

“塌房”的民宿，为什么还有这么多资本在投？

原创 来觅研究院 RimeData 来觅数据

撰稿 谭浩 2024-09-29



导读：民宿遇冷是今年旅游消费市场一大特征。市场规模 400 亿，相关企业超 20 万家的民宿行业也正面临着同质化竞争严重、入住率下降、客单价锐减、灰色产业链曝光对行业形象的打击等挑战，不少业内人士评价民宿行业已经处在被抛弃的边缘。

但另一面是政策继续支持，8 月 3 日，国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》提及要培育一批中高端民宿品牌；盘活农村闲置房屋等发展乡村酒店、客栈民宿服务。资本也在“反向”加注，2024 年 8 月以来，民宿赛道已有 9 起融资案例，超过过去两年总和。为何会出现如此状况？未来的民宿赛道是否还有投资价值？本文将尝试讨论分析。

民宿的十年人生

民宿行业是指提供住宿服务的小型家庭旅馆或住宿设施的行业，通常由个人或家庭经营，不同于传统的酒店或大型连锁酒店。民宿通常提供更加个性化、温馨和具有当地特色的住宿体验。

中国民宿行业的兴起的大背景是国内旅游市场的迅速扩大，核心推动力是消费者个性化体验需求的增长、乡村振兴战略的推动和旅游产业政策的支持。当然这背后也体现的是消费升级和旅游发业多样化发展的趋势。

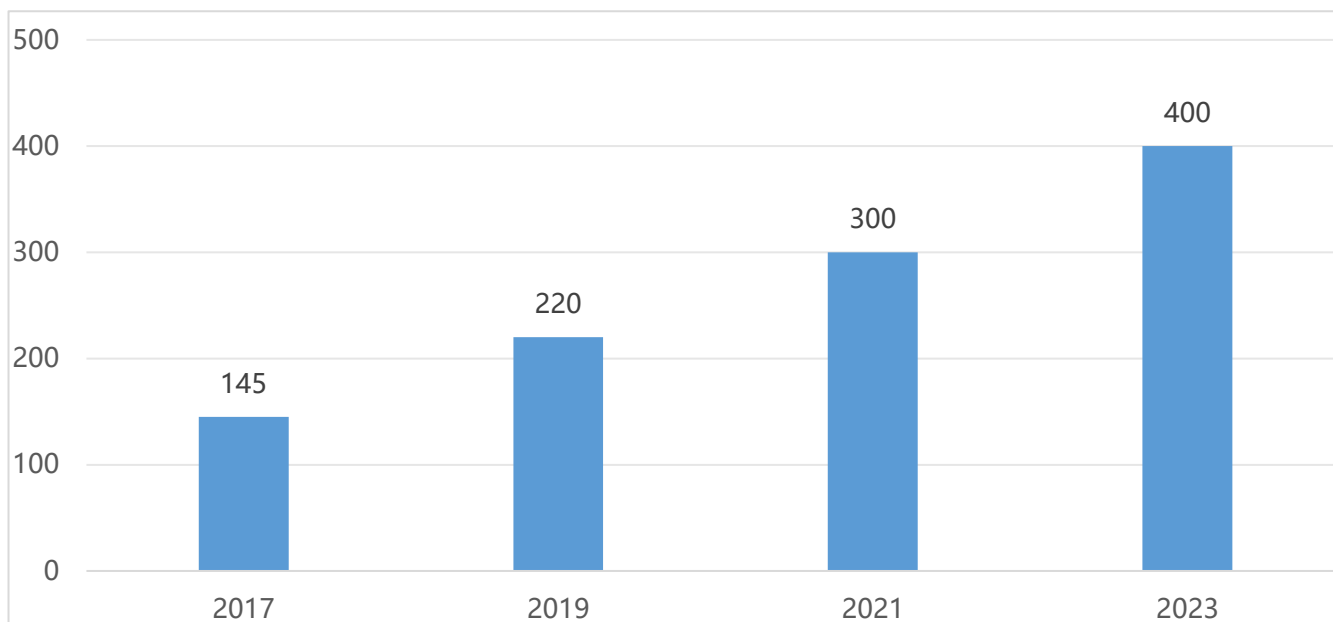
在此过程中，在线预订平台的兴起起到了非常关键的作用，它在很大程度上解决了民宿发展面临的流量瓶颈，让民宿预订服务变得更加便捷和规范化，并且大幅降低了行业门槛，众多创业者涌入这一赛道，因此说一句它打通了民宿行业的任督二脉可能并不为过。

