



陈沫,李燕茹.洪泽三河五里牌村精品民宿开发策略[J].黑龙江农业科学,2019(6):155-159.

洪泽三河五里牌村精品民宿开发策略

陈沫¹,李燕茹²

(1. 江苏省淮安市洪泽区三河镇农业技术服务站,江苏 淮安 223100;2. 中共江苏省常州市天宁区委农村工作办公室,江苏 常州 213000)

摘要:民宿是地区旅游发展衍生的特色产品,正以文艺、另类、生态的特征改写着旅游产品的格局。为促进乡村旅游发展,本文以国内首个《旅游民宿基本要求与评价》内容为基础,对民宿、精品民宿及民宿旅游的概念及要求做解读,对三河镇域内的民宿项目建设概况、风格特色做介绍分析。结合当前国内民宿的行业标准,对“三河院子”民宿工程提出精品化开发策略,拓宽民宿的经营市场。

关键词:乡村旅游;精品民宿;开发;策略

随着全域旅游概念的普及发展,城市乡村的基础设施建设不断完善,“处处皆是景”的景观化居住空间让国民对旅游品质的要求已不可同日而语,住宿体验也愈发多样。民宿产业在我国大陆地区发展近 30 年,从建筑类型、设计风格等不同角度吸引着民宿游客^[1]。精品民宿能生动地展现地区人文历史,为游客提供人性化的家居服务,需通过设计、定位、营销等各方面精良打造。本文基于国内民宿的概念要求,介绍了三河镇域内的民

宿项目建设概况、风格特色,结合国内民宿行业标准提出精品民宿开发策略,为开发民宿经营市场提供借鉴。

1 民宿与精品民宿

1.1 民宿

“民宿”的概念起源于日本(Minshuku),业界常认为与英国的经济酒店(Bed and Breakfast)是同源。台湾地区民宿产业于 20 世纪 80 年代开始萌芽,90 年代末进入成长阶段,2001 年台湾颁布《民宿管理办法》,其中第三条对民宿做了标准性定义:民宿是原宿居民改造自家闲置住宅或个别房间,结合自然人文景观为外地旅客提供乡野

收稿日期:2019-01-22

第一作者简介:陈沫(1991-),女,硕士,初级农艺师,从事乡村旅游研究。E-mail:cm-litey@163.com。

Analysis on the Demand and Influential Factors of Mutual Assistance for the Elderly in Rural Areas of Jiangsu Province

KONG Lei, WEI Dan-xuan, GAO Yi-xin

(College of Humanities and Social Development, Nanjing Agricultural University, Nanjing 210095, China)

Abstract: In order to gain a deeper understanding of the current rural mutual support model, the questionnaire survey method was used to analyze the main performance and influencing factors of rural elderly's home care services through surveys and interview data of rural elderly in Jiangsu. The results showed and that the demand level of mutual help and old-age care services for rural elderly was generally higher, and the highest demand was health check-up, chat talk and daily companionship. In terms of influencing factors, there was a negative correlation between marital status, daughter number and self-evaluation of health and self-care needs of life care. There was a positive correlation between age and education level and spiritual comfort demand. The number of sons and spiritual comfort demand were obvious. Negative correlation; there was a significant negative correlation between the physical health of the elderly and their level of demand for medical care services. This paper pointed out that we should pay attention to the mental health status of rural elderly, expand the breadth of mutual help, enrich the service content of mutual support and pension, and improve the pertinence and effectiveness of mutual assistance and old-age care.

