

民宿

养成指南

HOMESTAY GUIDE

设计·经营·发展

刘荣 主编



江苏凤凰科学技术出版社

民宿

养成指南

HOMESTAY GUIDE

刘荣 主编



图书在版编目 (CIP) 数据

民宿养成指南 / 刘荣主编. — 南京 : 江苏凤凰科学技术出版社, 2018.5

ISBN 978-7-5537-9166-1

I. ①民… II. ①刘… III. ①旅馆—经营管理 IV. ①F719.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第080222号

民宿养成指南

主 编 刘 荣
项 目 策 划 凤凰空间/杜玉华
责 任 编 辑 刘屹立 赵 研
特 约 编 辑 杜玉华

出 版 发 行 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
总 经 销 天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址 <http://www.ifengspace.cn>
印 刷 北京博海升彩色印刷有限公司

开 本 710 mm×1 000 mm 1 / 16
印 张 15
字 数 230 000
版 次 2018年5月第1版
印 次 2018年5月第1次印刷

标 准 书 号 ISBN 978-7-5537-9166-1
定 价 88.00元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换 (电话: 022-87893668)。

目 录

第一章 没想好这些，你可不要开民宿

- | | |
|-----|--------------------------|
| 008 | 第一节 文艺是种病，文艺青年先别急 |
| 026 | 第二节 开一间民宿需要花多少钱 |
| 033 | 第三节 我的民宿开在哪里最好 |
| 042 | 第四节 一间“小而美”的民宿，应该是什么样子的？ |
| 056 | 第五节 这跟我想象的不一样！ |
| 065 | 第六节 民宿筹备完整清单 |

第二章 民宿开好了，怎么活下去

- | | |
|-----|------------------------------|
| 068 | 第一节 开民宿要赚钱，那得先省钱！ |
| 073 | 第二节 民宿的客房要怎么卖出去？ |
| 080 | 第三节 别把床单不当回事！ |
| 083 | 第四节 “我”要跟客人住在一起 |
| 088 | 第五节 经营好民宿，需要什么样的人？ |
| 095 | 第六节 你开的仅仅是一间民宿吗？ |
| 103 | 第七节 民宿入住率 80%，还要去学习吗？ |
| 107 | 第八节 <i>N</i> 条小贴士，让你的民宿活得更好！ |
| 110 | 第九节 民宿管家这份工作到底怎么样？ |
| 114 | 第十节 民宿体验师眼里的美宿 |

第三章 我很小，可是我也要有自己的品牌

- | | | |
|-----|-----|------------------------|
| 119 | 第一节 | 千里之行，始于足下；品牌之立，基于定位 |
| 132 | 第二节 | 养品牌就像养孩子，在悉心照顾下，它是会长大的 |
| 144 | 第三节 | 酒香也怕巷子深 |

第四章 他们的民宿那么棒，为什么？

- | | | |
|-----|-----|--------------------|
| 160 | 第一节 | 大乐之野：再造内心的诗意世界 |
| 178 | 第二节 | 松赞：传播藏族文化的民宿传奇 |
| 186 | 第三节 | 西坡：乡村里一个想养胖你的家 |
| 200 | 第四节 | 过云山居：“总是爆满，只因云太美” |
| 208 | 第五节 | 宛若故里：走过大山大海，终将抵达故里 |
| 216 | 第六节 | 桃花壹号：媒体老炮儿的“苍山洱海” |
| 228 | 附录 | 默涵讲课：民宿施工小教程 |
| 234 | | 特别致谢 |

民宿

养成指南

HOMESTAY GUIDE

刘荣 主编



在山海间旅居以及出发， 我多想遇见故事里的自己

—
1997年9月，我坐长途班车越过层层山丘，离开故乡梅州到广州读大学。

那个秋天，我以为自己将跨越重要的人生分水岭：往回看，是十九年的乡村和小镇生活，那么简单、安宁，晨曦雾海，甚至有些沉闷；往前看，是即将展开的波澜壮阔的城市冒险，那么繁华、丰富、色彩斑斓，令人怦然心动，也许还能实现更大的抱负。

生活，似乎充满许多将要被未来印证的预言。

2001年7月，刚毕业的我进入广州大道中289号，那是后来在媒体江湖里留下许多故事的一个所在。我记录新世纪的都市青年生活方式，近距离观摩风情娇俏的艺人和模特，不停穿梭在夜色里赶饭局并形成美食专栏。