而 2014 年到 2019 年，是中国民宿行业最迅猛的增长期，市场规模以年均两位数的增长率快速扩大。这一时期，民宿行业不仅在数量上有所增加，而且在地域分布上也更加广泛，基本形成了覆盖乡村、城市以及热门旅游景点的全面布局。

据相关机构调研统计，2017 年中国民宿市场的整体规模约为 145 亿元，到 2019 年市场规模已增至约 220 亿元，民宿行业的年均增长率接近 20%。

2020 年受疫情影响，行业发展受挫，市场规模出现明显下滑。不过在 2021 年开始，国内旅游市场快速复苏，民宿行业也迅速回暖。并且随着各地都在大力发展旅游业，尤其是乡村旅游，民宿行业得以进一步拓展市场。到 2023 年，中国民宿行业的市场规模达到了 400 亿元。

图表 1：近年来国内民宿市场规模（亿元）



资料来源：易观智库，千际投行

不过进入到 2024 年，民宿行业遭遇了一些新的挑战 and 变化，不少民宿老板开始“遭不住”了。根据新华网的报道，今年暑期，民宿行业普遍出现了遇冷的现象，这与过去几年的快速增长形成了鲜明对比。

一些民宿经营者表示，今年的客流大幅减少，入住率表现不佳，房价也出现了下滑，有的民宿房价甚至降至平时的一半。这种情况在多个地区都有出现，如华东的旅游度假区、大理、三亚等地。

