

民宿人被偷走的兩年： 爲了情懷開民宿，如今轉型自救

4月3日，清明小長假第一天，本該是旅遊業的小高峰，姜飛(化名)却没有守在自己位於大理古城的民宿中。

“民宿還在經營着，但祇有零星一兩個房間訂了出去。”他索性把民宿交給員工打理後，自己去西藏走一趟，散散心。

在色拉寺的時候，姜飛發了一條朋友圈。“有生命的種子絕不會悲觀，嘆氣，它相信有了阻力才會磨練。”

這不是姜飛一個人的低落與困境。這兩年，旅遊業發展遭遇重創，作爲民宿人，不可避免地進入最難熬的時期。

中國旅遊與民宿發展協會發布數據顯示，2019年，國內在綫民宿市場交易規模爲209.4億元，2020年則下降到125.8億元，規模縮減了四成。2021年，受國內旅遊市場的復蘇和帶動，全年民宿市場交易規模也有所增長至約163億元。

但反復的疫情還是讓民宿從業者力不從心。

文化和旅遊部數據中心測算，2022年清明節假期3天，全國國內旅遊出游7541.9萬人次，同比減少26.2%，按可比口徑恢復至2019年同期的68.0%；實現國內旅遊收入187.8億元，同比減少30.9%，恢復至2019年同期的39.2%。數據均明顯低於2021年同期。

面對即將到來的五一小長假，民宿經營者們也沒有往年的樂觀。堅守，還是逃離？民宿人正在經歷艱難的選擇。

一天房費不到30元，民宿老板稱給房東打工

拉薩是孫孫18歲就想去的地方。那時閱覽了許多西藏文化的書籍和紀錄片的她，對這座城市產生由衷的嚮往。

2020年，剛剛大學畢業的孫孫與男朋友如願來到拉薩，經營了一家叫“拉薩花築彌藏暖居”的民宿，13間溫馨整潔的客房，還有一個開滿了花的院子，距離大昭寺、布達拉宮都不遠。

2020年1月初，兩人正在爲預定滿房的春節假期準備着。但突如其來的疫情與退訂讓他們措手不及。之後的3個月，全國包括拉薩的旅遊業按下了暫停鍵。

“那是最困難的時候，幾個月都沒有收入，2個本地員工也都居

家隔離。”讓孫孫慶幸的是，民宿房東給他們減租了一個半月。

解封之後的拉薩，在4月迎來一股旅遊熱潮，遊客陸陸續續到來，孫孫鬆了一口氣。

但捉摸不定的疫情還是讓她這兩年裏的心情起起落落。2021年暑假，過去半年全國旅遊業的復蘇、拉薩旺季的來臨令孫孫充滿期待。當年上半年，國內在綫民宿市場交易規模回升至201億元，甚至已經接近2019年全年水平。

整個7月，民宿天天滿房，孫孫感到辛苦但內心踏實。她向時代財經介紹，當時的月營業收入是這兩年以來最高的月份。

但很快，7月底反撲的疫情將拉薩旅遊打入淡季。“8月開始基本沒人，隔壁客棧老板也回了老家。”那個月，孫孫與唯一長住的客人去納木錯、過林卡，看似快活的日子背後，孫孫入不敷出，頂着每月的客棧租金壓力。

情緒極其低落的時候，孫孫會忍不住在社交平臺上宣洩一番，她說，旅遊城市如果旺季沒有收入，那這一年都沒有什麼錢可掙。

有一些同行已經轉讓店鋪離開了拉薩，但孫孫沒有想過放棄，“心裏祇盼着疫情早一些結束，旅遊行業早一些恢復正常。始終想要這個店活下去，是心血呀。”

爲增加客源，去年11月民宿還推出了長期短租的業務，一個月價格2000元到3000元不等。這個價格相比于同行並不算低，不過孫孫有着自己的堅持，她不希望用低價來招攬客戶。

在民宿業慘淡的背景中，這兩年民宿平均房價明顯下降是不爭的事實。今年4月1日途家民宿發布報告顯示，2021年清明節假期民宿平均預定價格較去年下降18%，部分高端民宿甚至跌至百元。

