

文章编号: 1000-8462(2005)03-0418-04

# 乡村民居旅馆的开发与经营初探

## ——以桂林阳朔为例

谢雨萍<sup>1</sup>, 李肇荣<sup>2</sup>

(1. 中南林学院, 中国湖南 株州 412000; 2. 桂林旅游高等专科学校, 中国广西 桂林 541004)

**摘 要:**乡村民居旅馆在乡村旅游如火如荼发展的背景下, 为满足城市居民“住农家屋、吃农家饭、干农家活、享农家乐”的需求而出现。文章通过对阳朔乡村民居旅馆的实地调查与了解, 分析了其乡村民居旅馆的发展现状和特点, 指出了目前存在的问题, 最后提出开发与经营的建议。

**关键词:**乡村民居旅馆; 开发与经营; 阳朔

**中图分类号:** F719

**文献标识码:** A

乡村旅游可以说是现代旅游文化中的一项新事物, 然而它却以极快的速度, 迅速在各国发展起来。乡村民居旅游是以乡村民居为中心而开展的乡村旅游活动, 是乡村旅游开发中一个重要组成部分。乡村民居旅馆则是在乡村旅游如火如荼发展的背景下, 为满足城市居民“住农家屋、吃农家饭、干农家活、享农家乐”的需求而出现的。

民居旅馆是指居民将自己家庭多余的房间出租给游客, 从而获取一定的经济收入的一种旅馆经营方式。目前的民居旅馆根据其地理位置, 大致可以分为一般民居旅馆和乡村民居旅馆。一般民居旅馆是指地处城镇, 由当地城镇居民建设经营的旅馆。乡村民居旅馆是指地处乡村, 有闲置接待能力的农户, 通过向游客提供食宿等服务而获得一定收入的一种小型的接待设施。这类民居旅馆价格相对比较低廉, 据了解, 价格大多都在 10—100 元之间。

阳朔县凭借其独特的乡村田园风光及桂林市和阳朔县 20 多年旅游开发的基础, 目前乡村旅游十分兴旺, 由此带动了乡村民居旅馆的发展。笔者于 2004 年 8 月 8—10 日在桂林阳朔对乡村民居旅馆进行深入的调查了解, 其间接触了当地旅游局的政府官员、民居旅馆的经营者、当地居民及部分游客。由于阳朔县城很小, 骑自行车从县城中心出发, 不出 2—3 分钟展现在眼前的就是乡村田园风光, 因此本文探讨的乡村民居旅馆也包括了位于县城的民居旅馆。

### 1 阳朔乡村旅游发展概况

阳朔以“山青、水秀、峰奇、洞巧”而甲天下, 更以优美绝伦的乡村田园风光著称于世。近年来, 阳朔县根据中外游客的特点和客人的需求, 旅游项目不断推陈出新, 悄悄兴起的乡村旅游, 就是其中之一。中外游客一到阳朔, 即流连忘返于山水之间, 探胜寻幽于山村古居之旁, 进而入住当地农民家中, 观察了解农民的乡土人情、风俗习惯, 与农民做朋友, 同吃、同

住、同劳动, 或与少数民族同歌、同舞、同欢乐, 优雅休闲, 其乐无穷, 成了阳朔旅游又一道亮丽的风景。越来越多的游客也由原来的“住桂林, 游阳朔”转变为“住阳朔, 游桂林”。据统计, 2002 年, 从事乡村旅游的人数约为 5,000 多人, 接待乡村旅游者 30 万人次, 旅游总收入约 2,000 万元。主要特色旅游项目有竹筏漂流、自行车游、洞穴探险、洗泥巴澡、参观古建筑、体验农家生活、参加农业生产劳动、攀岩、乘热气球观光等, 形成了多条专项乡村旅游线路, 分布在阳朔镇、高田镇、兴坪镇、杨堤乡等, 比较典型的是高田历村和兴坪渔村。乡村旅游者对阳朔的乡村民居旅馆带来了源源不断的客流。

