

乡村旅游中“空心村”民宿改造提升研究

——以江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造为例

王德金

中铁第五勘察设计院集团有限公司

DOI:10.12238/as.v7i6.2583

[摘要] 中国经济快速发展的同时,促进了城市快速发展,并且城市发展吸引了大量乡村劳动力资源,使得乡村逐步出现“空心村”现象。而合理改造空心村发展乡村民宿,不仅能增加农民经济收入,也能够提升乡村的整体文化底蕴,助力美丽乡村建设。因此,民宿的整体规划改造尤为重要,在规划改造乡村民宿时,需要注重各民宿的差异化与特色化,要在民宿的配套服务上下功夫。

[关键词] 乡村振兴; 旅游度假; 民俗; 民宿

中图分类号: K890 文献标识码: A

Research on the transformation and upgrading of "hollow village" homestay in rural tourism

—Take the transformation of "Longyin Jiangnan" homestay in Yixing, Jiangsu province as an example

Dejin Wang

China Railway Fifth Survey and Design Institute Group Co., Ltd.

[Abstract] At the same time of China's rapid economic development, it has brought about the development of the city, and gradually the phenomenon of hollow villages exist in the countryside. The reasonable transformation of hollow villages to develop rural homestay can not only increase the economic income of farmers, but also improve the overall cultural heritage of the countryside, and help the construction of beautiful countryside. Therefore, the overall planning of home stay is particularly important. In the planning and development of rural B & B, we need to pay attention to the differentiation and characteristics of each home stay, and make efforts in the supporting services of b & B.

[Key words] rural revitalization, tourism and vacation, folk customs, home stay

引言

从中国城市经济发展现状来分析,改革开放以来,近四十年的时间里中国经济高速度发展,特别进入新世纪以后,2001年中国加入WTO后,工业化的快速发展,消费结构升级带动产业结构升级;生产加工制造业、房地产业异军突起,基础设施相对完善的城市成为房地产和工业产业优先发展的天然母港,房地产及工业产业的发展需要大量的务工人员,大量农村劳动力涌入城市,城市快速发展同时,也造成农村人口极具减少,全国多地出现“空心村”现象。

2012年以来,提出的生态文明建设、美丽乡村建设、新兴城镇化、乡村振兴以及2018年提出去产能、供给侧改革,无不是优化中国经济发展的结构,缩小城乡差距,走城乡一体化的发展道路。

近几年来城市人口的大量激增,旅游成为城市人群缓解生

活压力的重要活动,特别乡村旅游成为重要的一环,到农村去体验生活、度假;如何接待旅游人群,满足旅游人群的需求,成为各级地方政府考虑的内容,改善农村的基础设施,度假生活质量,空心村落的改造再利用以及历史传统文化街区活化成为发展旅游业的支撑点,也成为乡村旅游、乡村振兴的重要一环。

1 乡村旅游在国内外的发展现状研究

1.1 国内现状

从国家政策视角来看,新型城镇化、乡村振兴、乡村旅游成为国家战略热点,指引开启乡村旅游新篇章,积极响应国家重大战略部署,抓住乡村旅游政策机遇,调整产业结构,转型升级;生态文明与美丽中国,旅游业为内涵的生态经济模式;新型城镇化建设,大力助推“望得见山,看得见水,记得住乡愁”,全面深化改革——开放格局,市场配置,文化强国——文旅共兴,文化远航。

(1)以“农”促“旅”,从农业、农民到旅游居住者(游客)的视角解读村域休闲旅游业发展环境,农业、农民作为乡村原有生存、生活载体,为乡村旅游提供原汁原味的乡土民俗文化,游客为城乡经济发展的新内容和新载体,成为是城乡发展新的生力军,共同构建人们崇尚自然、返朴归真的精神家园。(2)以“旅”强“村”,从村域多方位整体发展视角解读休闲旅游业发展目标,我国约70%的自然资源、文化资源、旅游资源集中在农村,休闲农业和乡村旅游正成为拓展农业功能和拉动内需的新引擎。(3)“空心村”的改造再利用为旅游业发展提供休闲度假场地,满足配套基础设施服务,达到营造新的生活模式的目的。

1.2 国外现状

从国际视角来看,世界乡村旅游发展主要有五大代表型模式:

(1)英国模式—联合互补开发,深度乡村生活模式,乡间休闲、庄园风光、花园建筑、乡间小路英式乡村生活方式,构成了英国乡村旅游的灵魂;(2)法国模式—景观农业背景+文化庄园度假生活模式;(3)日本模式—乡村温泉度假+精致农园休闲生活模式;(4)美国模式—大型农场+自驾营地生活模式;(5)台湾模式—休闲观光农业+主题创意民宿生活模式。

1.3 总结

从国内外乡村旅游发展现状分析,都是以农业、乡村为载体,以不同的资源为特色,发展适合当地旅游的生产生活方式;中国的乡村发展和西北欧的庄园城堡式的发展空间一样,独具特色、各领风骚,成为各民族特色的一部分;随着生产要素重组,创新要素下乡,生产方式转变,推动新经济发展,产业结构升级,带动产业融合发展,形成新产业、新业态。带来了时下比较热的乡村旅游、乡村艺术节、乡村网红打卡点、农产品推介会等带动当地城乡经济。

从旅游新旧六要素分析,旧六要素“吃、住、行、游、购、娱”,新六要素“商、养、学、闲、情、奇”;乡村旅游抓住吃的绿色有机生态,住的安静舒适,行的路途近、交通方便,游的开心快乐、顺畅难忘,购的放心绿色生态有机,娱的自然野趣、有特色;在乡村旅游不断升级,拓展更新,不断的延伸出乡村旅游发展大会,田园式养老养生,识五谷科普研学,乡村休闲度假周末游,寻根之旅故乡情,探索体验民俗民宿风情游等活动和产业业态;通过乡村旅游的市场调研分析,乡村旅游的短板是基础设施和配套服务,最直接的说就是要解决“吃住”两大问题,在北方内蒙古草原上牧人之家草原体验游显得尤为明显,内蒙古旅游季集中在789三个月为主,正值炎热的夏季,游客洗澡休息上卫生间是面临的直接问题,解决草原上住宿、上下水问题尤为突出;在南方在吃住上就更加讲究精致,饭前饭后摸蛋扑克游戏,同时也造就了利用空心村改造成民宿度假品牌和优质项目,比如浙江德清莫干山裸心谷、江苏宜兴“龙隐江南”等民宿度假项目,南北方民宿度假对比而言,南方的度假民宿更具特色,下面就江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造的案例作为切入点,系统的阐释从空心村到龙隐江南民宿改造的全过程,涉及到房屋土地

的租赁、规划设计、建设投资以及后期的运营等内容,同时也可作为今后同类型乡村改造项目提供参考借鉴。

2 江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造案例研究

『龙隐江南』诞生于龙隐品牌旗下,意为“远离城市百里之外的江南居所”,以“买田阳羨吾将老,从初只为溪山好”为灵感出发点,重构“山、水、人”三者关系为理念进行建造。

该项目位于宜兴市西南部,紧邻龙池山生态观光区、竹海风景区,南与浙江长兴交界,东依阳羨湖旅游度假中心和溪谷山乡特色旅游区,居于宜南生态廊道内;20分钟可直达宜兴主城;西接杭宜高速、东接104国道快速到达宁杭高速;区域位置与交通条件便利,将为旅游服务、商业贸易带来更多机遇。



图1 项目旅游资源交通区位地图

2.1 土地获取

2.1.1 土地情况

项目位于宜兴市张渚镇省庄村金家组金家水库下,总用地近30亩左右,用地性质为宅基地、集体建设用地等;本项目涉及到土地流转和农村私房租赁等两项费用;其中最初土地流转为2亩,后续增至30亩左右。



图2 江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造项目周边环境及范围图

2.1.2 土地流转

根据《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地承包经营权流转管理办法》等有关法律、法规和国家有关政策,采用租赁的方式获得土地承包经营,开展民居民宿及配套设施项目生产经营活动。

流转期限为30年自2016年7月1日起至2046年6月31日,甲方应在2016年7月1日前交付流转地,乙方应在合同到期日归还土地。

流转价款:每亩每年支付人民币600元,共18000元;考虑物价等因素的约定:今后每年流转费标准按村集体实际流转土地发放的流转费统一标准执行(若由农户单方面提高流转费标准,乙方有权不予接受)。

流转支付方式:乙方每年于12月20日前一次性支付当年土地流转费。

2.1.3农村宅基地出租情况

出租房屋及周边基本情况:初始房屋面积共计300m²;出租期限为十四年零五个月,自2017年8月1日起至2031年12月31日;乙方按100元/平方米/年的标准向甲方支付收租金,每年合计30000元整;支付结算方式:乙方每年8月1日向甲方交付租金,合同期满前至春节期间的租金按月结算。