Keywords: rural elderly; mutual support for the elderly; pension needs; influencing factors

生活的住所^[2]。大陆学者对民宿的定义一直未能统一,目前由国家旅游局发布的《旅游民宿基本要求与评价》(以下简称《民宿要求》),于2017年10月1日起正式实施。自此,我国民宿产业有了行业标准及定义,对各类民宿旅游产品有了统一的管理规划要求和等级评价方法,将对大陆至全国范围内的民宿产业奠定健康发展的基础。

《民宿要求》规定,旅游民宿指利用当地闲置资源,民宿主人参与接待,为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。根据所处地域的不同,旅游民宿可分为城镇民宿和乡村民宿两大类型,文章所讨论的是与城市距离较近、区位交通方便、生态环境优美的,由镇域主导开发的乡村民宿。

1.2 精品民宿

《民宿要求》中根据旅游产品及服务质量将民宿等级划分为金宿级和银宿级,金宿级为高等级,银宿级为普通等级^[3]。普通等级的银宿级民宿,要求达到生态环境良好、建筑及装修风格内外协调、住宿设施齐全、主人服务到位、提供特色餐饮、设置交通工具停放场所等条件,客房内饰要体现当地文化、配有窗帘、提供两种以上规格的枕头等。金宿级的高级民宿,对民宿经营的周边环境、客房装饰、产品服务和文化特色等要求进一步提高,空间风格要经专业设计,客房使用物品规格变高,经营服务要体现地方特色和文化,在市场中要有较高的认可和接受度,能够助推地方经济社会的发展,注重品牌建设。

目前国内旅游市场中,民宿从家庭旅馆和民居客栈发展而来,乡村民宿多由农家乐、闲置农舍改造,仅对普通等级的标准要求还未达到,想升级为金宿级更不简单。打造高端定位的特色民宿,要在满足银宿级设施、服务的标准上,融入精心设计的当地文化元素,配以特色活动和主题营销,向金宿级标准靠拢。如今乡村民宿中也出现了一批能体现村落环境特色、提供农家生活体验的精品民宿,让游客在不同于酒店的民家客房中,体会自然、回归的乐趣。

精品乡村民宿,是经营者整合当地饮食、建筑及历史文化等资源,在村域自然环境中开放的特色住宿、餐饮空间。精品民宿通常具有规模较小、设施精致、定位明确等特征。它比普通民宿更强

调对地方特色文化的挖掘和传播,且“精品”与“高价”之间并不划等号,精品民宿传达的不是“农家乐”形式单一、粗放的经营模式,而是让客人能够放松走进家门,体会一种油然而生的别样风情^[4]。

1.3 民宿旅游

民宿旅游是在乡村旅游产业化发展和旅游产品规模化开发背景下衍生的旅游类型。民宿旅游与一般住宿旅馆和酒店的区别在于,民宿可划归于整体旅游过程中的一项体验,不仅是满足暂时的食宿需求,民宿旅游更是由主人或经营者展现出的一种生活方式,是为游客提供的一份放松、回归式的原生态服务^[5]。与民宿相关的系列旅游产品,包括周围自然、人造景观,当地民俗风情和各类休闲活动等,都是伴随民宿消费过程中的旅游体验。

与普通民宿旅游不同,精品民宿提供的特色服务经过主人或开发者的精心设计,对市场有准确的定位和把握。相比普通民宿,精品民宿的游憩空间更具艺术气息和生活情调,对周围的生态资源、原住民的协调利用更合理、效能更高。这类民宿往往反映了主人对向往生活的理解和塑造,游客们是被主人邀请来做客的朋友,在特定时间里享受到旧时光的家庭氛围。

2 洪泽三河五里牌村民宿概况

2.1 历史沿革

20世纪80年代,联合国粮农组织和世界粮食计划署对江苏省淮安市洪泽县渔业资源开发提供投资援助。1981年联合国世界粮食计划署(World Food Programme,简称WFP)工作人员在中国国家水产局人员的陪同下,对洪泽湖水域及周边地区进行实地考察,洪泽县人民政府对其提出洪泽湖渔业资源经济开发的申请。1982年11月5日,世界粮食计划署援建洪泽湖渔业项目协议在北京正式签字。在为期4年的援助工程中,WFP为洪泽湖区渔民提供居所修建、文化教育、医疗物资及交通建设等17个项目支持,对洪泽湖地区软、硬质设施进行普及完善^[6]。1980年9月10日,联合国粮农组织(Food and Agriculture Organization,简称FAO)考察代表团还曾来到三河公社(镇),考察区域内小型渔船机械化作业情况。1984年3月24日,WFP驻北京代表们来到洪泽湖考察援建工程实施情况并做效益评