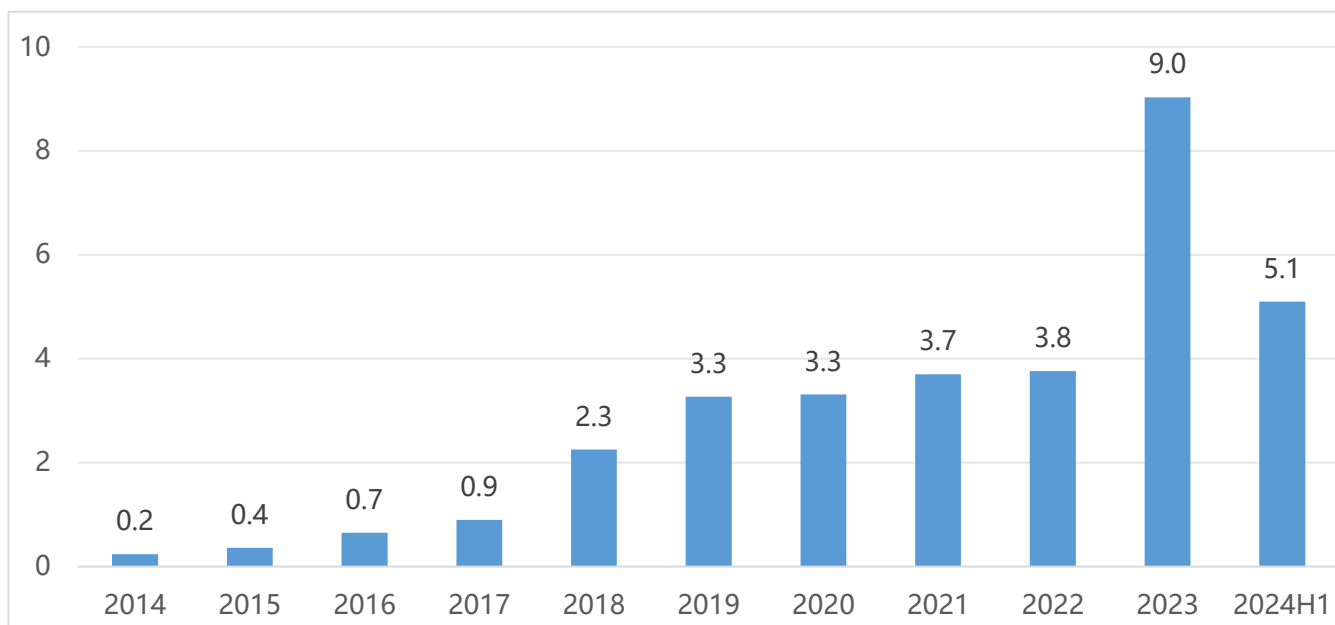
民宿为什么不好做了？

一是太卷了。从数据量看，民宿相关企业存量和增量都非常夸张。据文旅部去年九月发布的数据，目前全国旅游民宿约 20 万家，八成分布在乡村地区。

根据企查查数据，2023 年注册民宿相关企业 9 万家，同比增加 140.3%。即使在 2024 年行业遭遇瓶颈，注册量仍在快速增长。上半年，我国已注册民宿相关企业 5.1 万家，同比增加 24.6%，全年注册量有望再创新高。

企业数量激增，民宿之间的竞争压力越来越大，产品同质化不可避免，特色没了，“小而美”变成只小而不美了。因而“卷价格”成了各家必备的竞争手段，但这不是核心竞争力。与此同时，还要面临酒店的横向冲击。

图表 2：近十年国内民宿相关企业注册量统计（万家）



资料来源：企查查

二是消费降级。消费者在选择住宿时更加注重性价比，导致民宿的定价空间受到压缩，进而影响民宿的收入水平。尽管消费降级，但消费者对住宿品质的要求并未降低，甚至有所提升。民宿主需要在保持服务质量的同时，降低运营成本，以应对收入压力。

三是新奇感的消逝。新奇感是民宿行业发展中一个非常重要的因素，这种新奇体验可以是独特的设计风格、与众不同的服务、融入当地文化的活动，或是令人难忘的自然景观等。

但随着民宿行业同质化问题的加剧，新奇感正在快速消逝。然而，当新奇感消逝后，民宿行业如果不能及时跟上消费者需求的变化，提供符合他们期望的产品和服务，就很容易被市场淘汰。

四是安全隐患和灰色产业链。民宿行业在快速发展的同时，企业良莠不齐，一些民宿可能缺乏必要的安全措施，如消防设施不完善、建筑安全不达标等，存在一定的安全隐患；一些民宿位于城市小区或偏远地区，可能存在治安隐患。一些民宿可能在清洁卫生方面不符合标准，给消费者健康带来隐患。

另外，近年来，民宿偷拍事件频发，引起了社会的广泛关注。一些不法分子在民宿房间内安装偷拍设备，侵犯消费者的隐私权。这些偷拍视频可能被用于非法传播、贩卖等目的，给消费者带来极大的精神伤害。值得注意的是，部分民宿主为了牟取私利，甚至与偷拍团伙勾结，默许或纵容偷拍行为的发生。这些问题给行业带来了极坏的影响，让民宿品牌带上了“民诉”印象。

资本为何还在投？

民宿行业由于前期投入较小、运营模式相对灵活，吸引了大量资本和个人经营者进入市场。即使当下民宿行业面临的问题重重，不少从业者甚至抱着行业“凉了”的观念，但仍有不少机构在关注和投资这一赛道。