大敏就是“降價潮”中的一員。4月6日，大敏在小紅書上發了一條筆記：“大理洱海客棧短租長租均可，每月800元到1500元！”

洱海、低價，這吸引了不少客人。大敏稱，發布短租後很多人私信和實地看房，三天內12間房裏已基本都預定出去，僅剩兩間房靈活安排。

大敏說，正常運營的時候，一間房兩三百一天。但現在短租一周祇需要300元，最便宜的房型一個月僅需要800元，平均下來一天

不到30元。

據大敏了解，現在很多民宿都在做長短租，價格十分便宜。她自嘲道，“就爲了給房東掙個房租。”

對於即將到來的五一假期，大敏也沒有漲價的計劃，“五一是一百元一間，怕漲了没人定。”

雖然盈利成爲難題，但喜歡交朋友的樂呵性格讓她的心態平靜不少。4月9日，大敏請了第一批短租的外地入住客人吃自己做的四川火鍋；而隔天中午，她還準備做中餐給客人吃。

對於還會堅持多久的問題，大敏回答得很快，“不知道”。她認爲，人想太多就容易焦慮。“盡量去做，大不了虧了重新來。”

血虧20萬逃離，中介手裏轉讓的民宿有一百來個

但漫長的低谷期，還是讓一些民宿人等不了“詩和遠方”。

民宿老板李茜在2022年3月發布了轉讓民宿的消息。這間民宿是李茜2019年開始經營的，面積不大，但位置在重慶繁華的解放碑長江索道邊，房間可以俯瞰長江，步行至洪崖洞、解放碑、來福士都祇需要五六分鐘。

據李茜回憶，依托着網紅城市重慶，2019年民宿經營時入住率很高，不缺客流量，長期有大量游客入住。

但隨後的兩年間，暫停的跨省游、長途游同樣讓依靠外地客源的長途重慶旅遊業受挫。一位今年清明假期去重慶旅遊的旅客就告訴時代財經，連解放碑人都很少，“一個人玩得很舒服，和易烊千璽(雕像)合照都不用排隊。”

“不想堅持了。”李茜決定以轉讓費8萬虧本轉讓自己的小面積民宿。“光是裝修都花了18萬，血虧啊。”

事實上，在目前的民宿行業形勢下，虧本轉讓已不新鮮。貴州民宿老板張鵬(化名)感嘆，“現在接店就是賭。”

張鵬的民宿位置同樣不差，距離貴州梵淨山景區東大門僅有一公里左右的距離，房間與戶外面積大。爲了裝修改造，張鵬付出的代價不小，裝修後民宿帶有泳池、花園，買家接手便可經營。

迫於疫情影響等原因，他還是選擇轉讓。爲吸引買家，張鵬決定免租一年，原本一年租金爲13萬

元；合同第二年則根據疫情情況調整免租期限。

此外，張鵬還調低了轉讓費，所以當前的轉讓價虧了近20萬。

“但凡轉讓的，都是虧本。”他十分明白當前民宿行業的不易，“也要爲別人着想，我給一年免租時間賭疫情，賭贏了租戶肯定賺，不賺我也不收房租了。”

儘管虧本轉讓，但目前來諮詢的人多，有意向的僅有2個。

苦於找不到接盤買家的還有從事民宿交易的中介許光(化名)。9年前，因爲大理民宿產業發達，他來到這座古城，如今在這一行已經11年了。

許光說，疫情前許多民宿老板和機構還在瘋狂拿地，但這兩年，因爲疫情轉讓的民宿明顯增多，“很多都扛不住。”