估。如今位于洪泽三河镇五里牌村二组的“三河院子”项目地块,就是联合国 1983 年渔民房屋建设援建点之一。

三河镇五里牌村位于洪泽湖大堤东侧,洪金干渠西侧,南至洪金洞,北临东双沟镇,西接蒋坝古镇,洪三公路穿村而过,下辖 8 个村民联组。村民主要从事渔业捕捞及运输业,村内有 1 个航运公司,部分村民从事种养殖产业,耕地面积 80 hm^2 ,养殖水面 100 hm^2 ,其中洪泽湖大闸蟹养殖面积达 85.3 hm^2 。

“三河院子”位于江苏省淮安市洪泽区三河镇五里牌村二组,紧临洪泽湖大堤信坝遗址,地块原址是联合国 1983 年洪泽湖渔业援建项目中的渔民新村。2016 年,经三河镇政府建设规划,将这一建筑群归属农旅结合开发项目,以两年建设周期,在洪三公路两侧打造出了苏北地区唯一一家以联合国 1983 年援建渔村建筑为基质的乡村特色民宅。通过美食、民宿、艺术等概念空间分区,即将成为洪泽湖畔的乡村旅游服务新亮点。

2.2 建设概况

“三河院子”是三河镇打造滨湖旅游小镇的“客厅”品牌,在这片总建筑面积达 $5\,000\text{ m}^2$ 的五里牌村域,计划分两年三期建成一处亲民、好客的美食与休憩空间。建成后可带动绿化面积 1.5 万 m^2 ,让周边村民及环洪泽湖旅游圈的游客感受独特、另类的绿色生活情调。项目于 2016 年元月开工,目前在建三处主要庭院、停车场、休闲中心等基本设施,下一步计划对项目区段的洪三公路进行拓宽,加大对度假区民宿工程的打造。

2.2.1 功能分区 “三河院子”是由三套独立式院落组成的三处小品性建筑,计划打造出三间院子、三个鱼塘、三棵果树、三种家禽、蔬菜和水生产品等旅游景观和商品。与中国传统民居“四合院子”相呼应,以“三河院子”这一经典地标性建筑加深游客印象。主体区域分 4 块,分别是农作物种植的大田观赏区、有机农业加工体验的田野粮“拾”区、进行旅游娱乐活动的集市商贸区和以民宿农家餐饮为主题的田宿度假区,其中田宿度假区是“三河院子”的核心功能区,集合餐饮住宿、休闲垂钓等功能于一体,含 30 多间客房。小规模 and 精致化的红砖民居风格增添了“院子”的复古气息,围绕生态、绿色、健康等关键元素塑造的文化

空间也别具闲情雅致。

2.2.2 外观设计 “三河院子”民宿工程以联合国援建的渔村建筑为主体(图 1),保留原建筑外观不变,以体现洪泽农村地域文化的“红砖”建筑群为主体,在外围配合砖石、木头等材料的运用,融合现代设计元素,让整体建筑更显乡村特色。入口、院间走道以红枫、竹子等植物营造幽静的宜居氛围;池塘中种植黄菖蒲、芦苇、睡莲等水生植物,营造莲叶荷塘等景观意境;同时,在设计中引入雨水花园的理念,以石蒜、萱草、鸢尾花等植物搭配景石,下雨时汇聚成溪,增强观赏性功能。整体景观设计注重人性化,以科学和艺术的融合,体现自然的亲和力(图 2)。



图 1 渔村原貌

Fig. 1 The original appearance of fishing village



图 2 效果鸟瞰图

Fig. 2 A birds-eye view of the effect

2.2.3 内部环境 “三河院子”保留原建筑外观,餐厅、活动室及客房的设计装修遵循了三河地区悠久的农业历史文化(图 3)。运用现代装饰手法在卧室中添加红砖、稻谷等元素,厅堂古朴典雅,内外环境自然一致,让来客能“一日看尽三河景”。此外,在几十间客房的设计上,针对不同的游客,营造出别样的度假环境和体验。每套民宅的厨卫设施齐全,设公共休憩区和客厅(图 4),方便为游客提供天然有机的当地美食和特色服务。