### 2 阳朔乡村民居旅馆发展概况

伴随着阳朔乡村旅游的发展, 阳朔县的乡村民居旅馆也飞速发展起来。阳朔建县已有 1,400 多年的历史, 位于县城中心的西街, 以其古朴、典雅、地方特色浓厚而闻名遐迩, 一直以来都是国内外游客休闲度假的天堂, 被誉为洋人街、地球村。近年来, 县委、县政府按照修旧如旧的原则, 对西街的房屋进行了保护性整治, 恢复了阳朔明清时期桂北民居建筑风格, 据统计, 西街上的民居旅馆将近有 30 家。此外, 阳朔农村中房屋亦古朴典雅, 有一大批保存完好的古村落和古民居建筑, 最为著名的是曾有两位总统到过的兴坪渔村, 高田的朗梓、龙潭、白沙的旧县等。而乡间朴实无华就地取材建造的泥瓦房、石头屋等也极具特色。阳朔民居旅馆自 1996 年就有经营, 当时主要还是在阳朔县城的西街, 后来才逐步向农村发展, 主要分布在月亮山、大榕树、遇龙河景区。到 2002 年, 民居旅馆 60 多家, 有床位 2,000 多张, 从事餐饮的居民 300 多户。

### 3 阳朔乡村民居旅馆开发的特点

#### 3.1 位置及建设特点

广西壮族自治区科技厅项目(桂北乡村旅游开发示范, 桂科攻 0133009-1)资助。本文的数据由阳朔县旅游局莫志鸿业务股长提供, 在此表示感谢。

收稿日期: 2005-02-10; 修回日期: 2005-03-10

3.1.1 民居旅馆位于县城。县城西街居民充分利用现有房屋条件,配合西街的保护性改造,将自有房屋改建成民居旅馆,供游客居住。

3.1.2 利用城郊房屋改建。县城一些居民利用自己位于城郊的房子改建成民居旅馆,建成具有地方民居建筑特色的家庭旅馆,最典型的代表是位于县城西南的莫氏乡村自助客店。

3.1.3 农民利用自有房屋改建。主要代表是月亮山民居旅游有限公司的历村民居旅馆和杨堤乡的下榨民居旅馆,比较典型的是地球村度假饭店。

3.1.4 选择在风景秀丽的地段兴建。主要在风景秀丽的遇龙河畔,按照当地民居的风格来建设,如近临遇龙河,背靠采茶山的蔽龙阁。

### 3.2 经营管理特点

3.2.1 家庭式。此类管理方式是从组织客源、房间服务、餐饮服务全部由家庭户主管理,不请服务员或只请 1—2 个服务员。阳朔乡村的民居旅馆多以这种经营管理方式为主。

3.2.2 “公司+农户”模式。这是一种松散型的管理模式,在组织员工培训、对外宣传促销、线路规范、价格规范和上网等均以公司的名义进行,经营管理、利益分配等均由各户按家庭式自主操作。

3.2.3 企业管理模式。这是一种企业化的管理模式,一般是专门择地而建的较大的民居型旅店,在客房服务、餐饮等方面均聘请人员,自己负责财务管理及客源组织等工作。

### 3.3 客源特点

3.3.1 外国客源。也就是人们说的背包老外,主要是欧美人,他们是阳朔民居旅游这一“新大陆”的发现者,有的在阳朔一住就是半个月或更长的时间,有的甚至在当地工作、投资,还有的与当地入结婚定居下来。

3.3.2 省外客人。如广东、湖南客人,利用双休日、节假日及黄金周举家开车或者几个朋友相约乘大巴前来休闲、度假,这类客人中自驾车占的比例较大。

3.3.3 港、澳、台客人。多利用节假日和黄金周来休闲、度假。

3.3.4 桂林及阳朔周边的城市、城镇居民利用双休日、节假日和黄金周来休闲、度假。

3.3.5 大中小学生。由于阳朔有各类外语学校以及良好的外语学习环境,许多学生外语夏令营选择阳朔作为营地,为了体验生活,不少学生也住进了乡村民居旅馆。

## 4 阳朔乡村民居旅馆开发与经营中存在的问题

### 4.1 乡村民居旅馆一哄而上

由于开办民居旅馆成本低、风险小、收效快、手续简便,受利益驱动,乡村民居旅馆如雨后春笋般冒了起来。许多居民以为只要将自家的房屋进行重建或是装修,再配以相应的现代化设施就可以开始接待游客了。盲目的投资与开发使得乡村民居旅馆的开发与建设呈现一哄而上的态势。有些经营者根本不考虑民居旅馆的选址、周围的景观环境与生态环境、文化内涵与特色。特别是一些新建的民居旅馆一般都选在著名景点位置,缺乏总体规划和布局的指导,对旅游的总体发展会带来一定的负面影响。

