

北京民宿驚情，環球影城開業後死而復生

9月19日傍晚，環球影城開業的前一天，杜陽接到派出所通知，被告誡不能無證經營民宿。

短短一個月，35歲的民宿主杜陽經歷了大起大落。他日常穿一件藍白相間的汗衫和黑色短褲，赤腳趿拉著一雙拖鞋，圍繞著在環球影城周邊新開的民宿忙裏忙外，訂單爆滿，頭發都顧不上打理。但從8月底開始，他的民宿經歷了下架沒有房客，再到上架中秋恢復爆滿，眼看“十一”國慶，又不得不應政策要求，給客戶退單，主動下架。

跟杜陽面臨同樣處境的民宿主，在北京市數以計千。他們或是衝著環球影城開業置辦民宿，或是在鄉村的宅基地和城市樓宇間經營民宿多年，突然在8月底迎來了政策對於違規短租房的整頓，所有無證民宿均受波及。

長年以來，民宿行業以市場導向自然發展，北京市政府隨之也在慢慢摸索對行業的管理模式。而民宿行業因各區對於營業執照的難易程度不一，加之治理氛圍寬鬆而無限壯大。面對突然出擊的整頓政策，除了行業內滋生的大批黑民宿見光死，更大一批民宿主都被卡在經營執照和業主同意書的辦理上，遲遲找不到解決途徑。

與民宿主為共同體的民宿平臺，也經歷了一番嚴峻的考驗。他們一面配合政策讓全北京市民宿集體下架，一面緊急恢復部分鄉村民宿和持有證件的城市民宿。

與此同時，民宿主和平臺的長久矛盾也被激化。

環球影城誘惑

“我可能到11月份就能把一年房租給賺回來了，第二年，我隨便賣多少都能掙錢。”9月14日，杜陽打開某民宿APP，中秋節、國慶節期間所有房間全部被訂滿。他指著收入金額的一排數字給記者逐個念：3,6,6,1,0。“這是我上綫到現在賺的錢，36000元，再賣一個月，7萬元肯定能賣回來。”

他身邊，是粉刷的雪白的四壁，掛上幾幅從淘寶買來的廉價畫作。拐角木梯通往二樓，上下一共三個房間。這幢泛著黃暈的小型二層別墅，加上鋪滿細石的庭院，成本價20餘萬元，其中地租7萬元一年，設計和裝修占大頭。

這是杜陽第一次創業，此前，他在北京生活20餘年，從事過各式各樣的工作。2020年11月，聽聞環球影城於下一年開業，他嗅到了商機，總投入50餘萬元，買下距離環球影城4公里一村莊內的兩處住宅，和同時投資的幾位同行成為進駐村子的第二批民宿主。後來進軍的民宿主，面臨同等條件的住宅，價格已然翻了一倍。

裝修好的兩處民宿於今年8月15日開業，除去中間下綫的日子，至今滿打滿算上綫僅有一月，上綫平臺包括：愛彼迎、途家、美團、木鳥、小豬、螞蟻短租等民宿平臺。

在他看來，目前環球影城周邊的民宿發展潛力不可估量。這個觀點從他所在的村子搖身一變成爲民宿村也得以印證。五六十個民宿主自發組織結盟，形成既競爭又合作的小市場，杜陽將這批人稱爲“新村民”。有的民宿主一出手就買下十來棟別墅，村中民宿數以計百。

經官方預估，環球影城一年人流量高達1200萬，不包括後續每年逐步擴大的人流量，平均一天三四萬人流量，預計每天需要一萬間房以上。目前環球影城規劃建造7個酒店，現已建成的兩個酒店加起來每天可提供約1200間房，住房缺口顯而易見，進而導致環球影城周邊民宿開的如火如荼。

杜陽給記者算了一筆賬：“環球影城周邊酒店可能有三四千間

房，整個通州就5000間房，排除回市內住的游客，肯定還有一大部分人需要就近住民宿。”他又補充了一句，“而且影城內的房間又貴。”

記者查詢北京環球度假區官方小程序得知，度假區內的兩家酒店已于9月14日正式接受預訂，環球影城大酒店800間房，1272元起訂；諾金度假酒店400間房，1802元起訂。不同房型價格不同，房價隨淡旺季入住率的變化而波動。

政府規劃的精品民宿村，對新來的民宿主們當下也沒造成壓力。記者走訪政府預計在環球影城周邊打造精品民宿的南姚園村、外郎營村，發現村內民宿較少，幾位村委幹部告訴記者，此前爲準備打造民宿村，帶動鄉村經濟發展，附近幾個村委代表集體去迪士尼樂園附近民宿考察學習。通州區前區委書記也多次來村指導，目前村裏地價較兩年前已翻了三倍，民宿村計劃還未實施，在等具體安排。

