



文/片 本报记者 许亚薇 宋磊

家具从国外采购 高端民宿酒店化

近年来,价格动辄上千甚至几千元一晚的民宿屡次引起人们的讨论,不少人感叹“这么高的价格,那还叫民宿吗”,更多人可能会好奇,高端民宿里到底提供怎样的服务。

“双节”期间,刚开业不久的济南拔架泉廊庐民宿将迎来它的第一个长假,这里的房间,根据住宿条件的不同,价格在2000元到5000元不等。“咨询4日、5日、6日房间情况的比较多,因为我们这里需要预付定金,不少人还在计划行程后决定哪天过来。”廊庐民宿店长李媛说,目前来看,来住的客人以家庭为主,带老人来的不少。

同样作为高端民宿的济南九如山不二木居也几乎周周爆满,“十一”假期需要提前至少一两周预订。据九如山瀑布群风景区常务副总经理王小刚介绍,不二木居的家具和家居用品全部采购自国外,食物也主打健康有机。“不二木居太阴潭店类似于日式旅馆的一泊两食,入住后所有的消费都包含在内,例如早晚餐、房间内的水、食物等等。”

对于有人提出“民宿酒店化”的问题,“民宿头条”微信号编辑久洋认为民宿和酒店之间并不是割裂的,例如莫干山的裸心谷、西坡,可以说它是精品民宿,也可以说它是特色酒店,就像普通民宿与农家乐,也是很难区分。

与久洋一样,王小刚也觉得民宿更强调“情怀”以及精致的服务。“酒店是综合体,民宿依附当地,注重游客体验。”王小刚说,比如住在九如山不二木居,客人可以上山跟老乡学习摊煎饼、做浆水豆腐,还可以参与时令瓜果的采摘,满足了游客的个性化要求。

农家乐转型民宿 客人亲自下厨

如果说全国各地兴起的高端民宿是“阳春白雪”,那么村子里的农家乐、海边的渔家乐可以说是民宿界的“下里巴人”,但毋庸置疑的是,农家乐、渔家乐可以紧扣民宿的概念,是民宿的重要分支。

“从我们村的情况来看,无论是对我们渔家乐的规范,还是村子的建设改造,这两年变化都不小。”日照市山海天民俗旅游样板示范村李家台村村民安钊说。

从2003年,安钊的母亲郭淑美开始利用自家闲置房屋经营渔

近年来,“民宿”已经成为最热的旅游关键词之一。从城市到农村,这个旅游业态中的“舶来品”受到越来越多人的关注。10月1日,国家旅游局《旅游民宿基本要求与评价》正式实施,其中对民宿的概念及运营标准进行了说明。那么,目前动辄上千元甚至几千元一晚的民宿是什么样子?我省民宿行业的发展状况又如何呢?

一天五千元 仍一屋难求

高端民宿假期爆满,想住得提前两周订



济南九如山不二木居也几乎周周爆满,“十一”假期需要提前至少一两周预订。

相关链接

国内民宿平均每晚371元

公寓民宿预订平台途家根据2017年上半年平台预订数据与消费者抽样调查,发布的《2017年上半年民宿旅游报告》显示,2017年上半年入住最多的民宿目的地城市中,国内前十位的城市排名为:成都、三亚、北京、上海、重庆、广州、西安、厦门、杭州、青岛。

这10个城市的间夜量合计,接近全国间夜量的60%。除北京、青岛以外,其余城市全部为南方城市。南方气候宜人、旅游类型多样,民宿也成为旅游的最佳配置之一。

报告显示,境外前五位的城市排名为:大阪、香港、东京、普吉岛、台北。排名前五的城市间夜量合计,接近海外所有城市间夜量的七成。报告认为,这几个城市由于居住资源紧张,酒店相对来说比较昂贵。民宿因发展较为成熟,其性价比高、覆盖率高,具有当地特色,受到了大部分游客的青睐。

此外,调研数据还显示,2017年上半年有63%的消费者出游次数为1-3次,20%的消费者为4-6次。半年6次以下的出游频率占到83%。而2017年上半年,由于假期原因,民宿入住的高峰为1月、4月和5月,而2、3、6月民宿入住有所回冷。

价格方面,上半年国内民宿平均价格为371元/晚。按月来看,1月份和4月份均价最高,分别为456元和364元。3月份为上半年价格低点,平均为324元。高峰期比淡季期上涨40.7%。

据21世纪经济报道

家乐,经历了渔家乐从大通铺到标准间的全过程。“以前依托旅行社带客,现在基本都通过互联网宣传营销。”安钊介绍。

其实,最大的变化来源于村民的服务意识。“我们渔家乐也是需求导向,服务更加多元,讲求差异化服务。”安钊说,“今年就有不少客人自己挑食材,用我们家的厨房自己来做,我们也教给他们地道的做法。这就有点真正民宿的感觉了,形成一种较为亲密的关系,而不仅仅是客人和主人。”

