



依托康养度假资源优势 实现民宿产品精品化转型

## 日照：立足民宿产业 打造精品旅游

日照市位于山东半岛东南端，区位优势明显，旅游资源丰富。2003年，日照市获评中国优秀旅游城市，2009年因其出色的人居环境和生态环境规划，成为中国第6个获得联合国人居奖的城市。近年来，日照市依托得天独厚的康养度假资源优势，从大众旅游市场入手，实施“旅游富市”战略，大力发展民宿产业，在新旧动能转换中实现民宿产品的精品化转型，成为乡村振兴战略的重要抓手与平台。

11月30日，全国发展乡村民宿推进全域旅游现场会在浙江湖州安吉召开，日照市作为山东省唯一地市级代表，成为典型经验交流单位之一。“日照经验”受到了业界的充分肯定和赞赏，也成为全国地市级争相效法的先进经验，“日照精品民宿”品牌叫响全国。

### 民宿旅游“腾笼换鸟” 促进转型升级

日照民宿旅游发源于民俗旅游村，在“旅游富市”战略中引领乡村旅游提质升级，成为乡村振兴战略的示范工程，在发展地位不断攀升的同时，日照市高起点定位，战略性谋划，促进民宿旅游转型升级，实现了自身产业的转型升级。

乡村民俗旅游奠定民宿产业基础。为满足日益增长的市场需求，缓解传统旅游住宿设施接待压力，解决伏季休渔期渔民失业、民房闲置等问题，在政府主导下，1999年，在山东天旅游度假区王家皂村开始试点渔家乐。到2016年，山东天旅游度假区有13个村从事渔家乐民俗旅游经营，总户数已达到2695户，拥有床位8万余张，旺季日接待过夜游客近20万人次，成为全国最大的民俗旅游目的地。与此同时，在五莲山旅游度假区周边，小榆林村、大槐树村、靴石村以及五蔬园、棋达庄园等陆续开展乡村旅游住宿接待。截至2016年，日照市有近百个村开展乡村旅游食宿接待，有近3000个经营户，其中“好客山东”星级农家乐有221户，为日照民宿业跨越发展、弯道超车奠定基础。

“旅游富市”战略确立民宿产业定位。2016年，日照市实施“旅游富市”战略，与“生态立市、工业强市、人才兴市、开放活市”并列五大城市发展战略，提出要像抓工业一样抓旅游，日照开始有计划、上规模、成批次地规划建设民宿项目。一方面策划推出不负艺术客栈、禅茶客栈等精品项目，另一方面促进原有农家乐产品提档升级。同年，日照进入国家全域旅游示范区创建名单，民宿业的布局、管理、营销等迅速进入全域化发展模式，民宿成为推动全域旅游发展的引擎项目。此外，为美化民宿旅游“底色”，全市大力开展“林水会战”，实施“八绿六水工程”，将乡村旅游与植树造林、整山治水有机结合，拓展了乡村民宿的发展空间。据统计，“林水会战”实施以来，全市共完成投资75.6亿元，建设各类水利工程3312项，造林31.9万亩，相当于建造6个大型水库。

乡村振兴战略推动民宿产业升级。党的十九大后，实施乡村振兴战略将民宿产业推向新的高度。按照山东省新旧动能转换重大工程精品旅游产业发展要求，日照市将精品民宿作为乡村振兴战略五大示范工程之一，与田园综合体、特色小镇、现代农业产业园、美丽乡村同步推进。为刺激民宿业快速发展，提高民宿服务质量，日照市出台了精品民宿扶持政策，从2018年起，连续3年每年评选出5个市级精品民宿，每个精品民宿予以100万元资金奖补。要求市级精品民宿要达到省级五星级精品民宿的标准，并对其他4项工程注入旅游元素，导入旅游业态，进一步丰富旅游发展内涵。各区县也纷纷出台了精品民宿的资金奖励政策，民宿产业迅速发展壮大。

### 项目化运作

#### 实现“政府搭台、市场唱戏”

日照市以项目化、工程化、精品化为总要求，坚持问题导向、市场导向、创新导向，利用服务、指导、监督等手段，全域化布局，多措施推进，打造日照精品民宿品牌，实现了“政府搭台、市场唱戏”。

2017年，日照市编制了全域旅游发展总体规划，作为全市民宿业谋篇布局的指导性规划；2018年，日照市编制了乡村振兴战略规划，作为民宿业由行业升级为产业的指导性纲领。依托绿水青山生态背景，通过集中成片、整村推进等多种形式，大力发展以田园、海洋、民俗、文创、康养等为主题的精品民宿，打响日照精品民宿品牌。计划到2020年，重点培育打造市级精品民宿15个；全市乡村旅游综合收入突破200亿元，占全市旅游业的40%，力争“十三五”期间建成3—5个在全省乃至全国有较高知名度的精品民宿；到2022年，市级精品民宿达到25个，乡村旅游综合收入突破258亿元。

同时，做强“两个管理”。加强规范性管理，以国家行业标准 and 山东省地方标准为依据，指导建立安全管理、日常卫生管理、入住流程管理等规范，扎实开展岗前培训，用标准化服务保障民宿有序运营。加强创新性管理，摆脱星级酒店或快捷酒店千店一面的工业化标准，在保障有序运营的基础上，在民宿空间场景布置、民宿人员服务品质、特色配套服务等方面，为消费者提供个性化、有情感和温度的服务。此外，加快培育民宿行业龙头企业和带头人，指导成立协会组织，加强与旅行社、旅游景区、乡村旅游、旅游商品等相关行业协会开展合作，切实发挥市场在资源配置中的决定性作用，延长民宿产业链，提高市场竞争力。