“我開始一整套別墅賣1500元一晚上，賣的很好，後面就賣2500元，2500元還是有人訂，那我就定3500元/間夜，我看到有的民宿賣4000元都有人定，我立馬就漲了，還有賣1萬一晚的。祇要是明碼標價，消費者願意就行。”一位民宿主告訴記者，目前，環球影城周邊的民宿市場正處於起步階段，價格也呈現野蠻生長的狀態。

多位民宿主告訴記者，民宿的價格主要取決於民宿地租、裝修等固定成本，以及水電、保潔、折舊、專車接送的人工服務等變動成本。一般變動成本占售價比例不到1/10。

杜陽起初將自己的整棟民宿價格定到3800元/晚，在村中已處於較低價位，訂單不斷，且獲得了平臺的推薦位。他自豪地告訴記者，已經有上海迪士尼樂園和日本大阪環球影城周邊的民宿主陸續到村裏搶購房源，置辦民宿。而自己也抓住時機，跟中介合作推銷本地村民的房源，賺取一部分酬勞。

王燦就是杜陽所說的迪士尼周邊民宿主之一，目前在迪士尼周邊民宿市場中排在前列。

35歲的他堅信，三五年內，環球影城周邊的民宿可以賺一波快錢。

在王燦看來，五年，是迪士尼周邊民宿市場從紅利到內卷的周期。2016年，上海迪士尼開業，周邊民宿規模一路拓展至今高達2000多家。“我估計環球影城跟迪士尼一樣，後期還得洗牌。”

王燦結合經驗告訴記者，如果按平均一個民宿十間房來算，2000家民宿至少2萬間房，能住4萬人。而迪士尼每天客流量在35000人左右，其中部分游客要回上海市內及周邊城市過夜，部分游客入住迪士尼內外的多家酒店，民宿的需求量已經遠遠供過於求。爲了生意，民宿主競相在平臺上將與迪士尼的距離，調至幾百米或一兩公里之內。

“在迪士尼待下去，沒多少利潤，不如環球影城。”上網研究環球影城周邊民宿市場，物色房源，成爲王燦每天必做的功課，他腦子裏有足夠清晰的綫路圖和價目表。相比迪士尼周邊最低壓到200元一晚的高檔民宿而言，北京環球影城周邊500元一晚的地段民宿讓他更確信，這是難得的商機。“祇要認真做，在環球影城簡直賺飛了！”

但很快，北京民宿集體下架，給狂熱的王燦降了溫。

死而復生

“怎麼不害怕，當時晚上都睡不着覺。”杜陽回憶8月底的北京民宿下架風波，又強調了一遍，“這是我第一次創業，擔心投進去的錢全

部打了水漂。”

8月22日，北京市通州區組織市區網信、公安、住建等部門聯合召開規範短租住房經營管理工作部署會，面向途家、愛彼迎、去哪兒、小豬民宿、同程藝龍、攜程、美團、木鳥、飛豬一共9家短租住房平臺進行了政策宣貫，不合規房源將在7日內完成下架。

下架的民宿要想再上綫，必須符合北京民宿短租行業的最新規定——《關於規範管理短租住房的通知》中，對民宿要求的“六證”。這份文件是由北京市住房城鄉建設委、市公安局、市網信辦、市文旅局四部門在2020年12月聯合發布，從2021年2月正式實行。

該文件指出，首都功能核心區內禁止經營短租住房，在北京其他區域經營短租住房的，應當符合下列條件：(一)所在小區管理規約或業主委員會、物業管理委員會、本棟樓內其他業主書面同意的材料；(二)業主身份證明；(三)房屋權屬證明；(四)出租住房業主同意房屋用于短租經營的書面材料；(五)經營者身份證明；(六)經營者與房屋所在地公安派出所簽訂的治安責任保證書。

“8月28日，我的民宿在美團先下綫，然後是各個民宿平臺，最後攜程也下綫了。”在望京某商業區經營民宿的王嘉告訴記者，下綫之後被通知要補“六證”，大家都很懵。“平臺也沒有模板，國家政策也沒有明確應該怎麼寫，誰也不知道該怎麼辦。”

此後的一段時間，各大在綫民宿平臺在社交媒體上頻頻發聲，稱支持整頓政策。但私下壓力也很大，一家平臺的工作人員告訴記者，這段時間每天都在加急審核大量的民宿資質。而被壓蓋的民宿行業內部也亂成一團。

