

乡村民宿迎快速增长 行业走向纵深发展

本报记者 陈雪波 卢志坤
成都 北京报道

“最近暑期预订的客人很多，基本每个晚上都是满房。”成都锦府驿民宿掌柜马莉兴奋地告诉《中国经营报》记者，她能够感受到近几年游客对民宿的关注度越来越高，而她所处的民宿行业，也在变得更加规范。

近日，文旅部等十部门联合发

供需双提升

在这些细致标准的背后，是民宿市场要求的提高。

2021年底，文旅部发布了31家甲级民宿，锦府驿民宿即是其中之一。这次评选的前提是，于2019年、2021年和今年多次发布的《旅游民宿基本要求与评价》，其中对旅游民宿的公共环境和配套、建筑和设施、卫生和服务、经营和管理等方面作出详细要求。

比如，要求客房床单、被套、枕套、毛巾等应做到每客必换，并能应宾客要求提供客房服务，公用物品应一客一消毒，设置不同风格、不同房型的客房，且采取有效隔音措施，客房噪声低于45dB；客房应有方便使用的卫生间，提供冷、热水，照明和排水效果良好，排水通畅，有防滑防溅措施等。

在这些细致标准的背后，是民宿市场要求的提高。飞猪民宿运营负责人雷筱倩指出，在经历了上一个十年的井喷式增长和市场淘洗后，我们国家的民宿业正步入向纵深发展的新阶段。从需求端来看，在刚需型观光旅游之外，体验驱动的休闲度假日益成为主流，强调差异化体验和独特文化的乡村民宿迎来了需求的春天。乡村民宿与经典的酒店住宿和度假体验形成了差异，是丰富消费者旅行选择重要的新供给。

马莉告诉记者，其所负责的锦府驿民宿即是从农家乐发展而来。从农家乐到民宿，是游客对住宿要求的不断提升：“现在游客素质越来越高，他们希望住在体验感、文化氛围更好的地方。这部分人也能承受更高的住宿价格。”需

布《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。

多位业内专家告诉记者，乡村民宿对乡村振兴有重要的带动作用。但乡村民宿的意义和面临的问题又不只是在旅游行业，乡村民宿目前还面临着用地、城乡规划、消防卫生等一系列问题。

求推动之下，锦府驿不仅引进了星级酒店等服务、卫生、餐饮标准，还打造了自身的文创品牌、茶品牌，甚至组建了水准不低的民宿乐队来满足游客的需求。

《指导意见》中也提到：“合理利用自然环境、人文景观、历史文化、文物建筑等资源突出乡村民宿特色，将农耕文化、传统工艺、民俗礼仪、风土人情等融入乡村民宿产品建设。”

巨大需求之下，民宿的供给量也在飞速增长。中国旅游与民宿发展协会数据显示，从2016年到2020年，我国在线民宿房源数量保持稳定增长，4年间已经从59.2万套增加到了156万套。

越发精致的民宿，吸引了越来越多的游客。飞猪数据显示，今年“五一”期间，各地游客的本地游玩时间相对延长，推动近郊的高星级度假酒店及精品乡村民宿走俏，乡村民宿订单量增长120%。今年端午假期，受益于跨省游“熔断”范围调整、多地出台措施支持文旅行业恢复发展等因素，民宿预订量迎来反弹，乡村民宿的预订量较“五一”期间再翻倍。

成都大学旅游学院教授林光旭指出，新冠肺炎疫情的重灾区往往是人口高度密集的大都会城市，从空间格局来看，乡村与城市正好形成一种高反差的对举形态。乡村民宿深藏于开阔的乡村旅游目的地之中，在附近的小镇上吃住行游购娱都能有开阔的空间，可以将人口多聚集度降至最低，其优点自然凸显了出来。

带动乡村发展

民宿里销售的农产品、文创，同样能间接提升农民的收入。

在今年初发布的《关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》中提到，聚焦产业促进乡村发展的过程中，将支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村(点)发展。如今，乡村民宿已经是带动乡村经济增长的重要动力，是助力全面推进乡村振兴的重要抓手。

乡村民宿对乡村的带动作用 是显而易见的。江苏太湖风景区旁的一位民宿总经理告诉记者，他们公司与村集体签订了租赁协议，能够直接为村集体增加收入。而在太湖附近，像这样租赁了村集体用地的民宿还有很多。

