



民宿“遥远的山”虽然新建,但设计好,生意火爆,入住需提前一周预订。(受访者供图)

《纽约时报》2012年评选了全球最值得去的一去的45个地方,莫干山排名第18位。莫干山之所以榜上有名,与当地民宿的发展有关。

曾数十次前往莫干山考察的山东星空地产集团有限公司总裁魏力晓看到,当地民宿形成了大产业,每晚价格从几百元到七八千元不等,民宿也给传统乡村带来了活力,大量年轻人重返空心化的乡村。

山东地产公司老总 数十次到莫干山看上了啥 因为民宿,年轻人重返故乡

本报记者 刘帅

玉芳家、学民家,现在成了五六千元一晚的民宿

7月11日,星空地产下属单位山东天开园林有限公司副总经理魏兵兵带着12个同事赶到浙江德清莫干山考察。团队人员多数毕业于园林景观专业,魏兵兵毕业于山东建筑大学景观设计专业。

两天行程,魏兵兵一行人考察了西坡、痕村1932文化市集、碧坞三个地方的民宿。魏兵兵看到,莫干山民宿已经形成一个大的产业,西坡、碧坞有大量民宿,从普通民宿到高档别墅,能满足不同消费群体。

注重与周边自然环境的和谐一体是莫干山民宿的一大特色。位于西坡顶的“西坡29”视野开阔,远山叠翠,舍馆内老砖、原木悉数留存,其意义指向回归自然,溯本追源。其中客房“玉芳家”开窗即见一片竹海,许多装饰设计都是用了老物件。

魏兵兵告诉齐鲁晚报记者,“西坡29”设计运营的经营理念是“家”,即普通人家的生活,房间就叫玉芳家、学民家、老康家、玉宝家、海根家等等,这些都是原住户村民的名字。

“西坡29”的别墅每晚价格五六千元,为节省开支,魏兵兵一行住进一家名叫小木森森的民宿,“星期日去的,主流旅客都返回城市,但8个房间还是住满了5个,价格每晚650元。”魏兵兵说,虽然小木森森不是最高档的,但同样精彩,坐落在山林之中,与周边景观融为一体。

一行人还考察了碧坞村的“大乐之野”,这是一座由老房子改造而来的民宿,完整保留了浙北民居的木框架结构。

魏兵兵带队考察的民宿都是魏力晓推荐的。魏力晓是浙江人,毕业于浙江大学城市规划专业,一直从事房产项目。“我有意在山东发展民宿项目,希望他们去浙江学习一下。”魏力晓说。

中国美院的毕业生当了民宿老板

魏力晓考察过莫干山的多处民宿,其中“法国山居”为一对法国夫妇所建,价格不菲,每晚住宿费3000元—7000元之间。和当地很多民宿一样,“法国山居”的设计也运用了大量当地旧物件,古街的铺地石、老门梁。

西坡“遥远的山”这所民宿很多细节给魏力晓留下的印象非常深刻。“一进门感觉非常舒服,墙的设计也很好,刚刚好,肯定是经过反复磨合的。”魏力晓说,“遥远的山”的老板是中国美术学院设计专业的毕业生,房子是新建的,一晚上1300元,他去的时候都住满了,要提前一周多订房间。

作家道格·桑德斯认为,城市化是一个曲折反复的渐进过程,移民们总是在乡村与城市间历时多年往返多次。每一代移民中可能有一半最终还是回归乡村了,这也有助于他们的村庄和城镇的经济更加现代化。

魏力晓认为,民宿也是这一现象的折射,而他看中的则是泰山附近的一所学校。“建于上世纪80年代,保存得很好。”他在绍兴老家也买了一处老宅子,想改造成民宿。

10年间老房子租金涨了近9倍

莫干山民宿发展迅速,据钱江晚报报道,民宿产业为德清农房特别是空余旧房的出租带来了巨大的市场,租金也水涨船高。2007年高天成租老房子做民居时,年租金只要5000元到8000元,而现在年租金高达30000元到70000元,十年间,租金涨了近9倍。莫干山一位民宿经营者接受央视《经济半小时》采访时透露,有的民宿利润率能高达60%。

据《经济半小时》报道,2013年莫干山精品民宿有40多家,2015年达到80多家,实现直接营业收入3.5亿元。对于上述数据,魏力晓认为实际数字应该比这还要多。

“你到了莫干山会发现,整个乡镇的面貌都发生了变化,农民不再出门打工做地段的保洁员、保安等工作,物质水平有了很大改善,过去是年轻人往外走,现在是年轻人往回走经营自家的民宿,还吸引外地年轻人到当地扎根。”魏力晓说。

据钱江晚报报道,目前德清西部农房出租共计160幢,总计年收入480余万元,平均每幢每年收入3万多元。

魏力晓认为,山东地方政府官员也应该转变观念,发展农村,并不是简单把农民引入城

镇,民宿也是一个方向。

对于济南的民宿市场,魏力晓还是看好的,因为有市场需求。但他认为济南的民宿还没有形成产业,设计感也比较差,济南的民宿从业者还要注意赢利性,对于选址,一定要交通方便,距离大城市两三个小时;再者一定要成为周边城市居民日常周末的好去处。

小猪短租CEO:民宿热有点过头 选址便利很重要

小猪短租是房屋短租领域的互联网平台,小猪短租CEO陈驰告诉齐鲁晚报记者,从2015年开始小猪短租也做民宿了,“这是我们细分的领域,目前发展非常火爆。”陈驰说,作家古清生位于神农架深山里的民居是小猪短租首次引进的民宿。

据陈驰介绍,民宿主要集中在一线城市和二线城市周边,还有就是风景特别秀丽的地方,集中于上海、北京、浙江、深圳、广州等地区,山东地区民宿产业发展相对缓慢。青岛也有民宿,但客户并不是来自于青岛周边,而是主要来自北京、上海。

面对民宿不断上升的势头,小猪短租启动“乡村美宿”计划,联合优秀设计师团队打造“新乡村桃花源”,助力可持续旅游。由上海“设计丰收”团队建设,曾获国际工业设计协会颁发的世界设计影响力奖的崇明岛可持续社区正式上线小猪。

“乡村有太多闲置的房子,我们希望让这些沉睡的房子活起来。”“设计丰收”负责人丁婵介绍,其团队通过设计和创意发掘中国乡村潜力,增进城乡互动,在保护乡村生态的同时,促进乡村社区的社会经济发展,创造新的产业模式和就业机会。

小猪短租透露,全球知名建筑师、美国南加州大学建筑学院院长马清运加入小猪“乡村美宿”计划,马清运携其位于家乡西安蓝田的建筑艺术作品“玉山石柴”、“玉川酒庄”和“井宇”正式上线小猪,首次对外开放住宿。

1999年,马清运萌生了要为日渐老去的父亲建造一座房子的念头。这座隐匿于山野之间,位于秦岭山脉、巴河和白鹿原交汇处的石头房子“玉山石柴”在2004年完成建造,因为外墙全部选用当地河流的石料,被当地人称为“石头房子”,又因为这座房子是给父亲的礼物,也被称为“父亲的宅”。

陈驰认为现在民宿有点热过头,这种境况下选址非常重要。“假如你选的地方距离高速公路较远,很可能被距离高速公路近的民宿抢去了。”



斑驳的石墙、破旧的茅屋顶打造出旧时光。



蓑草屋顶选用当地材料,保持原生态风格。