根据来觅 PEVC 数据，2024 年民宿赛道融资事件 12 起，累计融资金额超 1.8 亿人民币，基本都为早期投资，天使轮和 A 轮融资案例占比达 91.7%。感兴趣的读者，可以登录 Rime PEVC 平台获取民宿赛道全量融资案例、被投项目及深度数据分析。

图表 3：2024 年以来民宿赛道主要投融资事件

| 融资方 | 来觅赛道 | 融资时间 | 融资轮次 | 融资金额 | 投资方 |
|------|------|------------|------|-------------|-----------|
| 璞寓更佳 | 民宿 | 2024-09-20 | 天使轮 | 1500 万人民币 | 未披露 |
| 安美雅居 | 民宿 | 2024-09-19 | 天使轮 | 3000 万人民币 | 凱達集團有限公司等 |
| 博牧商业 | 民宿 | 2024-09-05 | 天使轮 | 3000 万人民币 | 海南博牧投资等 |
| 月客无忧 | 民宿 | 2024-09-02 | A 轮 | 2000 万人民币 | 森凯资本等 |
| 途佳酒店 | 民宿 | 2024-09-02 | 天使轮 | 200 万人民币 | 中汇融信基金 |
| 寓见琼楼 | 民宿 | 2024-08-28 | 天使轮 | 数千万人民币 | 汉口基金 |
| 瑞辛美誉 | 民宿 | 2024-08-26 | A 轮 | 3000 万人民币 | 东岭资本等 |
| 尚景润美 | 民宿 | 2024-08-25 | A 轮 | 1000 万人民币 | 永升资本等 |
| 未来星球 | 民宿 | 2023-08-24 | A+ 轮 | 近 1000 万人民币 | 未披露 |
| 早宿 | 民宿 | 2024-07-02 | 天使轮 | 数百万人民币 | 橡树资本等 |
| 知遇知寓 | 民宿 | 2024-06-19 | 天使轮 | 2000 万人民币 | 未披露 |
| 订单来了 | 民宿 | 2024-03-15 | 战略融资 | 未披露 | 小红书 |

资料来源：来觅数据

分析背后的原因，无非以下几点：

一是政策利好。首先是国家层面仍然大力支持，8 月份，国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》提出，提升住宿服务品质和涉外服务水平，培育一批中高端酒店品牌和民宿品牌，支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展。依法依规盘活农村闲置房屋、集体建设用地，发展乡村酒店、客栈民宿服务。

地方层面也在因地制宜，积极出台政策引导和规范民宿行业发展。比如 5 月份，广东发布了《乡村民宿等级划分与评定》《乡村酒店等级划分与评定》两个团体标准，旨在提升乡村民宿和乡村酒店的品质，引导行业规范化发展。

这些政策为民宿行业提供了明确的品质要求和发展方向，吸引了投资者的关注。从融资案例上来看也是如此，8 月以来的融资案例有 9 起，占比达 75%。

二是市场需求仍然很大。民宿行业的发展经历了从初步探索、市场扩展到规模化、标准化阶段，逐步成为

旅游住宿市场的重要组成部分，这一点是关键。底层逻辑是，旅游规模越来越大，那么民宿行业市场前景依然可观。根据文旅部数据，2024年上半年，国内旅游总人次达到27.25亿，同比增长14.3%；旅游总收入更是跃升至2.73万亿元，同比增长19%。国内未来旅游市场的增长潜力依旧非常大。

三是中国民宿市场竞争激烈，但也存在机会。大型在线预订平台、本土民宿品牌和本地生活平台都在争夺市场份额，这是一场惨烈的生死淘汰战。那么在此过程中，民宿在线预订平台可能依旧是一个不错的投资方向，这类企业客户也不仅是民宿，还有酒店。

而在民宿品牌白刃战中，差异化、个性化表达、丰富的内容体验依旧是核心竞争力，具备这些特点的品牌会在大浪淘沙中留存下来，所以需要寻找和投资具备市场洞察力民宿经营者，这类人不多，但绝对也不少。