除了土地租赁收入外，促进劳动力就业的效果也非常明显。记者采访到的数家乡村民宿，他们的管家、厨师等员工均是来自当地的村民。“我家就在附近，每天晚上回家很方便。”河北听松书院民宿的总经理赵学平告诉记者，民宿员工都是来自附近的村庄，他们上班很方便，这样还帮助了很多村民就业。

此外，民宿里销售的农产品、文创，同样能间接提升农民的收入。据马莉介绍，她所在民宿仅茶叶销售一项，就能帮附近茶农增加数万元的收入。

令人意想不到的，一些民宿甚至开始了乡村教育方面的尝试。听松书院民宿的创始人梅静

仍有难题待解

林光旭告诉记者，目前乡村民宿的服务依然缺乏行业规范。

“现在制约乡村旅游，乡村民宿发展的核心问题在于土地。”戴学锋指出，集体用地用于经营的合法性尚存在争议，所以这次发布促进乡村民宿发展的文件是非常有必要的。

《指导意见》中特别要求保障乡村民宿的用地用房：鼓励农村集体经济组织以自营、出租、入股、联营等方式依法使用农村集体建设用地建设乡村民宿。在农



游客对住宿环境的要求越来越高，文化氛围也成为了乡村民宿的打造重点。图为成都锦府驿民宿。

本报资料室/图

毕业于清华大学建筑学院，她在家乡创办民宿的同时，还面向当地村里的孩子开设了公益性的美育课程。村里的孩子可以在民宿里学习美术、雕刻，民宿的收入还可以补贴美育教学。

雷筱倩补充表示，从产业视角来看，旅游具备“一业兴带动百

业旺”的特点，乡村民宿是发展乡村旅游的一个巧妙的切入点，能够提升周边资源价值，带动周边的餐饮、采摘等消费场景，助力解决乡村就业问题。

而乡村民宿的发展，不只是个旅游问题。中国社科院财经战略研究院旅游与休闲研究室主任

戴学锋直言，乡村民宿发展的最大背景是乡村空心化的问题。发展民宿旅游能够让闲置的劳动力找到出路。在一些老少边山地区和少数民族地区，发展民宿带来人口流动，这对地方经济发展、社会发展、民族团结、边疆巩固也有非常重要的意义。

房企加速绿色转型

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“双碳”(碳达峰、碳中和)目标下，各行业正加速绿色转型。目前，城乡建设以及工业领域的碳达峰实施方案已相继发布，为相关领域实现碳达峰目标划定了时间表并制定了具体政策措施。同时，相关领域的市场主体以及金融、科研等主体参与和支持热情也日渐高涨，绿色低碳渐成相关领域高频词汇。

在城乡建设领域，住建部与国家发改委不久前发布的《城乡建设领域碳达峰实施方案》(以下简称《实施方案》)提出，2030年前，城乡建设领域碳排放达到峰值；力争到2060年前，城乡建设方式全面实现绿色低碳转型。

《实施方案》还提出，要持续开展绿色建筑创建行动，到2025年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准。同时，绿色建筑要求频繁出现在多地土拍“竞品质”条件中，绿色建筑迎来全面加速期。

“绿色建筑仍有一定的发展门槛，因此绿色建筑标准的全面铺开势必会影响行业的发展，有可能带来一次行业的洗牌。”克而瑞研究中心企业研究总监房玲告诉《中国经营报》记者。随着政府在绿色金融方面近期频频释放利好，房企有望获得充足的资金，绿色建筑的发展也有望得到加速。

绿色建筑发展新阶段

克而瑞方面指出，绿色建筑强调在建筑的全生命周期内，人与自然之间最少地索取、最少地排放以及生物多样性保护，关注“四节一环保”，即节能、节地、节水、节材和环境保护。

实际上，绿色建筑已在我国发展颇长一段时间，早在2006年，我国就推出了第一代绿色建筑的标准；2013年，国家层面的《绿色建筑行动方案》发布，将绿色建筑

融资新“绿道”

实际上，当前房企在绿色建筑方面布局规模相对较小，而绿色金融等支持举措或是吸引房企加速布局的重要因素之一。

“根据各家房企在2021年披露的ESG报告，各家重点房企在绿色建筑方面的布局相较于其规模而言相对偏小，截至2021年底累计绿色建筑面积突破1000万平方米

土拍中的新“绿色”

除政策与金融支持外，绿色建筑近来还频繁出现在多地土地市场中，成为“竞品质”中的一重要标志。

据记者不完全统计，目前至少已有北京、杭州、青岛、沈阳、武汉、长沙、济南、广州、深圳、合肥、福州等多地土拍将绿色建筑作为“加分项”，鼓励房企发展绿色建筑。即便在当前各地土拍配建要求降低、规则放松的背景下，绿色建筑要求依然保留在多地土拍规则中。

