春节期间平均一间房每晚1000元天天客满

斗门闲置农家小院蜕变民宿“点石成金”

“平均一间房每晚1000元的住宿标准,腊月二十九至大年初八,我们每个院子都天天客满,客人有的来自香港、澳门,有的来自北京、东北。”近日,斗门区莲洲镇石龙村“天天惦记”民宿项目的投资人、股东邹志雄兴奋地告诉记者,该村5个“艺术院子”自今年元月开业以来,客源不断,发展势头良好。

如今,民宿项目已经在斗门各镇呈现出“遍地开花”之势,除了石龙村外,附近的莲江村、光明村、红星村以及白蕉镇虾山村、斗门镇排山村等地都有民宿项目正在建设或已经开始运营。昔日闲置的农民房和农家小院,被“点石成金”蜕变为城里人休闲旅游的首选栖息地,为投资者、运营方、村民以及村集体等各方带来丰厚的回报。

斗门镇排山村民宿一景。

十里莲江民宿客房。

火爆:乡村民宿节假日一房难求

石龙村位于斗门区北部、莲洲镇莲溪片区中心位置,是斗门区省级新农村建设示范片的四个主体村之一。该村民宿产业的兴起,得益于近几年斗门区新农村建设取得巨大成果带动了乡村游的发展。经过几年的改造提升,莲溪片区沿途风景秀丽,成为斗门区重要的新农村观光轴带。石龙村所处的位置,又非常便于吸引周边城市客源,通过自驾方式进行周末和节假日休闲游。

“做民宿不能只靠情怀,那样是赚不到钱、很难维持下去的。据我了解,目前全国大约85%以上的民宿赚不到钱。他们有的规模小、单点作战,在推广方面投入有限。而我们是平台作战,形成了一个全国性大联盟,线上推广运营和线下经营结合,客源来自全国各地,甚至还有来自俄罗斯的客人入住。”邹志雄告诉记者,春节长假过后,大年初九至元宵节,石龙村“天天惦记”民宿项目的5个“艺术院子”仍保持着50%左右的入住率。截至目前,运营近3个月来,平均入住率达到30%左右,周末和节假日必须提前预定才能有房源。

在石龙村“天天惦记”民宿项目开始运营之前,同样是斗门省级新农村建设示范片4个主体村之一的莲江村早已先行一步,位于该村的十里莲江景区通过租用闲置有民房和搭建小木屋,经营了10多套乡村民宿,几年来每逢周末和节假日也是一房难求。

据了解,斗门省级新农村建设示范片的另2个主体村——红星村和东安村也将迎来民宿项目,当地的逸丰生态园在大力打造健康休闲和生态游的基础上,也有意开发民宿项目。而紧邻石龙村的光明村也在去年启动了“粤港澳大湾区艺术生态小镇”,计划将村里数十栋闲置多年的民宅改造成高端民宿,目前正在村里废弃的学校建设办公展示区。

此外,白蕉镇的虾山村废弃学校改造民宿项目已基本完工,预计将于五一前后开门迎客;斗门镇排山古村旅游有限公司已于2017年成立,将投巨资在排山古村及周边着手打造排山精品高端民宿、广府文化美食汇、排山古村文创产业园(基地)和风田园观光综合体。

共赢:“五股”模式兼顾各方利益

民宿项目在斗门呈现“遍地开花”之势,如何兼顾各方利益,实现可持续的良性发展考验着投资方、运营方和当地政府部门等各方的智慧。

“我们经过几年在全国各地运营民宿项目的实践,逐渐摸索出了一个兼顾各方利益的‘五股’模式,目前看来还是比较行之有效。”邹志雄介绍说,此前,在云南、贵州等地民宿项目运营过称中,也曾出现村民涨租金、毁约自己单干等情况,使得当地民宿良性发展难以为继。痛定思痛,他们得出一个结论:打造好的民宿项目必须兼顾各方利益。

“首先要兼顾所有村民的利益,不管有没有租房给你人人都要有股份,寻求全体村民的支持,这是‘人头股’;做民宿不单纯是商家与村民的单线交易、交往,必须兼顾到基层的村民自治组织,让村委一起参与其中,在村里成立专业合作社负责土地、房屋的收储工作,给合作社一定比例的干股,这是‘资源股’;此外,民宿项目前期需要有人去做一些村庄整体规划设计等孵化性的工作,这部分人也需要占有一定比例的股份,这是‘孵化股’;民宿项目要实现盈利,必须要有专业化的运营团队,他们也需要得到一定比例的股份,这是‘运营股’;最后是‘资金股’,就是投资方所占的股份,这是最重要的一部分,没有投资项目就没法开展。”邹志雄介绍,目前,石龙村“天天惦记”项目中,“资金股”只占50%的股权,“人头股”“资源股”共占了30%的股权,由村委统筹分配,可在较大程度上增加当地村民和村集体经济收入,为推动当地乡村振兴增添新的动力。据了解,石龙村“天天惦记”民宿项目5个“艺术院子”的屋主每户每年可获得数千元至上万元的房租收入,每个院子的安保人员、管家都是聘用当地村民,不管民宿是否盈利,他们都有一份保底收入。

“乡村民宿有不同的市场需求,不能同质化,如果所有村的民宿都一样就没人去。我们最早的出发点是把石龙村的闲置民房和土地整体打包做成‘甜蜜小镇’,发展婚庆产业链,但由于房屋和土地收储尚未完成,暂时只能先从5个‘艺术院子’做起。”邹志雄说,他们正在思考如何在现有条件下打造旅游亮点,设想把整个石龙村的房子进行统一的外立面改造,把巷道做成花街、花巷,还要建设地道的乡村酒吧、乡村咖啡厅、乡村保健养生馆等配套设施,增进游客的体验。

前景:扩展多元化旅游综合体

“目前,中国的乡村旅游消费市场规模已经突破两万亿元,可以预见的是,随经济和时代的发展,这一数字还会大幅度增加。而民宿作为一种乡村旅游、生态旅游、文化旅游的重要节点和价值载体,必将会迎来新的发展。”斗门区旅游局局长甘子宏对当地民宿项目的发展充满信心。

为发展斗门民宿产业,提升斗门乡村旅游品质,去年年中,斗门区旅游局启动了以“寻找时光的房子,共建文明家园”为主题的斗门民宿设计大赛。赛后,部分获奖设计师与各民宿业主达成初步合作协议,借助社会资本的力量让获奖作品落地实施,真正地实现从民宅到民宿的转变。

“目前,我们斗门的民宿发展尚处在起步阶段,有些民宿依然停留在提供简单的住宿服务这样的‘民宿1.0’阶段,积极引导和培育民宿产业规范化、促进产业升级,提升民宿产业附加值,也是我们未来一段时间的发展重点。”甘子宏说,在当前全域旅游、乡村旅游的大背景下,民宿产业作为一个有效的功能和精神载体,资源和价值平台,未来肯定会迎来快速发展。

甘子宏同时认为,未来民宿自然会淘汰一批相对低层次的产品,让整体业态朝着更正规和专业的方向发展;随着更多的元素和资源加入进来,各种不同主题、不同风格、甚至不同理念的民宿产品已经开始陆续出现,差异化竞争将是未来民宿产业发展的主旋律。因此,民宿要依托旅游资源不断进行产业转型升级,扩展成为一个多元化的旅游综合体,形成自己的集聚效应,让游客住在民宿,在其周边就能享受到所有的旅游资源和旅游体验。

采写:本报记者 郑振华
摄影:本报记者 曾 遥