民宿主們採取的自救方式五花八門，有人頻繁致電平臺客服問和對接的業務經理詢問辦證流程，有人將抖音、快手和小紅書用來推廣房源，部分在住宅區有房源的民宿主開始對外長租，一個個抱團取暖的微信群活躍起來，主題從心疼生意的埋怨，變成集體監督誰家民宿提前上綫。

王嘉眼看著所有民宿下架後，附近酒店的價格蹭蹭地上漲。“附近原本賣500元左右的酒店，突然賣到七八百，旁邊的五星級酒店，從以前的1300元封頂，在民宿下架後漲到1800元。”

更讓她恐慌的是，同商圈內，幾家大民宿在下架後，依舊能夠保證客源不斷。而自家在下架後兩天內，入住率從日常接近排滿，破天荒地跌爲0。

在民宿行業裏，王嘉並不算有經驗。她的民宿開在望京某商圈的一棟公寓裏，10套房間分散在公寓的幾個樓層，經營不過一年半時間。繁華的地理優勢導致王嘉主要依賴平臺，而忽略了維護綫下客源的重要性。民宿下架後，她計算每個房間日均成本爲270元，每開置一天，就意味着至少損失2700元。相比大多數城市民宿，王嘉又是幸運的。她所在的一整棟商住公寓的業主是同一個人，直接免去跟周邊業主要簽字的最難環節。民宿的經營許可證自創立之初就已經辦理妥當。自己祇需補齊物業管理委員會的書面同意，以及與房屋所在地公安派出所簽訂的治安責任保證書。

“平臺那邊告訴我，他們也很着急，因爲民宿訂單量跟平臺收入也息息相關，所以加緊把一批有證件的民宿先上綫，爭取在國慶之前把有證的上綫完。”王嘉因爲補齊“六證”，下架後不到兩星期，在美團APP的酒店板塊恢復上綫，成爲附近商圈中第一批上綫的民宿主之一。

與此同時，在通州的杜陽也在想辦法規避風險。他通過在朋友圈發“尋找合伙人”計劃，自願將房源降價以套餐的形式外包。原定整套出租2000多元一天，在下架期間更改爲1000元一天，套餐分爲10天、20天、30天、60天不等，外包時間越長，優惠力度越大。租賃者可用于自住或外租，所有利潤歸租賃者所有。

隨後，杜陽陸續在微信短視頻、抖音、小紅書上面推銷，效果并不理想。他還計劃去環球影城裏面直播，拍拍刺激的娛樂項目。等吊到觀衆足夠興趣時，趁機推薦自家房源。

“問題是，我得找個主播。”就在杜陽琢磨着到哪裏找主播的時候，他的民宿在某民宿平臺悄然上綫了。

灰色地帶

對於很多已經恢復上綫的民宿主來說，北京關於民宿的政策依舊是懸在頭頂的達摩克利斯之劍。

“我們也正在想辦法辦營業執照，政府是支持鄉村民宿的，後面肯定可以辦下來。”杜陽篤定。

“鄉村民宿不像城市民宿要求那麼多證照，你提供跟房東的租賃合同，就可以先恢復上綫，但也提示我們要盡快上傳營業執照，包括公共場所許可證、食品安全許可證等證件。”位於昌平的鄉村民宿主張鳴告訴記者，在9月10日已經上綫某民宿平臺，9月23日再次收到平臺關於完善上傳資質證明的通知。

張鳴的民宿目前已經投入了300多萬元，但由於鎮上對宅基地辦理營業執照的證明蓋章已停止多年，目前仍無理想的解決方案。他預感後續規範會越來越嚴格，於是原本預計在這個村莊內拓展投資至上千萬元的工程量，在8月底，也隨著民宿整頓暫緩下來。

“營業執照下來之前都是不安心的，確定以後，我再恢復現有的工程，加快施工速度。”最近，張鳴將絕大部分的時間和精力都放在辦營業執照上面。“沒有營業執照的後果是非常嚴重的，這就像給孩子辦身份證，孩子都生下來了，祇能想盡一切辦法，得讓他有個身份證。”

事實上，北京各個片區對於民宿的管理政策和支持程度不一樣，甚至鄉鎮之間都有差異。

另一位懷柔某村的民宿主告訴記者，自己在2021年初開業前，辦理證件直至齊全祇用了三天時間。“辦理營業執照，除了注册人、租賃人，和宅基地所有人的身份信息外，還需要宅基地租賃合同、宅基地所有人的產權證明，以及得到村、鎮蓋章批准的工商材料。稅務相對簡單，帶著營業執照到稅務所綁定銀行卡就可以。如果有第三方出具符合衛生標準的證明，就可以辦理公共衛生許可證。”