2.1.4小结

通过对项目土地情况分析,民居改造项目涉及到宅基地和村集体建设用地,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《农村宅基地管理办法》,农村宅基地“三权分置”是指宅基地的所有权、资格权、使用权三权分置,主要目的是适度放活宅基地和农民房屋使用权。农村承包地“三权分置”是指土地所有权、承包权和经营权三权分置。农户宅基地经集体同意后,宅基地的使用权可以采用租赁的形式进行出租,租赁企业单位或个人应注明房屋租赁用途,租赁价格期限有双方自行约定;农村承包地的经营权可以流转,流转期限应在承包期限之内,每年流转费标准按村集体实际流转土地发放的流转费统一标准执行。

2.2设计方案

2.2.1理念

以苏东坡生活过往和感受写下的“买田阳羨吾将老,从初只为溪山好”诗句为灵感出发点,重构“山、水、人”三者关系为理念,建造“远离城市百里之外的江南居所”;构建一种有别于都市生活的生活形态,是一个生活方式的系统设计,构建这种生活形态也是对建筑设计、环境规划与生活氛围的营造,体验无限的宁静与温情。

2.2.2规划设计

从规划设计上,根据不同游客群体分析,家庭为单位三口之家、年轻情侣、老年度假群体、旅行团等四种不同人群,以目标客源为导向设置不同体验活动,划分室内室外活动分区和体验区,满足不同群体的体验需求。

游客接待中心,提供游客接待餐饮配套和公共休闲配套设施(棋牌、茶室等)、会议等服务职能。

9栋独立的住宿体验院落,在原民居基础上改造,提供休闲住宿职能,相对独立清净,配有智能化服务系统。

原有场地整治3个相对独立的室外公共活动空间,分别是中央休闲活动区、露天酒吧烧烤区、儿童游乐区等,院落和公共空

间通过小桥流水串联,浑然一体。

沿金家村水库设置滨水木栈道,沿途有垂钓平台、茶山、竹林、稻田、莲藕池塘、寺庙、独栋江南人家,完全是一幅江南秀美画卷,美不胜收。根据游客群体需求,建设两层行者驿站,设置行者咖啡厅、棋牌室、茶室、多功能厅等,配建室外游泳池。



图3 江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造金家村总平面图



图4 江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造俯视图1

2.2.3建筑设计

龙隐江南在原民居的基础上拓宽建筑空间,增加室外连廊和二层廊道及露台,室外廊庭相接形成雅致空间,与景观相得益彰。

游客接待中心相对独立的空间,入口接待大厅、前台接待区,两侧为休闲停留空间,提供休闲茶饮服务;接待大厅右侧,连廊直通标间住宿区,为短暂停留的游客提供住宿服务,接待大厅的左侧为餐饮空间,厨房为当地大锅土灶和现代厨房搭配设计,提供不同特色的餐饮服务,餐饮空间一楼公共就餐区大约80m²,能满足20人同时就餐服务;二三层提供10-20人的餐饮包房服务,每个包房有攒蛋服务座台;整个装修风格现代典雅。

民居建筑改造采用江南灰瓦白墙的建筑装饰风格,建筑改造平面布局多采用“L”型格局;每个民宿院落采用木格栅外墙与彩色自然片状毛石装饰院落大门围合成独立的院落空间,每个院落前都有小溪流过,入口小桥与外部环形道路交接,内部每个院落内的水景观都与园区的水系连通,相对独立,又互为一体。装修风格以新中式为主,内部装饰多为宜兴本地的陶艺工艺