三年后，感觉自己不能再沉湎于整天被体面接待、吃吃喝喝的虚无和惶恐中。我转入新闻部，关注社区里的故事，要变革的村庄以及城市的商业动向。

那时候，广州有一些有趣的村庄，并未受到太多的关注。

小洲村龙眼树、荔枝树茫茫荡荡，端午时龙舟争渡，文艺气息还很淡薄，进村的画家还没几个。大岭村有蚝壳墙、飘色以及状元的传说，整个石楼的文脉，却未曾被梳理成系统。天河村，毗邻广州最火热的天河路商圈，里面依然有一个世纪前的乡民生活烙印，有抗战时天河机场的往事留痕。石牌村，靠着全国最大的电脑城，是当年IT青年、摇滚青年、文艺青年以及创业者的蜗居地，百十年前却是华南名校的发祥地。

作为一个记者，我能做的，就是用不懈的行走和记录，发掘这些村庄的前世今生，留下她们的故事，引发人们更多的注目。也许因为更多人的关注和驻入，后来这些村庄迎来许多变化，成为大拆大建的城市中最珍贵独特的一景。

二

2010 年岁末，在媒体从业正好十年，我却越来越看不清前方的路，甩甩头离开了南方报业。在一番思索和冲动后，我来到了曾在 1998 年夏天跟着伙伴们坐八小时班车去助学的清远桃花湖畔。我希望用优质的农产品和城乡融合的生活方式，带给都市人更多的清新、喜悦和健康。

不过，这样的尝试，像堂·吉珂德大战风车，斗志昂扬，却历经疲惫煎熬，暗自努力，却不知前路在何方。不过，我还是坚持了下来。

2015 年秋，桃花湖边传来了交通路网改变的讯息，机会来了，我和小伙伴们把面向 3800 亩天湖的一所泥房子，改成了只有三间房的民宿——桃花壹号。那年的春节，桃花壹号面向高山阔水的露台、灿烂星空下的亲水浴缸，伴着喜庆盛放的桃花，成了大家在朋友圈中热议的话题。2016 年冬，我来到秀美风景堪比桂林阳朔的广东英德英西峰林，在活石水村驻留下来，在树林里搭建木屋建民宿，可以白日出门濯清泉，夜晚举目见银河。2017 年夏，我又觅得广州周边花都炭步镇的一个大院子，改造成了颐和桃花壹号。2018 年，桃花壹号又将在毗邻新白云机场的广州空港文旅小镇、珠江之畔的海珠土华村以及云蒸雾蔚的连山大雾山梯田等处落地开花。

生活，仿佛书写着一个个未知的预言。

青年时离开乡村，中年时，我又将主要的精力和智力投入到乡村和民宿的营造发展中。

在经营桃花壹号的过程中，我遇见了许多有故事的住客，有从中国台湾组团飞来的老奶奶闺蜜团，也有从遥远北欧过来的科学家兼马术教练，更多的是广州城市周边那些有趣的家庭和活泼的年轻人。

我们一起享受乡村民宿的静谧，一场场生活美学盛宴渐次发生。

在同一个时空里，越来越多的人加入民宿的营造，进行民宿文化的传播。他们主要是媒体人、艺术家、设计师和生活美学家。就在我的身边，我记者时代的实习老师金杜创办了“宛若故里”，老同事蒲荔子

创办了朋友家 APP 和“你是我的虚荣”，文艺酒吧老板高宇创办了“喜临院”。

走过万水千山，我们似乎只想回到乡村，再造民宿之美。

那些诗歌和远方，努力去做，也许并不遥远，我们笃信能遇见开花的石笋，能遇见那些抵抗冰冷的微笑和爱意。

三

在山海间旅居以及出发，我多想遇见故事里的自己。

我的故事，也是许多人的故事。我，不过是璀璨星空下，接着情怀去远方寻梦的人群中平凡的一个。

去近距离感受一个民宿，最有趣的，是她创始人的故事和传奇；最值得了解的，是她的荒芜过往和建造蜕变之路；最迷惑的，是她到底赚不赚钱，是否可持续；最挠心的，是自己要不要也在青山绿水边开一个民宿。

许多行走在路上的人，听完民宿主人暖心的情怀故事，已然跃跃欲试，计划一言不合就辞职，在山海之间种种花草种春风。岂不知，开民宿，看起来房间单价高，实际上不容易赚钱；看起来盖个房子装修几个房间，实际不容易开办出来；看起来有钱好办事，但装潢得富丽堂皇未必高朋满座；看起来团队兵强马壮人才济济，实际可能就是擦不干净马桶叠不好床被；看起来线上旅游平台（OTA）能链接四方，客如云来，实际上渠道成本太高，恶意差评太难消除。