### 4.2 乡村民居旅馆管理明显滞后

主要表现在两个方面:①缺乏对乡村民居旅馆的总体认识和总体规划;②缺乏行业管理。作为阳朔乡村旅游的一个主要组成部分,乡村民居旅馆发展虽有一定时间,但既无规划,也无规范,缺乏正确的宏观引导和行业管理。到目前为止,阳朔对乡村民居旅馆的管理还没有一个比较完善的管理制度,开办乡村旅馆及其他乡村旅游项目几乎没有经过任何部门的审批,无证照经营现象比较普遍。如历村菩萨水岩自 1990 年代初期开发以来至今以有 10 多年,未到任何部门办理过手续,年收入数 10 万元,没上缴过 1 分钱税费,县旅游管理部门曾多次严令经营者办理有关证照,但因种种原因这一旅游项目至今仍未纳入管理范围。其他许多民居旅馆、餐饮店等基本上都是如此。

### 4.3 乡村民居旅馆缺乏特色

“文化是旅游者的出发点和归结点,是旅游景观吸引力的渊藪,是旅游业的灵魂。”旅游者的旅游行为是一种文化消费行为,其外出旅游的动机和目的在于获得精神上的享受和心理上的满足。这一点,在其选择住宿设施上得以体现出来。选择入住乡村民居旅馆除了价格低廉外,吸引游客前来的最主要的还是里面所蕴涵着的独特的居住文化,而这点往往被忽略掉了。一方面,许多的乡村民居旅馆为了提高档次,一味地追求现代化,建筑外观与内部装修千篇一律,毫无特色可言。另一方面,体现传统居住文化的服务方式也没有得到很好的重视。服务方式反映了服务者的行为方式、价值观念、道德观念以及民族心态等方面的内容,这也是传统居住文化在精神层面上的反映,应该在民居旅馆的开发与经营中引起重视。乡村民居旅馆的开发若离开了自己的文化根源,也就失去了自己的特点和优势,在激烈的市场竞争中迟早会遭遇淘汰的厄运。

### 4.4 乡村民居旅馆破坏、污染环境

在笔者调查过程中发现,总体上村民们的卫生习惯差、环保意识差,不太注重生态环境的保护与维护,民居卫生和周围环境存在着脏乱差的现象。在一些民居旅店比较聚集的地方如历村,虽然已修建了水泥路,但村里的卫生环境比较差,茅厕、猪牛栏建于交通要道,晴天一路臭气,雨天污水横流,游客路过,有伤大雅。民居旅馆和餐馆周边环境也急需整治。由于没有统一的垃圾处理系统及生活污水处理系统,许多乡村餐馆洗菜的废水污水四处横流,有些乡村旅馆的厨房又小又黑,有些餐馆经营者在自己家门口洗菜,菜渣菜叶随处可见。

### 4.5 乡村民居旅馆缺乏整体对外宣传促销

目前,阳朔乡村民居旅馆的宣传基本上是各自为政,各自宣传,各自经营,这样,宣传的成本高而收效低。在调查过程中,一些经营者提到在吸引客源方面主要是靠散客,或是靠熟悉的导游带客人来,还有一些是在长期的经营过程中与桂林的一些旅行社建立起合作关系。月亮山民居旅游有限公司虽然已经成立,但其整体宣传促销的力度仍然不够。

### 4.6 乡村民居旅馆经营管理者素质偏低

据阳朔县旅游局提供的资料显示:阳朔目前从事乡村旅游的人员文化素质普遍偏低,大中专(含高中)所占的比例约为 20% 以下,初中以下的占 80% 以上。如历村 30 名导游,高中、中专文化 4 人,占 13.3%,初中文化程度 23 人,占 76.7%,小学文化程度 3 人,占 10%。大部分乡村旅游和民居旅馆经

营者缺少服务、管理、投资等方面的意识和知识,不懂得游客心理,管理极不规范,经营也带有很大的盲目性。同时在民居旅馆的开发经营中缺乏对生态环境的保护和对传统文化的传承。