图3 客厅效果图

Fig. 3 Effect map of drawing room



图4 休憩区效果图

Fig. 4 Effect map of resting area

3 五里牌村精品民宿特色分析

3.1 文化内涵

契合三河镇的农耕、枕水、古韵等文化特点,“三河院子”在规划过程中积极贴合所在区域的环境特色和文化意境,串联镇区主体旅游规划,坐落定位为洪三公路段红砖艺术村的主体建筑之一。建成后将凸显民宿品牌的乡土、多元和精致化。

3.1.1 三生万物 《道德经》有云:道生一,一生二,二生三,三生万物。万物在阴阳相交的状态中产生,这是道德经的核心。“三生万物”揭示了事物的“三面性”,耐人寻味。“三河院子”的命名既与“三河镇”同名,也迎合从古至今的文化传统和思想价值。佛法三界,讲究天时、地利、人和;佛家三学,宣扬戒、定、慧。三河镇在打造这样一处开放性的生态空间时,结合“三”字的文化解读,在各类主要产品的数量上也保持推出3个,艺术设计与文化造诣相统一,兼顾长远发展。

3.1.2 农耕文化 发生在乡村的旅游活动,“乡村性”和“生态性”是最大的卖点。乡村特色民宿不同于潮流性、时效性的旅游产品,在持久性的生态环境中,应发挥地区最本质的农耕文化优势。“三河院子”的概念中,不仅包含了提供给游客农

业观光、农事体验、农副产品等直观的旅游活动,更传播出一种热爱土地、勤劳敬业的“农夫精神”。

3.1.3 极客主义 “三河院子”是洪三公路的地标性民宿建筑,开车行驶到这里会不由地被吸引住,整体建筑造型精致典雅。如今项目一期基本完成,后期将以致精、致简、纯粹的建筑个性,在三河的土地上发扬极客文化,让游客来此体验到返璞归真、简单自足的农乐趣。

3.2 市场定位

五里牌村“三河院子”精品民宿工程目前处于建设阶段,作为未来三河镇的旅游“客厅”,院子已具备概念规划与建筑基础,目前正契合三河镇的原生文化和生态条件对硬质化设施做设计和改善。

“三河院子”建成后,主要面向环洪泽湖周边市、区(县)等地吸引游客资源。从空间角度看,依附洪泽湖古堰景区的成熟市场,“院子”作为滨湖旅游特色产品,可同样以淮安、宿迁两市为依托,向苏北连云港、徐州等市和苏南无锡、南京等市做延伸辐射,引领与众不同的滨湖小镇精品民宿旅游。从受众对象看,民宿产品对经济普适型的年轻旅游者及家庭比较具有吸引力,满足部分游客文艺、追求另类的出行需求。也对有学生的家庭、公司集体出行等形式进行定位营销,在初期经营阶段听取更多的建议,留有提升空间。

4 五里牌村精品民宿开发策略分析

4.1 整体开发策略

目前,三河镇域内旅游资源点比较分散、单一,近年来在上级市、区发展湖滨旅游新城的大背景下,有融合、集聚发展的趋势。未来三河镇域内的旅游产品要坚持整体开发,确立核心领导,遵循统一发展模式 and 规划。在政府引导下,挖掘市场潜力,由民间企业或负责人带头,对民宿进行更精细化的设计及经营,将民宿自然地衔接在滨湖旅游路线内,用精品服务让游客愿意留下并有地停留。

坚持整体开发,需要合理的区域旅游规划。政府在其中起引导、服务功能,但并不能代替开发商或负责人发挥主要作用^[7]。由于民宿产品的特殊性质,其所提供的旅游服务应体现人性、历史与创意性,要与所在的大景区环境相融合,成为镇域旅游路线的一部分,让游客在此能体会整体、统一