搭建融资平台，组建了日照市文旅集团、山东海洋文旅公司、新东港控股集团、岚山海洋发展公司等市县两级涉旅国有企业平台，有力地推动了乡村旅游资源开发、资本运作和管理经营水平。策划举办旅游投融资洽谈会、旅游项目路演发布会等投融资会议，拓宽融资渠道。举办的旅游项目专场路演大会，为10家重点单位单位融资12亿元，有力破解了“融资难”问题。创新投融资模式，设立旅游发展引导基金，吸引社会资本和民间资本投资乡村旅游。搭建项目平台，成立日照市民宿项目库，优先享受政府在金融、人才等方面的扶持政策，做到“挖掘项目‘沉下去’、策划项目‘钻进去’、招引项目‘走出去’、服务项目‘贴上去’”。根据各区县民宿项目分布情况，提前策划民宿旅游线路，让民宿产品串点成线、打包上线。

宣传推介巩固“实体市场”，继续强化传统营销推介模式，将精品民宿纳入全域旅游营销体系，进行重点宣传推介。立足航空、高铁线路，抓住沿线市场，利用大数据分析手段指导策划、精准营销。立足民宿下沉式、在线化的销售特征，指导民宿企业、合作社以及经营户，与携程、去哪儿等OTA以及专注于民宿预订的爱彼窝、途家等交易型电商开展深度合作，抢抓“虚拟市场”；借助蚂蜂窝、借宿等媒体平台，通过游记、攻略等软文投放、分享传播达到宣传引流的效果。指导运营者通过对社交平台的经营和挖掘，建立属于自己特有的社群，并扩充专属于民宿的会员体系，成

为用户二次消费、长期消费的大本营，培育建设民宿初期维护和建立品牌的根据地。

### 突出度假游 打好文化牌

日照民宿产业精彩纷呈通过房子、院子、村子有机融合，农业、农村、农民密切关联，风景、情景、意境逐步提升，突出度假游，打好文化牌，聚力打造“宿在民居、乐在田间、游在山水、活在感悟”的精品民宿。

目前，日照市有各类民宿1700多家。在满足不同消费层次的基础上，以抓大放小、去粗取精为原则，将精品民宿作为主攻方向。2017年，不负系列民宿先后入选山东省五星级精品民宿、中国十大影响力民宿品牌，并形成以“住院子、下馆子、提兜子、找乐子”为主题的品牌内涵，全年客房出租率超过70%。阳光海岸露营公园的船屋、木屋和海景别墅十分迎合内陆高端消费市场，一些民宿周末和节假日房价近2000元，禅茶客栈旺季最高房价3000多元，却仍一房难求，市场火爆。经过严格筛选，目前全市认定精品民宿13家，重点培育的精品项目23个。

在突出乡村文化、在地文化的同时，在文化旅游业水乳交融的当下，日照民宿已呈现出多元化发展趋势。除了已经形成品牌的不负艺术客栈、凤凰措、十二星座等不负系列民宿之外，还有以渔家民俗文化为主题的官草汪渔村民宿、刘家湾赶海园星光营地民宿等，凸显日照绿茶主题的浮来青民宿、小茶山民宿等，以康体养生为特色的香集民宿、禅茶客栈等，以集装箱等新业态为特色的安湖民宿、董家楼民宿等，以乡村创客为主体的春风十里民宿。此外，还有徽派古建筑风格的清溪龙吟民宿、东夷小镇民宿、大青山太极康养木屋、黑虎山狩猎场别墅等等。目前，日照已形成10多个主题各异、消费层次多样的民宿产品集群及其项目储备库，以满足不同文化体验需求、不同消费能力的客源市场。

青日连城际铁路、鲁南高铁将于2018年底、2019年底相继建成通车，日照市即将迈入高铁时代，民宿业也随之驶入了发展的快车道。对此，日照市制订了《迎高铁时代加快实施“旅游富市”战略行动方案(2018年9月—2019年6月)》。明年旅游旺季来临之前，日照市旅游住宿设施预计新增床位10000张，其中民宿将占三分之一。计划推出乡村民宿28家，预计新增床位2474个。其中，精品民宿5家，新增床位200个。此外，实施渔家乐民俗旅游改造提升工程，加快王家皂、乔家墩子、后滩村3个民俗旅游村改造提升，推进太公旅游小镇建设。到2019年底，新增业户108户、床位1000个。

日照民宿在快速发展的同时，也在寻求创新发展。在理论上，发挥日照民宿协会、日照旅游发展研究院等专业机构优势，在“非标准住宿的标准化”课题上实现新突破。在政策上，优化民宿行业准入机制，提高政策扶持的精准性，探索民宿消防安全、土地利用、环境保护等方面的管理办法。在模式上，按照政府主导、市场主体、公司化运作的发展思路，盘活乡村现有资源，探索实施“村民入股+公司化管理+村民经营”的发展模式，让资源变资产，资产变股份，村民变股民，实现乡村旅游项目公司化管理、市场化运作。在实践上，立足日照滨海旅游扩大优势，大力发展“海上牧歌”“阳光1号”等海上休闲度假平台，推动高端民宿走出乡村、走进海洋。



- ① 北海锦华民宿禅茶客栈
- ② 香集居
- ③ 茶木古民居
- ④ 不负云顶
- ⑤ 凤凰措客栈
- ⑥ 海上牧歌
- ⑦ 清溪龙吟徽宿
- ⑧ 官草汪民宿