## 5 对阳朔乡村民居旅馆开发与经营的建议

### 5.1 政府引导,制定乡村民居旅游发展总体规划和政策措施

阳朔县人民政府应切实加强对民居旅游项目领导工作,由政府牵头,其他相关部门主要负责人参加,成立一个发展民居旅游的机构,专门做好全县民居旅游的规划、规范、引导等工作。由政府聘请旅游规划设计专家进行实地考察,对适宜乡村旅游和民居旅游发展的村落或点进行高规格设计,尽快编制全县乡村旅游发展总体规划和发展民居旅游的详细规划。根据民居旅游总体规划的要求,尽快制定出《民居旅游的村庄建设规划》、《环境整治规划》、《旅游线路策划及规划》等专项规划。此外,发展民居旅游要以乡、村为主,乡镇成立相应的领导小组,并成立民居旅游管理公司和民居旅游协会,改变当前各自为战、缺乏管理的无序竞争状况。在筹措资金做好民居村的规划、村庄整治等工作方面,政府也应发挥其主导作用。发展民居旅游的资金筹措,可采取三个一点的办法,即上级支持一点,县补助一点,乡村自筹一点。首先,县政府需投入一定的资金开展前期规划工作,如民居村规划、旅游线路策划及规划、环境整治规划等工作要由政府主导来完成,其项目建设资金的筹集主要通过项目村群众自筹、县政府补助来完成。与此同时,政府还要积极争取自治区计划、旅游部门给予大力支持,争取国家旅游专项资金、国债旅游专项资金的投资。在古民居建筑的维修整治方面,要积极争取国家文化部门的投入;在村庄环境整治方面,要争取国家西部大开发的投资。

### 5.2 强化民居旅馆的管理,制定准入标准与淘汰机制

目前大多数乡村民居旅馆的管理松散,存在较大的卫生和安全隐患。尤其非典疫情爆发以来,卫生隐患已经成为关系到乡村民居旅馆存亡的关键,有关旅游主管部门应制定相关管理法规强化对民居旅馆的管理。无论是管理者还是经营者,均需把握乡村民居旅馆这一产品的内涵和本质,提高产品的质量和品位。政府创造宽松的政策环境,通过政府引导和市场运作,鼓励和促进乡村民居旅馆的发展,制定和完善旅游行为规范,加强对经营者的检查与监督,为民居旅馆的健康发展提供良好的发展环境。建立乡村民居旅馆的准入标准和淘汰机制,对开办民居旅馆的基本条件如硬件和软件方面要有具体要求,可先以地方标准的形式颁布《乡村民居旅馆开业基本条件》、《乡村民居旅馆旅游服务质量等级划分》、《乡村民居旅馆等级评定标准》等。规定要有营业执照、卫生许可证、服务人员健康证、排污许可证等相关证照。对缺乏营业必需证照的、违规经营的要有处罚条例,经处罚、教育不改,应责令其退出市场。卫生方面也应有严格的卫生管理规定,例如:乡村旅馆的厨房面积大小必须与接待量相适应,从食品卫生、环境卫生、娱乐及设施卫生、客房卫生、监督管理等方面对乡村旅馆作出具体的卫生管理要求。卫生行政部门还应定期对旅馆的餐(饮)具、生活饮用水、空气、茶具等进行消毒效果监测及食品卫生检查,一旦发现问题,将立即按相关规定作出处罚。

### 5.3 充分发挥乡村民居旅馆在继承和发扬传统居住文化中的作用

居住文化是人类在居住历史发展过程中所创造的物质财富和精神财富的总和。而对于居住文化的继承和发扬,除了对古民居建筑进行保护维修外,还可以采取一些活的方法进行保护和利用,其中,民居旅馆就可以充分发挥其在继承和发扬传统居住文化中的作用。在考察中,我们看到了一个堪称继承和发扬传统居住文化的乡村民居旅馆的典范,即位于阳朔山水田园风光核心区的蔽龙阁。这是一个明清式民居旅馆,以“百年古韵、千年文化、现代活力”为其对外形象宣传口号,做到新与旧的结合,用现代的方式来诠释传统的风格。首先蔽龙阁在其建筑形态上,“小青瓦、白粉墙、红窗门”充分体现了桂北民居建筑表特征。当然建筑形态只是居住文化的外壳和表征,居住习俗才是居住文化的深层结构或内核。居住习俗,即居住者的行为方式和意识观念,包括空间分配、起居饮食规律、宗教信仰、价值观念以及由此体现的家庭结构、婚姻制度、伦理观念及民族心态等。游客除了欣赏别具一格的建筑特色外,能真正身临其境的体验当地的居住习俗也是他们选择入住民居旅馆的原因之一。在乡村民居旅馆里,游客将自己融入到当地的居住环境中,参与当地人的日常起居饮食,感受他们的价值观念等,都能满足旅游者对异地或异质文化的求知与憧憬。向游客提供特色的服务也是体现传统民居文化的一个方面。在蔽龙阁,我们看到乡村民居旅馆在服务上极具自己独特的个性:亲切和蔼的家居式关怀,令客人自由自在,如同在自己家中一般;客人同户主一样的起居饮食,完全融入了当地人的生活。因此,将传统居住文化应用到乡村民居旅馆的开发和建设中来,不仅只体现在吸引游客,增加客源上,或是只作为住宿设施的一部分来看待。事实上,只有融入了传统居住文化,乡村民居旅馆才有长久的活力。