比如今年第二批次集中供地，

上升为国家行动，各地也陆续出台相关实施方案。

不过，直到2018年，我国绿色建筑发展进程才迎来加速期。

克而瑞方面整理的数据显示，2016年与2017年我国新增绿色建筑竣工面积均在5亿平方米以下，2018年则达到15亿平方米，此后历年均在15亿平方米以上；在新增房屋竣工面积占比方面，2016年与2017年相关占比均在11%以下，

的房企仅有14家。”房玲指出，目前来看，万科等房企累计绿色建筑面积超过了2亿平方米，龙湖等房企则超过了5000万平方米。

房玲认为，由于绿色建筑在行业内长期属于“选答”的范畴，因此大多数房企出于规模和成本的考量往往不会重点发展绿色建筑，仅有部分规模较大的行业龙

济南将商品住宅建筑中绿色建筑比例以及等级等作为“竞品质”阶段的评价标准，对进入“竞品质”阶段地块的最低要求是商品住宅建筑二星级绿色建筑比例不低于50%；北京则于2021年即开始实施的高标准住宅建设方案并公布具体评分标准，最低品质要求则为绿色建筑二星级标准，采用装配式建筑且装配率达到60%、设置太阳能光伏或光热系统等，此后多次集中土拍中也对部分地块限制了绿色建筑等级要求。

2018年则飙升至30%以上，2019年更是达到60%以上，此后历年这一比例也均保持在40%以上。

业界认为，在城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准目标引领下，我国绿色建筑发展无疑将迎来另一段新的加速发展期。

“2021年，我国累计绿色建筑建成面积85亿平方米，全年新增绿色建筑面积18.55亿平方米，对全年新增房屋竣工面积的占比为

头早早开始了布局，但是整体来看发展依然较为缓慢。

从房企绿色债券发行规模占比来看也是如此。克而瑞数据显示，我国房企的首单绿色债券发行于2017年，当年龙湖集团的子公司共发行了40.4亿元的绿色债券；2020年我国明确提出“双碳”目标之后，房企开始加大了在境外发行

“‘竞品质’渐成多地土拍规则‘标配’，将倒逼房企注重产品力及成本管控能力，提升项目品质，加大发展绿色建筑、装配式建筑。”中指研究院方面指出，多地土拍“竞品质”有利于从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品，引导开发商提升绿色建筑、装配式建筑等方面建造设计能力。

不过，由于绿色建筑发展门槛较高，对于尝试或扩大布局的房企而言仍存在一定困难。“绿色低碳化建造存在一定

模化的乡村旅游目的地应该在项目策划之初就应该将各具特色的，包括民宿在内的住宿产品植入到总体规划之中，这样，在正规立项之后的实施过程中，与之相关的土地、物权和市场经营等问题都能做到有法可依，这样才能减少日后的经济纠纷。

对此，马莉深有体会。在她看来，一些无证经营或者虽然有证经营但经营较差的民宿，会影

绿色债券的力度，2020年和2021年相关发行规模分别为131亿元和521亿元。到今年，绿色债券仅在境外发行的格局才有所变动。中指研究院数据显示，今年上半年房企共发行绿色债融资63.8亿元。

“当前，绿色金融受到了政府的大力支持，绿色转型或成为当前房企顺利发债融资、缓解资金

的增量成本，尤其是当前行业整体流动性紧张，贸然进行绿色转型会为企业带来运营风险。”房玲指出，由于发展绿色建筑势必需要房企增加研发成本，同时在项目开发过程中还需要增加建筑成本，以及为了取得相关认证而需要的时间及咨询、法律、认证等相关费用。因此在行业整体收益率下行的背景之下，发展绿色建筑有可能进一步降低房企的盈利能力，使得部分盈利能力相对较弱的房企陷入两难。

由于发展绿色建筑需要企业保持一定的收益能力，同时也有着一定的技术门槛，因此有可能影响一部分中小房企的竞争力。

“在行业下行的背景下可能会迫使中小房企和大型房企增加合作，甚至是增加行业收并购的可能，从而提高行业的集中度。”房玲表示，由于大中型房企在绿色建筑发展中有着更大的优势，且当前房企流动性问题频发，未来那些流动性稳定的大中型房企有可能会是资本市场较为青睐的投资对象。