除此之外,乡村旅游的发展也一定程度上带动了乡村民宿的不断完善,凡是发展乡村旅游的村庄,纷纷利用老房子进行改造,打造特色民宿,例如泰安里峪村铂思民宿、滨州西纸坊民宿、临沂竹泉村民宿等等。

但是,在乡村民宿迅速发展的背后,也存在着居住环境较差、设备设施落后、服务意识薄弱等问题。“毕竟是农村,每家每户的服务质量参差不齐,只能慢慢规范。”安钊说。

民宿要有个性 不能跟风发展

在刚刚发布的《旅游民宿基本要求与评价》中关于民宿的评价原则,提到涵盖传递生活美学、追求产品创新,弘扬地方文化,引导绿色环保,实现共生共赢等方面。另外,民宿单幢建筑客房数量应不超过14间(套)也出现在民宿规定中。

以目前民宿预订网站爱彼迎、途家、蚂蜂窝等的评论内容来看,“小而美”“家有温度”“独具特色”等词的出现频率最高,由此可见客人对民宿要求的偏向性。

在我国台湾地区,对民宿的标准之一就有农民用原有住宅接待游客,同时接待人数控制在每天15人以内。之前日本《旅馆业法》中也有规定,原则上不允许“住宅专用地区”运营旅店,但是,随着近几年访日游客的增多,民宿作为一种缓解酒店供应不足的补充而出现,渐渐放宽政策。然而,日本目前的法规也规定,民宿的营业时间一年里不得超过180天。

山东旅游职业学院旅游规划专家陈国忠认为,部分民宿跟风的酒店化的发展模式缺乏个性,跟真正民宿概念中“村民直接参与经营”相去甚远,乡村酒店和乡村民宿之间应该有所区别。不过,随着山东乡村旅游带头人外出学习,社会各界对民宿理解的增强,民宿也将渐渐发生变化。

陈国忠说,《民宿服务质量等级划分与评定》对民宿发展有了规范,但更加细节的概念还应进一步厘清,乡村旅游的接待模式要有所改变。

严控地价,加快商品房上市节奏

青岛楼市调控加码,预售条件将调整

本报青岛10月1日讯(记者潘旭业) 严格控制住宅用地价格,加大闲置土地处置力度,适当调整商品房预售条件,青岛楼市调控再出“重拳”。9月30日,青岛市国土资源和房屋管理局发布《关于加快住房有效供应促进房地产市场平稳有序发展的通知》(以下简称《通知》),加码楼市调控。

《通知》规定,青岛加快落实供地计划。青岛市各区、市政府要采取积极措施,加大工作力度,确保年度供地计划完成。

同时要根据本区、市商品住房库存消化周期,适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。商品住房消化周期在18-12个月的区市,要有序落实供地计划;消化周期在12-6个月的区市,要加快落实供地计划,积极增加供地;消化周期在6个月以下的区市,不仅要加快供地计划落实节奏,还要在计划外显著增加供地。

严格控制住宅用地价格。坚决防止出现区域性住宅用地土地总价、土地或楼面单价新

高,严防高地价扰乱市场预期。要建立和完善土地招拍挂出让限价机制,土地招拍挂限价原则上要参照周边条件相当土地上年度的成交价格或周边同质楼盘的地价水平确定,土地招拍挂出让竞价达到限价后,转为竞配保障性住房,竞自持租赁住房面积,竞房屋销售价格等,确保地价水平稳定。

加快住宅项目施工进度。严格落实商品房项目开竣工申报制度,建设、土地等主管部门要加大对开发企业住宅项目开

建设和施工进度的督导,开发企业要严格按照施工许可约定的建设工期要求和土地出让合同约定的时间及时开竣工,加快商品住房项目建设和上市节奏,尽快形成市场有效住房供应。

加大闲置土地处置力度。青岛各区、市政府要加大闲置用地特别是住宅闲置用地处置力度,加快工作进度,防止开发企业“囤地”“捂地”“捂盘惜售”等变相炒作行为。对开发企业或其参股公司存在未按建设工期要求

或土地出让合同约定开竣工情况的,纳入诚信体系“黑名单”,两年内暂停其参与全市范围内土地竞买的资格。

适当调整商品房预售条件。青岛各区、市政府根据本区、市房地产市场实际,特别是商品住房库存偏低,供需矛盾突出的区、市,在依法依规前提下,可以按照《关于进一步加强商品房预售方案管理有关问题的通知》规定,适当调整商品房预售许可条件,加快住房有效房源入市,持续稳定市场预期。