的文化氛围。

4.2 社区参与策略

民宿的本质应定位为主人的家,并不是政府掌权的旅店。“三河院子”民宿项目是由三河镇政府策划开发的旅游产品,政府对渔村援建房屋进行收归管理,对房屋外观、内饰及功能等进行改造装修。若要打造全方位的民宿模式,必须要让当地居民参与民宿的经营与管理,让区域内的利益相关者集聚到旅游产品的开发和决策中来,唤醒各方参与者的资源保护意识,也提高旅游资源的开发利用效率。

原生居民参与民宿的开发管理,不仅能分担政府的经营压力,当地的居民更能为游客提供符合地区文化气质的餐饮及传统手工商品,协助组织宾客乐于参与的文化活动。在保护当地生态环境的条件下,助推乡村旅游经济可持续发展。

4.3 精品定位策略

对照目前国内民宿开发的成功经验,民宿项目能够走特色产业化之路源于经营者对旅游市场的精准定位,能够准确与同类市场中缺乏特色的一批民宿旅馆区分开来。独具特色的定位,从价格角度延伸,可以高价、亲民、低廉;从品质角度延伸,可以高端、小资、家常;从地区风格延伸,更有乡村、城市、欧式、海边、森林等多元定位可选择。具有独特的风格定位,才能将旅游项目做细做精,在市场中独树一帜^[8]。

“三河院子”从概念意识到规划开发,在面临市场考验的初期,更要衡量好自身定位。依照目前项目区民宿工程的建设概况,内部及周边环境

都已进行精心改造,庭院及旅游区的物种多样性和生态性得到保护和修复,建筑小品的风格独特,原生文化气息浓厚,适宜推出滨湖特色小镇精品民宿。

5 结语

伴随国内首个民宿行业管理标准的出台,我国民宿旅游已具备规模化、产业化开发趋势。当下旅游接待设施与服务品质不断提高,民宿产品只有发挥特色,立足银宿,靠拢金宿,以特色服务和精品定位在市场中站稳脚跟。“三河院子”民宿目前仍处于规划建设阶段,在后期经营中要注意引导当地村民保护自然生态,挖掘人文历史,开发多元化的旅游服务,提升民宿的精品风格。

参考文献:

- [1] 杨欣,殷燕.两岸民宿比较研究[J].经济研究导刊,2012(34):187-190.
- [2] 陈沫,齐岩波,刘海霞.台湾民宿产业发展及对大陆民宿的经验借鉴[J].旅游纵览(下半月),2014(10):274-276.
- [3] 章艺,吴健芬.LB/T 065-2017《旅游民宿基本要求与评价》[J].标准生活,2017(9):40-43.
- [4] 唐凌.我国民宿发展与管理界定研究[J].北华大学学报(社会科学版),2017(2):97-102.
- [5] 张广海,孟禹.国内外民宿旅游研究进展[J].资源开发与市场,2017,33(4):503-507.
- [6] 黄宝善.世界粮食计划署援助洪泽县渔业项目已签字[J].中国水产,1982(1):32.
- [7] 侯凤娅.江南古镇周庄民宿业的发展策略研究[D].南京:东南大学,2016.
- [8] 李泽芬.生态文化旅游视角下的民宿旅游发展策略研究[J].时代金融,2017(18):299-300.

Study On Development Strategies of BoutiqueBed and Breakfast in Hongze Sanhe Wulipai Village

CHEN Mo¹, LI Yan-ru²

(1. Agricultural Technical Service Station of Sanhe Town, Huaian 223100, China; 2. Rural Work Office of Tian-ning District Committee, Changzhou 213000, China)

Abstract: Bed and Breakfast(B & B) is the featured product from the tourism industry, it is changing the pattern of tourism products, with the characteristics of art, offbeat and ecological. In order to promote the development of rural tourism, this paper was based on the concept of Chinese first “Basic Requirements and Evaluation of Tourism B & B”, it explained the concepts of B & B, boutique products and B & B tourism, and introduced the construction situation and style of B & B in Sanhe town. Combine with the current domestic standard of the industry, put forward the elaborate development strategies of “Sanhe Yard” project, expand its operating market.

Keywords: rural tourism; boutique B & B; development; strategies