品、装饰画等,家具多为粗狂式实木家具,古朴典雅,又现代元素,整体风格大气、自然,与室外景观相得益彰,浑然天成,院内的梅、竹、芭蕉树等形成有乡土气息的院落小世界。

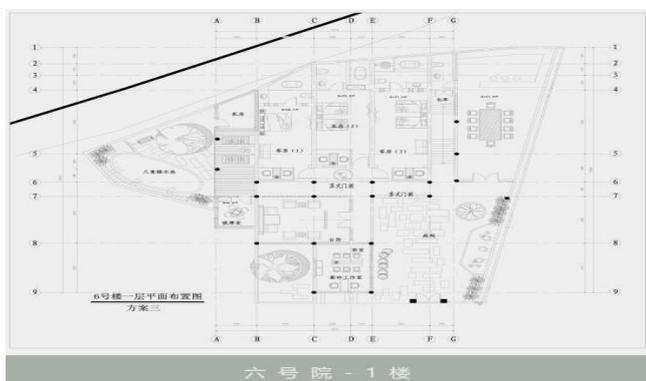


图5 六号院改造建筑平面及效果图

心得体会:建筑改造首先对原有建筑深刻了解,通过原位建筑平面图推敲,结合整个民宿改造空间,勾勒建筑改造平面,结合三维立体推敲,围合民宿度假空间。

图6 江苏宜兴“龙隐江南”民宿改造实景图

2.2.4 景观设计

园区道路入口巨石嵌入“龙隐江南”,引游客入园。入口新中式门楼式木质大门,龙隐江南匾额,犹如进入深门大院,灰瓦镂空装饰马头墙,嵌入“龙隐江南”精品民宿度假酒店,配山石叠水景观。



图7 江苏宜兴“龙隐江南”民宿主入口改造效果图

园区面积不大划分三个公共活动空间,分别是中央休闲活动区、露天酒吧烧烤区、儿童游乐区等。

中央休闲活动区,保留原有的香樟树、榆树等乔木,部分挪移形成大小30-40m²的开敞式公共空间,搭配石榴树、梅树、灌木、花卉美化公共空间,照明采用古朴的灯柱造型,LED灯带沿树型布置,达到夜晚火树银花的效果,遮阳雨伞、连廊式藤木靠背座椅、中央公共座台、抚琴亭构成相得益彰的休闲空间。

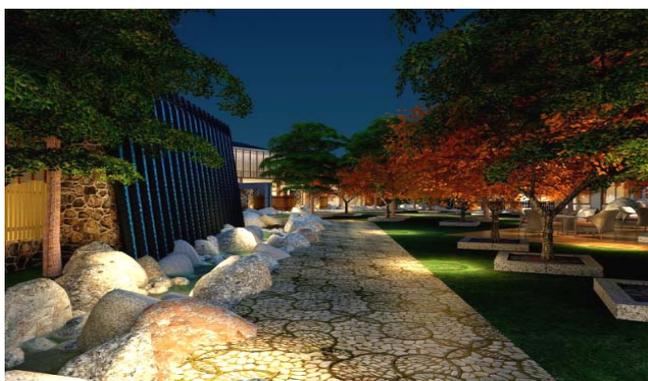


图8 江苏宜兴“龙隐江南”民宿庭院改造效果图



图9 江苏宜兴“龙隐江南”民宿露天酒吧改造效果图

露天酒吧烧烤区靠院墙一侧,镂空式灰瓦外墙,香樟树池、木地板、藤木座椅构成休闲庭院空间,草坪绿地、烧烤、酒吧台、音乐区构成整个区域,形成观众区、表演区,通过小叶黄杨划分各区域,有低矮灌木点缀空间。

儿童游乐区靠近中央休闲活动区,方便家长照看儿童,整个区域不大,满足儿童游玩需求。布置适合儿童游玩的游乐设施;整个区域通过乔木灌木花卉的搭配种植划分不同的活动场地,另增加儿童亲水空间,设置10-20CM的亲水小溪,此区域道路采用小的彩色卵石铺成,不同色彩的卵石勾勒出不同的卡通形象或画,和园区卡通动物模型造型,增加儿童乐趣。

整个园区的通过景观水系连通,在末端露天烧烤区设置一个小小的人工湖,人工水系最终流向此处,在此处安置抽水泵站,抽取人工湖的水往各处水景点,循环往复,在人工湖处设置溢水口,防止雨季水流过大漫出。整个园区道路采用鹅卵石铺路,形成小的活动环线,因园区只有8-9栋院落住宿,客流量不大,园区道路可满足游客散步等活动;园路两侧置入零散的大块石头,嵌入草皮花卉,可满足游客作为坐凳使用,增加自然野趣感。

2.2.5 小结

龙隐江南项目经过实地考察、策划规划、精品设计、落地实施、项目运营五个阶段。每个环节要素都为项目运营为目的,设计的民宿才能满足人们的需求。

首先对设计对象建筑物及周边环境充分了解,了解改造对象的现有功能与破损情况。其次对建筑周边的自然环境进行考察,了解进行设计的建筑物与周围环境的互动联系;再其次了解周边的人文故事;设计师应与原住民深入交流,挖掘出人文故事、风土人情、生活琐事,在民宿改造过程中,用景观、建筑的语言,记录这里发生的人和故事,记住乡愁、记住回忆,同时向游客展示原住民的每个家庭,每间民宿院落的故事信息;也可走访当地其他村落,收集不同的故事信息,丰富园区的生活气息,更好展现当地的美和事物。