从“0”到“1”，如何打造小而美民宿的实操步骤、各项技能，其实涵盖了资金筹集、民宿选址、规划设计、建造施工等开办筹备全程。我们多想说，文艺也许是一种病，文艺青年你别急。在很多事情还没有梳理顺畅之前，你开民宿的计划还是要暂缓一下。

一个民宿开出来了，她的运营和生存之道该如何？怎么节约成本，怎么提高客房入住率，怎么注意床单洗涤等细节，怎么和穷追不舍要问个究竟的住客纠缠，怎么配备优秀细腻的民宿管家。在民宿体验师眼里，怎样才是合格的民宿？虽然只有寥寥的几间房，一个民宿也是一个品牌，怎么定位，怎么传播？毕竟，酒香也怕巷子深。

生活，引领我们前进的，是一条条的格言。

我们尝试，通过不辞辛劳的寻访，梳理市场上为数不多的获得成功的民宿经营轨迹，通过大数据的分析和总结，告诉你精品民宿运营开办中的普遍规律。也许能给你些许启发和帮助。

四

这本民宿经营指南的缘起，颇为“佛系”。作为一个广东的民宿主人，在2017年的夏天，我在大东北的一个民宿论坛上，与凤凰空间的编辑相遇，大家兴致勃勃聊了一会儿，就聊出了一起出版这本书的计划。

在持续近一年的时间里，我们寻访了国内最热门的近百家精品民宿，其中以15间房量内的小而美民宿为主。我们也请行业内的很多专业人士参与到了这本书的创作和编辑中。其中，有大乐之野创始人、莫干山民宿学院院长吉晓祥，西坡山乡度假酒店运营总经理刘杰，松赞酒店集团总经理知诗七林，过云山居创始人李超骏、潘敬平，宛若故里创始人金杜，开始吧借宿版块教育模块负责人、莫干山民宿学院班主任李鸣，千里走单骑运营副总裁千千，默迹咖啡馆馆主、芸台书舍福建总经理钟潮建，建筑学博士、广州市城市规划勘测设计研究院建筑设计四所所长张伟，深圳新旅民宿客栈发展研究中心规划设计高级顾问徐灵枝。作为民宿行业内一张张特别的名片，他们蹚过的坑，他们流过的汗，他们得到的荣耀和欣喜，如今都是海上的灯塔，启示照亮我们未来的行程。

我们还深度追踪了国内小而美民宿品牌里比较独特的几个，讲述他们创始人和品牌的故事。大乐之野，在莫干山上再造内心的诗意世界；松赞，传播藏族文化的民宿小王国；西坡，乡村里一个想养胖旅人的家；过云山居，“总是爆满，只因云太美”；宛若故里，走过大山大海，终将抵达故里；桃花壹号，媒体老炮儿的“苍山洱海”。

生活的继续，一个个誓言形成力量，形成信念。

美好的灵魂总要相遇。在山与海之间，在萤虫纷飞的居所，我们不如一起相爱，一起出发！

刘荣

2018年3月5日，惊蛰，于广州桃花湖公寓

目 录

第一章 没想好这些，你可不要开民宿

- | | |
|-----|--------------------------|
| 008 | 第一节 文艺是种病，文艺青年先别急 |
| 026 | 第二节 开一间民宿需要花多少钱 |
| 033 | 第三节 我的民宿开在哪里最好 |
| 042 | 第四节 一间“小而美”的民宿，应该是什么样子的？ |
| 056 | 第五节 这跟我想象的不一样！ |
| 065 | 第六节 民宿筹备完整清单 |

第二章 民宿开好了，怎么活下去

- | | |
|-----|-----------------------|
| 068 | 第一节 开民宿要赚钱，那得先省钱！ |
| 073 | 第二节 民宿的客房要怎么卖出去？ |
| 080 | 第三节 别把床单不当回事！ |
| 083 | 第四节 “我”要跟客人住在一起 |
| 088 | 第五节 经营好民宿，需要什么样的人？ |
| 095 | 第六节 你开的仅仅是一间民宿吗？ |
| 103 | 第七节 民宿入住率 80%，还要去学习吗？ |
| 107 | 第八节 N 条小贴士，让你的民宿活得更好！ |
| 110 | 第九节 民宿管家这份工作到底怎么样？ |
| 114 | 第十节 民宿体验师眼里的美宿 |

第三章 我很小，可是我也要有自己的品牌

- | | | |
|-----|-----|------------------------|
| 119 | 第一节 | 千里之行，始于足下；品牌之立，基于定位 |
| 132 | 第二节 | 养品牌就像养孩子，在悉心照顾下，它是会长大的 |
| 144 | 第三节 | 酒香也怕巷子深 |

