



中投顾问

2024-2028年  
中国民宿行业深度调研及投资前景预  
测报告(上下卷)

中投产业研究院出品

中投产业研究院出品

中投产业研究院出品

## 内容简介

---

民宿是指利用自用住宅空闲房间，或者闲置的房屋，结合当地人文、自然景观、生态、环境资源及农林渔牧生产活动，以家庭副业方式经营的住宿处所。在国内，民宿还属于新兴产业，发端于“分享经济”在国内的普及。近几年随着消费升级、居民对旅游住宿的需求日益细分，富于人文情怀、价格美好的民宿逐渐成为旅游，尤其是高景气度的周边游的重要入口。

共享房屋的先驱Airbnb火爆之后，在中国涌现了小猪等一批中国信徒，资本的推波助澜、自助游的兴起，让民宿开治逐渐被大众所接受。途家、小猪、住百家已经成为国内民宿业第一梯队的领路者，验证了海内外民宿强大的生命力。

乡村旅游是我国旅游消费的重点领域，乡村民宿是乡村旅游的新热点。近几年，我国大力支持乡村旅游产业发展，出台了鼓励民宿行业发展的政策。2022年7月19日，文化和旅游部等十部门印发《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》，进一步推动乡村民宿高质量发展。2023年2月1日起，《旅游度假区等级划分》（GB/T 26358-2022）《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）两项国家标准开始实施。**2023年11月13日，文化和旅游部印发《国内旅游提升计划（2023-2025年）》，提出推动旅游住宿业转型升级，推动放宽旅游民宿市场准入，培养一批优秀旅游民宿主人和管家，培育和发布一批等级旅游民宿，推动旅游民宿持续规范发展。**

受国家政策支持，民宿发展迅猛，近几年，我国民宿相关企业持续增加，截至2022年底，全国民宿企业数量为13.53万家，比2021年增加29.9%。得益于我国旅游业迅速发展，在线民宿市场也发展迅猛，2022年我国在线民宿市场交易规模约上升至240亿元。此外，2022年，我国共享住宿交易额为115亿元，同比降低24.3%。随着共享经济的继续渗透，未来几年，民宿短租不但会继续提升自身的发展，整合市场，进入淘汰期，更会以自身优质的服务于内涵影响更多游客，获得更长足的发展。中投产业研究院发布的《2024-2028年中国民宿行业深度调研及投资前景预测报告》共十章。首先介绍了民宿行业相关概念，接着分析了国际民宿产业现状以及国内产

业发展环境；然后介绍国内民宿行业发展情况，并重点分析了乡村民宿行业发展状况；随后，报告针对民宿产业的商业模式、主要区域、重点企业做详细分析；最后重点论述民宿行业的投融资状况，对其作出投资建议，并对民宿行业未来发展前景进行预测。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国家文旅部、国家信息中心信息化研究部、各省市统计局、中投产业研究院产业研究中心、中投产业研究院市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对民宿业市场有个系统深入的了解、或者想投资民宿相关行业，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