想要好做还要做好哪些？

任何预期都是有前提的，民宿也一样，市场发展空间还在，但前提是前文提到的系列问题需要被解决，这就需要行业玩家和监管部门一起发力。

一是解决安全隐患，如卫生状况、消防安全及治安问题，需加强监管和自查自纠，确保消费者的人身和财产安全；

二是做到真特色而不是假抄袭。解决同质化竞争严重问题，需推动民宿行业向多元化、特色化方向发展，避免简单的价格战和模仿跟风；并且大部分民宿对地域文化深度挖掘不足，缺乏与旅游的深度融合，导致文化内涵有待提升。

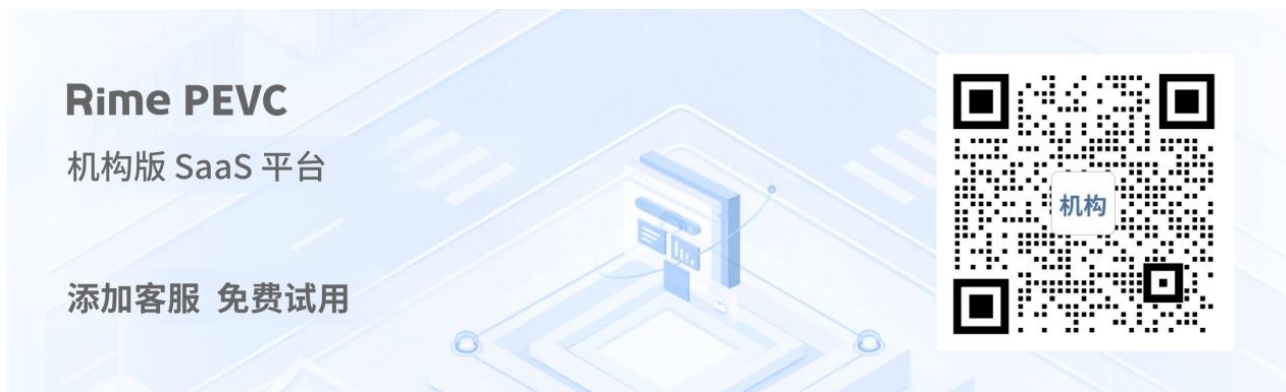
三是灰色产业链问题，如虚假宣传、偷拍侵犯隐私等违法行为，需要建立完善的法律保障机制，加大打击力度，维护行业的健康形象和消费者的合法权益；

四是政策法规和行业标准不完善。需要厘清各部门监管边界，明确各部门职责，统筹做好旅游民宿行业监管；需加快相关法规的制定和完善，为民宿行业的规范发展提供有力保障。

版权声明： 未经来觅数据许可或授权，任何单位或人士不得转载、引用、刊登、发表、修改或翻译本报告内容。许可或授权下的引用、转载时须注明出处为来觅数据。否则，来觅数据将保留追究其相关法律责任的权利。

免责声明： 本文基于来觅数据认为可信的公开资料或实地调研资料，我们力求上述内容的客观、公正，但对本文中所载的信息、观点及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性不作任何明确或隐含的保证，亦不负相关法律责任。本文全部内容仅供参考之用，不构成对任何人的投资、商业决策、法律等操作建议。在任何情况下，对由于参考本报告造成的任何，来觅数据不承担任何责任。

关于我们： Rime PEVC 产品是专注于金融创投市场的 SaaS 服务平台，致力于打造一个开放性的全球私募投资生态平台。Rime PEVC 涵盖了创投市场项目企业、投资机构、私募股权基金、基金管理人、GP、LP 行业赛道等丰富的一级市场数据和资讯，支持批量对项目企业和投资机构进行筛选比较、行业深入研究分析、项目企业风险预警、创投市场投融资动向的实时监控等。



Rime PEVC
机构版 SaaS 平台

添加客服 免费试用