第四章 他们的民宿那么棒，为什么？

- | | | |
|-----|-----|--------------------|
| 160 | 第一节 | 大乐之野：再造内心的诗意世界 |
| 178 | 第二节 | 松赞：传播藏族文化的民宿传奇 |
| 186 | 第三节 | 西坡：乡村里一个想养胖你的家 |
| 200 | 第四节 | 过云山居：“总是爆满，只因云太美” |
| 208 | 第五节 | 宛若故里：走过大山大海，终将抵达故里 |
| 216 | 第六节 | 桃花壹号：媒体老炮儿的“苍山洱海” |
-
- | | | |
|-----|----|--------------|
| 228 | 附录 | 默涵讲课：民宿施工小教程 |
| 234 | | 特别致谢 |



Part

1

第一章

没想好这些，你可不要开民宿

第一节 文艺是种病，文艺青年先别急

“我要一所大房子，有很大的落地窗户，阳光洒在地板上，也温暖了我的被子。我要一所大房子，有很多很多的房间，一个房间有最快的网路，一个房间有很多的吉他，一个房间有我漂亮的衣服，一个房间住着朋友和他的爱人……”

——孙燕姿《完美的一天》

越来越多的人渴望过上自由自在的慢生活，到一处风景绝美的地方，坐在房子的露台上，晒着太阳、品着咖啡，任由时间静静流去，任脑筋里绷着的弦渐渐松弛……

有人看到商机，开了民宿，经营起贩卖情怀的生意。也许你就是那位嗅到商机的文艺青年，正计划回乡让自己的情怀落地生根，却不知从何切入。

为此，我们特地采访了全国各地的民宿主人和相关从业人员，收获了满满的行业干货，也倾听了民宿经营背后一个个动人的故事。开民宿前，你不妨听听他们的故事，了解他们对民宿行业的见解，避开他们踩过的那些坑，也许你会更加从容。

（一）因为这份情怀，他们开了一家温暖的民宿

莫干山民宿第一人、民宿行业服务平台“借宿”CEO夏雨清曾说，民宿更多的是被情怀驱动的行业，我们在访谈中发现确实如此。每一家民宿，都或多或少搭载着民宿主人的理想情怀，吸引着频率相同的客人前来感知。

听完这些故事，也许你会感受到和你相同或相似的情怀。开民宿的人，某种意义上讲，都是艺术家。游人青睐住民宿，其实就是住在民宿主人们深深浅浅的情怀里。

云之蓝

刘黎莉

自小我就向往云南秘境般的边疆地域和苍山洱海的美好故事，对白族这个热情淳朴、能歌善舞并极具文化特色的民族颇有好感。

多年紧张的打拼和日复一日的职业生涯，让我越来越厌倦城市生活。我曾经短暂游历过多个国家和地区，领略不一样的生活环境和文化背景，但走得越远，看得越多，我越是有种找不到根的感觉。

机缘巧合下，我遇到了大理白族原古村里一片门前有湿地、情人树，背靠苍山面向洱海的土地。于是，开一间“小而美”的民宿，种花种草种春风，融入当地生活，用分享体验的方式，找到更多相同频率的人，滋养彼此，便成了我此生最大的夙愿。



大理白族原古村里一片门前有湿地、情人树，背靠苍山面向洱海的土地（姬成 摄）

胡丹

5 年前来到小洲村，我就对这里有一种独特的情感，而且这里一直是半开发的状态，和当地人同住，人情味儿会比较重。

现在很多人做民宿，是想打造出品牌后再卖掉，而我们做民宿是希望找到更多喜欢老物件、老房子的朋友，和我们一起守护老房子。因为老房子需要有人气才可持续保留，否则就会一点点地破败。刚开始我们只是把老房子改造成个人工作室，后来我们发现通过做民宿的方式能更好地保护它们。

我们要走的方向，也许在投资商看来不是一个短期暴利的卖点，但从长远看，是一项有爆发点的稳定盈利项目，我们觉得坚持品质和特色非常有意义，我们也希望能坚持走下去。



处于半开发状态的小洲村

● 肯派静姐家

这家民宿原本是静姐与其丈夫龙哥的家和工作室，院子里种满果树花草，每年一到春天，朋友们就盼着院子里的樱花和樱桃。

2016 年的一次上海之行，静姐在朋友家感受到民宿的美好，喜欢上了这种与陌生人之间的期待和相遇。于是，静姐开始将自己的别墅改造成民宿，把她从世界各地淘来的藏品也拿了出来。