# 报告目录

---

## 第一章 民宿行业相关概述

### 1.1 民宿相关概述

#### 1.1.1 定义与分类

#### 1.1.2 特点与优势

#### 1.1.3 民宿的起源

#### 1.1.4 与酒店的差异

### 1.2 民宿经济发展分析

#### 1.2.1 民宿经济的定义

#### 1.2.2 民宿经济发展特点

#### 1.2.3 与休闲旅游的关系

## 第二章 全球民宿行业发展状况与经验借鉴

### 2.1 德国

#### 2.1.1 德国民宿发展背景

#### 2.1.2 民宿市场发展对策

#### 2.1.3 民宿发展经验借鉴

#### 2.1.4 德国民宿发展情况

### 2.2 日本

#### 2.2.1 日本民宿基本介绍

#### 2.2.2 日本民宿发展概况

#### 2.2.3 行业登记申请指引

#### 2.2.4 行业投资状况分析

#### 2.2.5 行业发展的经验

### 2.3 中国台湾

#### 2.3.1 行业标准发展历程

#### 2.3.2 台湾民宿特色分析

2.3.3 台湾民宿发展现状

2.3.4 台湾民宿营销方式

2.3.5 乡村民宿经验借鉴

### 第三章 2021-2023年中国民宿产业发展环境分析

#### 3.1 政策环境

3.1.1 行业相关标准分析

3.1.2 行业相关利好政策

3.1.3 地方支持政策汇总

3.1.4 行业地区补贴政策

#### 3.2 经济环境

3.2.1 宏观经济概况

3.2.2 对外经济情况

3.2.3 固定资产投资

3.2.4 宏观经济展望

#### 3.3 社会环境

3.3.1 居民收入情况

3.3.2 社会消费规模

3.3.3 居民消费结构

3.3.4 消费市场特征

3.3.5 民众休闲需求

#### 3.4 旅游业发展状况

3.4.1 游客接待量分析

3.4.2 旅游业收入状况

3.4.3 旅游业发展热点

#### 3.5 共享经济发展分析

3.5.1 共享经济市场规模

3.5.2 共享经济市场结构

3.5.3 共享经济发展态势

3.5.4 共享经济融资状况

3.5.5 共享经济发展趋势

3.6 共享住宿发展分析

3.6.1 共享住宿发展优势

3.6.2 共享住宿收入状况

3.6.3 共享住宿发展问题

3.6.4 共享住宿发展建议

第四章 2021-2023年中国民宿行业发展分析

4.1 中国民宿产业发展综述

4.1.1 行业发展历程

4.1.2 行业发展特点

4.1.3 行业基本要求

4.1.4 行业发展意义

4.2 2021-2023年国内民宿行业发展现状

4.2.1 民宿类型分布

4.2.2 民宿建设状况

4.2.3 民宿入住率变化

4.2.4 民宿价格变化

4.2.5 民宿收益变化

4.2.6 企业注册数量

4.2.7 市场竞争格局

4.3 2021-2023年在线民宿市场发展状况

4.3.1 产业链条结构

4.3.2 在线市场规模

4.3.3 发展前景展望

4.4 2021-2023年国内民宿产业参与者分析

- 4.4.1 客源年龄分布
- 4.4.2 消费金额分布
- 4.4.3 客源城市分布
- 4.4.4 客流城市分布
- 4.4.5 分销渠道分析
- 4.5 民宿经济与区域文化协同发展分析
  - 4.5.1 民宿经济与区域文化的关联性
  - 4.5.2 民宿与区域文化协同发展类型
  - 4.5.3 民宿与区域文化发展中的问题
  - 4.5.4 民宿与区域文化协同发展建议
- 4.6 国内民宿行业发展问题分析
  - 4.6.1 监管方存在的问题
  - 4.6.2 经营方存在的问题
  - 4.6.3 顾客忠诚度存在的问题
  - 4.6.4 缺乏特色与个性
  - 4.6.5 消防安全待完善
- 4.7 国内民宿产业发展建议
  - 4.7.1 智慧监管具体举措
  - 4.7.2 有序治理保障机制
  - 4.7.3 体验营销实施策略
  - 4.7.4 强调可持续发展理念
  - 4.7.5 顾客忠诚度提升对策
  - 4.7.6 地化和特色化经营
  - 4.7.7 消防安全解决对策