從事民宿行業近四年的王琨告訴記者，在2018年之前，北京民宿的營業執照上的“經營範圍”一欄，還祇是“農家樂”。“以前，鄉村民宿都是以農家樂的形式存在，它滿足了北京市民業餘生活的娛樂需求。”

縱觀北京民宿的重要發展期，可以追溯到2008年北京奧運會，爲了讓海外游客體驗北京文化，北京市政府向社會招募“奧運人家”，爲奧運會觀衆和游客提供家庭式接待服務。

2010年，爲傳承北京“奧運人家”遺產，豐富住宿業態，北京市旅游局制定了《“北京人家”服務標準與評定》，此後兩年，該政策被多次完善。

同時，在綫短租平臺在中國逐漸興起，相繼出現了途家、木鳥短

租、小豬短租等共享住宿平臺；2015年，《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》提出積極發展客棧民宿、短租公寓；2016年，《政府工作報告》中首次提及“共享經濟”，極大地推動了共享住宿的發展。

2017年8月1日，《北京市旅游條例》出臺，首次對民宿進行概念界定：“城鄉居民利用自己擁有所有權或者使用權的住宅，結合人文環境、自然景觀、生態資源以及生產、生活方式，爲旅游者提供住宿服務的經營場所。”該條例確立了住宅性質的房屋從事住宿經營的合法性，但概念寬泛，民宿與酒店、賓館之間並沒有明確的區分。

彼時，正值共享經濟的熱潮，民宿行業作爲一個低門檻，且被政府支持的業態，迅速擴大，極大地盤活了市場閑置房源，大規模的短租房通過日租的方式經營城市民宿，各大民宿平臺也通過燒錢補貼搶購房源。

一位不願具名的民宿平臺資深旅游人士告訴記者，2018年，民宿行業發展到最高峰。“那時候正是民宿行業的風口期，加上北京人流量大，祇要你投資都能賺錢。”

在望京經營民宿的王嘉，就是被這股民宿熱吸引。“我朋友就趕上18年那個風口了，那會兒房客入住不需要身份證登記，直接發客人房間密碼就直接入住，至于住的什麼人，幾個人，根本沒人管。”

問題隨之而來。“到底什麼人入住，在房間內幹什麼，房東、經營者及短租網絡平臺都不掌握。”通州區公安分局人口基層支隊副中隊長楊地此前接受媒體採訪時稱，短租住房祇出租、不管理的現象非常普遍，房客流動性大、入住時間不定、人員混雜，容易成爲賣淫、吸毒人員，甚至暴恐分子的藏身之所，嚴重影響社會治安。

自王嘉在2019年經營城市民宿之後，明顯感覺民宿行業逐步規範。

由於民宿行業辦理特殊行業證有很大障礙，僅僅就確保房客信息上傳至公安系統這一環節，王嘉就配合嘗試過多種途徑。“最初的管理模式是祇需要收集客人的身份證，不用上傳，如果出了什麼事，將這個身份信息交給警察就可以；之後，升級爲所有民宿要在公衆號‘北京市居住證’的菜單欄‘我要申報’中上傳房客信息，這個頁面連接著公安系統，但它有一定程度的延遲性；後來又有一段時間，需要每天向當地派出所郵箱提交一個統計房客信息的excel表格，標明每位房客的入住房間、身份證號、手機號。”

平臺也意識到了這個問題。陸續出了可以房東可以取消惡意差評的策略。美團方面告訴記者，每個平臺的受衆都不一樣。例如愛彼迎較年輕化，主要針對學生群體和上班族，但美團的受衆群體和年齡段都較廣泛和分散，這方面目前無法做到有效控制。

木鳥方面負責人也表示，鼓勵平臺建立民宿聯盟，共享房東和房客黑名單，對違反民宿經營管理規定的房東和房客進行嚴厲打擊，進一步規範民宿市場。

北京民宿行業前景如何？木鳥民宿仍抱有信心。“從政策指向來看，國家對於民宿的發展態度以支持爲主。從行業發展天花板來看，國內主要共享住宿房源數量占比僅爲3%左右，遠低於歐美20%的市場占比，國內民宿市場依然存在很大的發展空間，發展潛力大。2020年受疫情影響較大，2021年在綫民宿市場交易額有望達到2020年的1.6倍，如此民宿發展依然值得期待。”

(應受訪者要求，文中民宿主皆爲化名)