策划规划和精品设计就是设计师积累升华的过程,在保护中开发,还是开发中保护,是个矛盾的过程,过分开发,逝去了原有乡土气息、乡愁。园区空间规划满足不同群体需求打造空间氛围,策划产品业态。并把原生态元素放大,通过美景进行放大

再现，让原生态的景观变得更加鲜明，显眼，吸引人注意。

保护与开发是矛盾的共同体，项目落地的过程是不断碰撞的过程，在老房子改造过程中，要满足使用者需要和美学诉求的基础上尽量保持原建筑的历史形态和建筑的韵味，让老房子原本熟悉的样子又增添了舒适性和时尚感，从另一个角度原生态的价值、文化价值，得以保存，留住乡愁、记忆、文化传承；怎么达到生态效益和经济效益的最大化，是项目追求的目标，都要通过市场检验，最后通过运营和精品打造，造就不同又有当地民族特色的网红打卡地。

2.3 投资建设运营

2.3.1 分期投资建设

龙隐江南项目应宜兴旅游发展，发扬“紫砂壶之都”名号，开发茶文化产业项目，打造“宜兴茶馆”，经过讨论开发乡村旅游下民宿改造项目做配套精品度假酒店，先后租赁8-9个院落，总投资达2000万以上（包括租赁费、改造费用、其他费用等）。

2.3.2 合理化运营

项目采用公司化运营模式，引入专业项目运营总经理，逐步培育运营团队；项目运营上，提供基本的住宿、餐饮服务，开发特色主题产品，如休闲娱乐、spa、音乐节、品茶等，另外满足游客购物的需求，提供特色有机农产品；项目区域金水村水库周边，提供农耕体验、采摘、垂钓等休闲服务。

抓住三大客群：以家庭为单位的儿童客群、以休闲度假的老年客群、以都市青年远离尘嚣的度假客群，客群的来源主要是宜兴市区及周边县市区的客源，通过口碑拉帮带的形式宣传，加之旅游季品牌推广营销，和不同评奖活动推广，宜兴龙隐江南项目成为华东地区有名的精品民宿度假酒店品牌之一。

项目抓住体验者的乡土情怀，精品化的设计和体验业态，优良的服务水平，打动消费者。

2.3.3 小结

项目从策划到运营不是一帆风顺，经过试水的过程，最终确定产品业态。

精准确定目标客户圈层，是民宿制定市场定位、产品包装、定价及销售策略的关键因素，也是差异化竞争的需要。

客户细分的原则，一是属地原则，即核心资源决定了客户群体。二是吸附原则，即价值主张会聚集目标客户。

极致的细节，硬件及软件服务水平，让体验者感受经营者的用心，体会到积极向上的生活态度，感同身受。

民宿收入来源主要是客房收入、餐饮收入；依托周边旅游资源提供具备当地特色的经营项目，与其他旅游产品具备较强的协同性和融合能力。同时，做长产业链，拓展相关功能，多产业联动也是民宿增加收入来源的重要方面。因而，衍生产品和衍生服务是民宿发展创新的主要着力点。

充分利用当下自媒体时代，信息流分散快广的特点，互联网宣传渠道。但要切记，宣传的时候，要注重生活态度的传播，价值观念的传播，而不是一味的把民宿当成一种商品。

3 总结

合理的乡村民宿规划和发展，不仅使农民增加经济收入，也能够提升乡村的整体文化底蕴，助力美丽乡村建设。因此，民宿的整体规划尤为重要。在规划发展乡村民宿时，要注重各民宿的差异化与特色化，要在民宿的配套服务上下功夫。

[课题名称及编号]

EOD模式及生态修复关键技术创新应用研究,2022-C46。

[参考文献]

[1]吴健.浅谈乡村旅游中民宿的发展现状及对策[J].建筑设计及理论,2018(12):67.

[2]刘沛英,王晨晨,谭心怡.乡村振兴背景下我国乡村民宿发展状况的研究[J].市政工程,2021(9):45.

[3]朱瑞波.古城街道民宿发展在乡村旅游中的作用和发展浅析[J].市政工程,2023(2):45.

作者简介:

王德金(1979--),男,汉族,山东省济南市人,文学学位,助理工程师,研究方向:乡村振兴,旅游规划,康养,民宿,EOD咨询。