### 5.4 扶持民居旅馆示范点,推动民居旅馆向规范化发展

随着民居旅游的兴起、发展,为打造好阳朔民居旅馆的品牌,除了在规范服务与管理上下工夫外,还要抓好民居旅馆的示范工作。在遇龙河、漓江河畔,选择依山傍水、风景迷人地段的村庄建立民居旅游示范点,在建筑设计与维修、村容村貌的整治方面,给予重点指导和资金扶持,以点带面,促进全县民居旅游的发展。此外在乡村旅游重点村建立民居旅游示范带、党员民居旅游示范户、党员农家乐建设示范户,扩大党员在民居旅游中的影响和号召力。加强对民居旅游示范带内的村道、公共给排水设施的建设力度,改善民居旅游村(点)的环境,树立民居旅游点的新形象。如阳朔高田镇的历村和穿岩的村民自筹资金7万元,把村里的道路硬化;龙潭等村还实行环境卫生“门前三包”,聘请环卫人员对村里村外的环境卫生进行全面监督管理。最近,月亮山赏月楼等3家民居旅馆被评为农民旅游示范户。月亮山下58岁的农民导游员徐秀珍,被人誉为“月亮妈妈”、“最酷的导游员”,成为阳朔乡村民居旅游的形象大使。

### 5.5 加强教育与培训,提高乡村旅游和民居旅馆从业人员素质和旅游服务质量

针对目前从事乡村旅游和民居旅馆从业人员素质偏低现状,应成立民居旅游领导小组,引导帮助村民成立民居旅游协会,同时对民居旅游从业人员进行培训,加强教育,提高从

业人员服务水平,全面推行“标准化服务、规范化建设、专业化管理”的现代管理模式,针对民居旅馆的特点,强化个性化的家居温馨服务,确保游客住得舒心,吃得放心,玩得开心。还可组织村干部和农民导游员学习接待礼仪、外语口语会话和其他旅游服务知识技能。除县、乡、村层层开办英语口语培训班外,办外语学校,为村民学外语创造了条件;举办乡村旅游管理员培训班,努力提高乡村旅游管理工作的质量,发出诚实守信、优质服务、遵纪守法、规范经营、团结协作、开拓进取、互利互惠、平等竞争的经营公约,营造一个良好的民居旅游氛

围。

#### 参考文献:

- [1] 唐德富,罗秀梅.阳朔民居旅游红似火[N].北京:中国旅游报,2003-12-24.
- [2] 周有桂.阳朔县民居旅游发展情况的调查[J].计划与市场探索,2001,(2):13-14.
- [3] 林轶.浅谈民居旅馆开发中传统居住文化的应用[J].桂林旅游高等专科学校学报,2003,(5):63-65.

## RESEARCH ON THE EXPLOITATION AND MANAGEMENT OF RURAL FOLK INNS—TAKING YANGSHUO AS AN EXAMPLE

XIE Yu - ping<sup>1</sup>, LI Zhao - rong<sup>2</sup>

(1. Middle—South Forest University, Zhuhou 412000, Hunan, China;

2. Guilin Institute of Tourism, Guilin 541004, Guangxi, China)

**Abstract:** Rural folk inns are developing like a raging fire under the background of rural tourism to meet the needs of urban people. Through field survey of rural folk inns of Yangshuo, this paper analyzes the development status in quo and characteristics of rural folk inns of Yangshuo, points out the weak points. In the end, the concerning measures on exploitation and management are proposed to Yangshuo rural folk inns.

**Key words:** rural folk inns; exploitation and management; Yangshuo

**作者简介:**谢雨萍(1971-),女,浙江温岭人,中南林学院博士研究生,桂林旅游高等专科学校副教授。研究方向为生态经济与旅游管理。李肇荣(1949-),男,桂林阳朔人,桂林旅游高等专科学校副校长,教授。研究方向为旅游经济与旅游规划。