## 第五章 2021-2023年国内乡村民宿行业发展分析

- 5.1 乡村民宿发展概述
  - 5.1.1 乡村民宿定义

5.1.2 行业发展特点

5.1.3 发展经验借鉴

5.1.4 行业发展现状

5.1.5 行业发展逻辑

5.1.6 营销要点分析

5.2 2021-2023年国内乡村旅游产业发展现状

5.2.1 乡村旅游发展模式

5.2.2 乡村旅游振兴背景

5.2.3 乡村旅游发展现状

5.2.4 乡村旅游发展规模

5.2.5 乡村旅游发展困境

5.2.6 乡村旅游发展建议

5.2.7 乡村旅游发展趋势

5.3 数字背景下的乡村民宿产业特色探讨

5.3.1 数字经济与乡村民宿产业关系

5.3.2 数字技术下乡村民宿产业发展

5.3.3 数字经济下乡村民宿制约因素

5.3.4 数字背景下乡村民宿发展思考

5.4 国内乡村民宿发展问题分析

5.4.1 乡村民宿缺乏整体规划

5.4.2 乡村基础设施仍欠完善

5.4.3 乡村民宿经营形式雷同

5.4.4 环境卫生较差存在安全隐患

5.4.5 宣传力度不够知名度不高

5.4.6 经营法律风险突出

5.5 我国乡村民宿进一步发展的对策

5.5.1 提升民宿服务质量

- 5.5.2 政策创新与引导
- 5.5.3 打造特色化民宿
- 5.5.4 构建创新创业体系
- 5.5.5 规范民宿建设用地
- 5.5.6 优化营销推广
- 5.5.7 完善相关法律法规

## 第六章 2021-2023年民宿产业商业模式分析

- 6.1 2021-2023年短租民宿平台运营模式分析
  - 6.1.1 短租民宿用户规模
  - 6.1.2 OTA类企业运营模式
  - 6.1.3 “B2C+C2C” 模式
  - 6.1.4 “B2C” 运营模式分析
  - 6.1.5 “C2C” 运营模式分析
- 6.2 短租民宿平台商业模式案例分析——Airbnb
  - 6.2.1 企业发展历程分析
  - 6.2.2 企业核心优势分析
  - 6.2.3 Airbnb主要商业模式
  - 6.2.4 Airbnb信息撮合模式
  - 6.2.5 Airbnb商业价值网络
  - 6.2.6 高效的平台连接机制
  - 6.2.7 平台信任机制的建立
  - 6.2.8 Airbnb模式经验借鉴
- 6.3 2021-2023年民宿行业跨界发展模式分析
  - 6.3.1 民宿业跨界融合发展态势
  - 6.3.2 “旅游+民宿” 结合发展
  - 6.3.3 “传统酒店+民宿” 运营
  - 6.3.4 “茶乡民宿” 发展模式