肯派静姐家的住客

这家最具民国范的“网红民宿”很快就收到了资本伸出的橄榄枝，然而，静姐仍旧只愿和龙哥带着几个工人，慢工细活，做自己的作品。

● 松赞

将自己家的老宅改造成民宿，白玛多吉刚开始只是想搭建一个供人们认识藏文化的桥梁。慢慢地，他发现自己做到了被别人需要，很满足。

白玛多吉说：“我希望在精神层面对别人有所帮助。我是给客人做家，松赞就是很多客人远方的家。”



松赞香格里拉林卡全景

● 慕吉·云溪山居

2014年，是镜风从设计师转行创立慕吉民宿的第一年。七年的房地产项目设计生涯，让他对设计工作渐失兴趣，开始思索一些更自然、更人文的建筑表达，希望在不违背设计初衷的同时，能更好地体现休闲而舒适的人性关怀。起心动念后，镜风探寻的脚步从来没有间断，广州、深圳周边，他筛选了二十几个古村落，却总觉得缺了点东西。偶然之间，他到一位朋友位于广州增城白水寨附近的私人茶室参观，发现了古村最深处的庐江堂，理想乡村生活的场景，在这里都一一有迹可循。古朴低调的客家老房子，仿佛与山、树、溪流一起成长，毫无突兀之感，让人深受触动。镜风萌生出要在此地打造一个私家民宿群落的想法，恰逢此时庐江堂原主人准备移民美国，将庐江堂托付给了镜风，于是便有了慕吉·云溪山居。



慕吉·云溪山居

（二）他们所理解的民宿是这样的，你认可吗？

民宿主人是民宿的灵魂，在接触到全国各地民宿主并走访过他们的民宿后，我们发现，每位主人，对民宿都有着各自的理解。我们总能在他们打造的小天地中找到他们的个性烙印，有的随性粗犷，有的悠闲惬意，有的甜美淡雅……那么，“民宿”到底是一个怎样的概念呢？

在国家旅游局发布的、2017年10月开始实施的《旅游民宿基本要求与评价》中，民宿被定义为“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”。

这份国标所下的定义偏向概念化，为了让你有一个更具体的认识，我们特地请教了两位资深旅游规划设计专家，他们将从民宿整体规划的视角为我们解读“民宿”这一概念。

深圳新旅民宿客栈发展研究中心高级顾问徐灵枝认为：民宿的概念很窄，但是民宿的范围可以很广，风景区、乡村、城市都可以发展民宿，但必须是“非标”，必须是单体“小而美”或“小而馨”或“小而趣”，必须是以“民”为主、以“宿”为基。民宿不一定孤立存在，不一定是大分散小集聚，但是必须适应游客容量；可以由市场调节，也可以人为干预。民宿可以接受资本，呼应资本的需求，但是民宿不应受资本牵制，更不能被资本左右。民宿必须以设计为主，设计是解决空间需要和节约成本的手段，不应一味追求设计感，而要追求应用性和美观性的结合。

广州市城市规划勘测设计研究院建筑设计四所所长张伟认为：民宿是一种倡导生活体验的经营模式，规模通常较小，通过建筑形式和空间营造上的地域文化表达、精致的服务理念以及理性的投资来获得持久回报。

民宿不是农家乐。和农家乐简单、陈旧、粗放的模式相比，民宿在品质上有很大提升。民宿强调“宿”，农家乐强调“乐”，在农家乐过夜的游客少，大多数农家乐提供的服务包括农家饭、农园观光、赏花采果、棋牌麻将、钓鱼、卡拉OK等。民宿的基础设施经过改造后，客人可以使用得更舒适。

民宿不是家庭旅馆。狭义的家庭旅馆与传统的民宿类似，指的是以家庭闲置客房接待游客，由家庭成员经营的旅游住宿设施。广义的家庭旅馆衍生出租赁经营、承包经营、合伙经营等经营方式。

民宿不是旅游。民宿为用户提供一种度假方式，而非旅游观光。有人认为，民宿是一种休闲农业，但从安吉民宿的实际案例来看，并非如此。安吉紧邻莫干山，在莫干山民宿风靡业界之时，安吉仍以发展传统旅游业为主。于是一些投资者在安吉建设民宿，希望吸引游客前来度假，但他们发现，前往莫干山的游客九成是冲民宿来度假的，而去安吉的游客仍以旅游为主。民宿逐渐成为一种新的度假休闲方式，强调“停留”享受环境带来的精神需求，这跟传统旅游业强调“游览”的方式大相径庭。

民宿不是酒店。民宿、酒店虽然都是提供客人住宿的空间，但酒店只满足人们基本的使用需求，缺乏精神层面的享受。酒店星级是由类似于热水、室温、客房打扫时间和服务员响应速度一系列的标准组成的。