当地的排污治污造成较大压力;没有规划的民宿发展容易发生违章建筑、违法用地、违规经营等现象,且有的民宿消防条件不达标容易引发安全生产事故,对政府管理服务带来压力。这些因民宿迅猛发展而带来的压力急需统筹谋划。

### 4.2 服务水平意识不强,人员素质有待提升

对乡村特色民宿业主的调查问卷显示,员工的培训、员工素质的提升是乡村特色民宿经营中的主要困难之一,由于员工大多是本地招用的村民,在文化水平、服务意识、服务能力等方面还存在明显欠缺,员工的素质跟不上乡村特色民宿品质提升的要求。员工缺乏系统性的正规培训是当前乡村特色民宿产业发展中遇到的重要瓶颈。

### 4.3 产业配套发展不足,相关部门应引起重视

目前莫干山集镇缺少必要的娱乐消费场所,既无法满足游客多层次消费需求,也与莫干山乡村特色民宿发展不相配套。随着莫干山国际休闲旅游度假区建设的提档升级,相关配套基础设施以及多层次消费服务能力势必需要提升,如互联网金融服务、娱乐生活消费配套设施建设、影视产业协同发展等,来配套度假区整体规划设计要求,提升整个莫干山镇旅游档次。

## 5 推动德清县乡村特色民宿高质量发展的对策建议

### 5.1 提高品质,进一步打造个性和特色

2018、2019 年莫干山镇当年新开业的乡村特色民宿数量与前几年相比成倍增长,2020 年即将开业的数量更是惊人,如此迅猛的数量扩张,必定会有品质上的参差不齐。少数乡村特色民宿业主以“裸心谷”“裸心堡”等知名民宿为参考,照搬照抄,形似神不似,没有自己的个性和特色,“同质化”让消费者产生审美疲劳,众多样式雷同的民宿建筑和内部装修缺乏吸引力。多元化、有创意才是乡村特色民宿的发展基础,同样位于莫干山脚下,面对一样的风景和人文气息,拥有自己民宿独特的个性和特色,才能吸引更多消费者的到来。

### 5.2 提升服务,赢得良好口碑和好评

乡村特色民宿产业的可持续发展,离不开重视经营管理和进一步提升自身服务能力。针对目前乡村特色民宿从业人员从业技

---

能和专业知识普遍不足的问题,建议定期举办各类专题培训班,加强乡村特色民宿从业人员在经营管理、服务礼仪、营销策划、烹饪技术、食品卫生、安全防范、环境保护等方面知识的培训,促进经营户之间交流,不断提高乡村特色民宿从业人员素质,提升乡村特色民宿的管理和服务水平。

### 5.3 加强基础建设,完善周边配套设施

着力完善公路交通网络和道路标志标识,解决乡村特色民宿发展区域的交通堵塞问题;合理规划配置停车场,提升景区交通容量及安全系数,解决停车难问题;完善供电、供水、消防、污水管网等设施,保障乡村特色民宿业主、游客及当地居民的用水用电安全,不断降低生活垃圾、生活污水等因素对周边环境的影响,促进乡村特色民宿产业的合理发展和提升。

#### 参考文献:

- [1]王蕾,张勉,罗佳琦.互联网时代下民宿产业发展模式研究[J].商场现代化,2020,(09):116-117.
- [2]刘霜.浙江省精品民宿空间分布特征及形成因素[J].江苏农业科学,2020,(05):13-19.
- [3]宁自军,隗斌贤.乡村振兴战略下民宿产业演进特征与发展路径[J].科技通报,2020,(02):112-120.
- [4]汪骞,魏子皓,徐登峰,等.供给侧改革背景下的民宿发展对策研究——以浙江德清莫干山为例[J].山西农经,2018,(13):119-120.
- [5]朱明芬.浙江民宿产业集群发展的实证研究[J].浙江农业科学,2018,(03):353-359.