6.3.5 “名人民宿” 营销模式

6.3.6 民宿+书屋发展模式

6.3.7 民宿与非遗融合发展模式

6.4 民宿所有者经营模式分析

6.4.1 民宿业经营模式

6.4.2 成本与盈利分析

6.4.3 运营模式关键点

6.4.4 关键业务的设计

6.4.5 “圈层营销” 法则

6.4.6 经营模式发展展望

第七章 2021-2023年中国民宿行业区域发展分析

7.1 直辖市

7.1.1 北京市

7.1.2 上海市

7.1.3 天津市

7.1.4 重庆市

7.2 湖南省

7.2.1 民宿产业发展概况

7.2.2 乡村民宿成为潮流

7.2.3 中低民宿趋于饱和

7.2.4 发展模式日益成熟

7.2.5 成立民宿行业协会

7.2.6 行业发展现存问题

7.2.7 行业发展建议对策

7.3 浙江省

7.3.1 行业发展概况

7.3.2 行业发展特点

7.3.3 民宿评级状况

7.3.4 区域布局分析

7.3.5 茶乡民宿分析

7.3.6 存在问题与建议

7.3.7 行业发展趋势

7.4 河北省

7.4.1 发展资源优势

7.4.2 行业发展现状

7.4.3 典型民宿分析

7.4.4 行业现存问题

7.4.5 行业发展建议

7.5 江苏省

7.5.1 行业发展基础

7.5.2 行业发展概况

7.5.3 典型民宿分析

7.5.4 行业发展困境

7.5.5 行业发展建议

7.6 云南省

7.6.1 行业发展基础

7.6.2 行业发展规模

7.6.3 大理民宿发展分析

7.6.4 昆明民宿发展分析

7.6.5 发展挑战及建议

7.6.6 民宿发展机遇

7.6.7 民宿发展趋势

7.7 广东省

7.7.1 整体布局

7.7.2 广州市

7.7.3 珠海市

7.7.4 肇庆市

7.7.5 清远市

7.7.6 梅州市

7.8 福建省

7.8.1 厦门市

7.8.2 泉州市

7.8.3 三明市

7.9 四川省

7.9.1 民宿行业发展资源

7.9.2 民宿行业发展现状

7.9.3 民宿行业发展问题

7.9.4 民宿行业发展对策

7.10 其他

7.10.1 海南省

7.10.2 安徽省

7.10.3 山东省

## 第八章 2021-2023年民宿行业重点企业分析

8.1 Airbnb

8.1.1 企业发展概况

8.1.2 关键业务发展

8.1.3 企业发展规模

8.1.4 企业财务状况

8.1.5 企业业务亮点

8.1.6 品牌传播分析

8.2 途家网

8.2.1 企业发展概况

8.2.2 企业经营分析

8.2.3 业务发展现状

8.2.4 商业模式分析

8.2.5 业务发展前景

8.3 小猪短租

8.3.1 企业发展概述

8.3.2 企业主要业务

8.3.3 商业模式分析

8.3.4 盈利模式分析

8.3.5 企业发展动态

8.4 乌镇旅游股份有限公司

8.4.1 企业发展概况

8.4.2 企业发展模式

8.4.3 企业旅游业务

8.4.4 乌镇景区民宿

8.5 其他

8.5.1 路客民宿

8.5.2 木鸟短租

8.5.3 美团民宿

8.5.4 大象民宿

第九章 中国民宿行业投资分析

9.1 民宿业投资机遇分析

9.1.1 民宿行业投融资规模

9.1.2 民宿行业投融资轮次

9.1.3 民宿行业投融资事件

9.1.4 民宿行业并购状况

### 9.1.5 银行投资民宿业务

## 9.2 民宿行业投资风险预警

### 9.2.1 政策有待规范

### 9.2.2 行业面临洗牌

### 9.2.3 民宿坪效较低

### 9.2.4 营销成本较高

### 9.2.5 客源相对单一

### 9.2.6 出租方易违约

## 9.3 民宿业投资潜力及建议

### 9.3.1 民宿行业政策资金支持

### 9.3.2 民宿行业投资前景良好

### 9.3.3 民宿行业投资回报分析

### 9.3.4 民宿投资重点考量因素

### 9.3.5 城市民宿行业投资建议

### 9.3.6 投资需契合消费资本面

## 第十章 中投顾问对2024-2028年中国民宿业发展趋势及前景预测

### 10.1 中国共享住宿行业发展前景

#### 10.1.1 存在不确定性

#### 10.1.2 政策环境利好

#### 10.1.3 行业整合加快

#### 10.1.4 行业发展规范化

#### 10.1.5 中高端民宿成焦点

### 10.2 中国民宿产业未来发展趋势

#### 10.2.1 品牌化趋势

#### 10.2.2 市场化趋势

#### 10.2.3 创新化趋势

#### 10.2.4 智慧化趋势

10.2.5 绿色化趋势

10.2.6 数字化趋势

10.3 中投顾问对2024-2028年中国民宿行业预测分析

10.3.1 2024-2028年中国民宿行业影响因素分析

10.3.2 2024-2028年中国共享住宿市场交易规模预测

10.3.3 2024-2028年中国民宿市场线上交易规模预测

## 图表目录

---

图表1 特色民宿分类示意图

图表2 民宿与酒店的对比分析

图表3 德国乡村民宿发展经验总结

图表4 日本民宿的类别及特点

图表5 日本民宿火热的原因

图表6 2019-2022年访日游客的人数变化

图表7 2022年日本全国民宿经营规模分析

图表8 日本简易宿所的主要类别及差异

图表9 日本宾馆和旅馆的主要差异

图表10 台湾民宿营销渠道分布图

图表11 民宿相关国家标准

图表12 民宿相关行业标准

图表13 民宿相关地方标准

图表14 我国各地区民宿行业相关政策梳理

图表15 全国各地区民宿扶持政策汇总

图表16 2018-2022年国内生产总值及其增长速度

图表17 2018-2022年三次产业增加值占生产总值比重

图表18 2023年GDP初步核算数据

图表19 2018-2023年GDP同比增长速度

图表20 2018-2023年GDP环比增长速度

图表21 2018-2022年货物进出口总额

图表22 2022年货物进出口总额及其增长速度

图表23 2022年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表24 2022年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表25 2022年对主要国家和地区货物进出口金额、增长速度及其比重