目前，許光手裏負責轉讓交易的民宿有一百來個，不少都是低於市場價。在他最新掛出來的一套麗江南門古城民宿，包含20個房間和大院，轉讓費僅需15萬元。

儘管他一直告訴買家“價格可以談”，但成功轉讓的僅有七八個。“有底子的就繼續熬，有的民宿老板熬到要交租金了還沒轉出去，就直接還給房東了。”許光稱。

爲了情懷去年開民宿，如今轉型自救

有低價甩賣的，就有趁機抄底的。

據投融界研究院關於2021年民宿行業的數據，去年整個民宿行業的新房持有數量仍在上漲，其中一半以上是新運營商。

張鵬就透露，在他的意向買家裏有一個民宿老板正在物色店長和管家，計劃人員配齊後就過來簽訂合同。“等市場好了，人們肯定報復性消費，那時候再轉的話就不是這個價錢。”

一位長期研究旅遊行業的人士也表示，對於一些旅遊城市來說，現在低價轉讓的行情下確實有一定的抄底意義。“這些城市的民宿行業很發達，使民宿具有金融投資屬性。”

他也提醒，風險肯定還是存在的，買家還是要根據自己承擔風險的能力進行考慮。

不過，也有一些人選擇在這個時刻義無反顧進入民宿行業。每個文藝青年心中都有一個民宿夢，包括姜飛(化名)。

2021年11月，姜飛在大理的民宿開業。

十年前他曾窮游到大理，從湖南湘潭騎行了22天才到。在一家青旅做義工的三個月，讓他慢慢喜歡上這一行。

姜飛並非沒有預估到當下民宿行業的艱難。在他開業的那一天，他發布社交動態稱，“冒着壓力，逆風前行，希望我的大理生活不會太差。”

去年底的兩個月，姜飛新營業的民宿入住率達到了60%，生意在慢慢起步。有時候甚至達到滿房，姜飛需要深夜守店，直至最後一波客人安全抵達。但他樂在其中，“雖然累得不行不行，但是明天依舊希望滿房”。

但進入2022年，尤其是3月起，疫情的反復讓民宿的退訂單變得多了起來，一度擊潰他的信心。這也讓他重新審視自己當時的判斷力，“沒有想到那麼嚴重。”

對民宿的熱愛還在支撐着姜飛，他稱，開民宿本來就是爲了自己的愛好、情懷。“祇要不餓死自己，我都會堅持做下去。”

而有一些民宿人則不滿足于等待，私人影院、露營、劇本殺、旅拍等等，在摸索轉型中尋求自救。

王彬(化名)就經營着一家開業已有八年、坐落在大理洱海邊的民宿老店，疫情的第一年，停滯的旅遊業給王彬帶來挑戰，加之同質化的民宿愈顯競爭激烈。

年中開始，王彬進行了長達八個半月的停業改造裝修。經過改造升級，拱形落地窗、紗幔露臺、無邊水池引了旅客的興趣，加之營銷推廣，王彬稱民宿在2021年成爲了網紅打卡地。

從事房產民宿諮詢的王勵稱，裝修升級也是眼下民宿行業一種有效的轉型方式。“因爲民宿專注的是簡約大氣好看，而且民宿的裝修成本普遍不高，很多東西都是成型裝修，不像家裝一樣材料費高。”

在他看來，沒有特色、沒有流量的民宿都會在這波行情中被淘汰掉。王勵對時代財經稱，民宿行業已經過渡了黃金期，即使沒有疫情也會有一批民宿經營不下去。

但王勵仍然看好民宿行業。“民宿是酒店的新型產品，而且受惠于國家鄉村振興戰略的實施以及消費者的度假需求。民宿不會涼涼的。”



華盛頓亞裔法律援助中心

Asia Pacific Legal Aid Center

● 對特殊低收入者和殘障人士提供免費援助



法律諮詢、翻譯公證、各類移民、會計報稅、合同審閱、
辦理駕照、入籍考試、租房糾紛、交通罰單、結婚離婚。

諮詢電話 202-802-1663
(國語、粵語、台語和英語)
電話 301-512-4986
(By Appointment Only)
傳真號碼: 301-789-6691
aplacd@yahoo.com

律師團隊: 具有 MD、VA、DC 律師執照
法律顧問: 周波律師 法律助理: 趙元嘉、秦川

服務時間: 周一到周五, 上午9點到下午5點。
中心地址: 11502 SENECA FOREST CIRCLE
GERMANTOWN MD 20876