图表26 2022年三次产业投资占固定资产投资比重（不含农户）

图表27 2022年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

图表28 2022年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表29 2022年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

图表30 2022-2023年全国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表31 2023年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表32 2018-2022年全国居民人均可支配收入及其增长速度

图表33 2022-2023年全国及分城乡居民人均可支配收入与增速

图表34 2023年全国居民收入主要数据

图表35 2023年城乡居民收入主要数据

图表36 2018-2022年社会消费品零售总额及其增长速度

图表37 2022-2023年社会消费品零售总额同比增速

图表38 2022-2023年按消费类型分零售额同比增速

图表39 2023年社会消费品零售总额主要数据

图表40 2022年全国居民人均消费支出及其构成

图表41 2023年居民人均消费支出及构成

图表42 2023年全国居民消费支出主要数据

图表43 2023年城乡居民消费支出主要数据

图表44 2012-2022年国内旅游人次变化

图表45 2012-2022年国内旅游收入变化

图表46 2018-2022年中国共享经济市场交易规模

图表47 2021-2022年我国主要领域共享经济交易额

图表48 2022年中国共享经济市场结构情况

图表49 2022年我国主要领域共享经济市场规模增长情况

图表50 2022年主要生活服务领域共享型服务普及情况

图表51 2021-2022年主要生活服务领域共享型服务支出占比

图表52 2020-2022年共享经济各领域直接融资规模

图表53 2018-2022年共享住宿收入占全国住宿业客房收入的比重

图表54 中国民宿行业发展历程

图表55 民宿经营特点统计

图表56 民宿在住宿服务之外的营收项目

图表57 民宿提供的特色体验活动

图表58 民宿的房产所有属性

图表59 民宿经营主体分布

图表60 2021年民宿类型分布

图表61 2018-2021年新增民宿对比

图表62 2020-2022年全国民宿平均入住率变化

图表63 2020-2022年全国民宿平均房价变化

图表64 2020-2022年全国民宿平均单房收益变化

图表65 2015-2023年中国民宿行业新增企业数量分布

图表66 中国在线民宿行业产业链条结构

图表67 2017-2021年中国在线民宿市场交易规模

图表68 2022年全国民宿客源年龄分布占比

图表69 2022年全国民宿消费金额分布

图表70 2022年全国民宿客源地TOP10城市及占比

图表71 2022年全国民宿客流热度TOP10城市

图表72 2022年全国民宿分销渠道间夜占比

图表73 2022年全国民宿分销渠道销售额占比

图表74 2022年全国民宿新媒体渠道订单间夜占比

图表75 2022年全国民宿新媒体渠道间夜占比TOP10城市

图表76 国外乡村民宿建设经验总结

图表77 2018-2022年中央一号文件内容要点

图表78 2021年乡村旅游整体满意度情况

图表79 2021年乡村旅游满意度情况

图表80 重点乡村旅游目的地热度TOP20

图表81 2017-2021年中国乡村游客规模变化

图表82 乡村旅游发展趋势

图表83 2020-2021年民宿短租用户规模

图表84 2020-2021年途家与爱彼迎用户规模

图表85 住百家 “B2C+C2C” 模式

图表86 途家发展历程

图表87 途家核心优势

图表88 蚂蚁短租与木鸟短租商业模式分析

图表89 蚂蚁短租景区合作模式

图表90 木鸟短租商业模式分析

图表91 爱彼迎发展历程

图表92 爱彼迎与酒店超大城市住宿价格对比

图表93 爱彼迎用户留存率

图表94 Airbnb获客模式分析

图表95 Airbnb收费模式

图表96 Airbnb信息撮合平台模式

图表97 Airbnb商业价值网络示意图

图表98 民宿分销平台商业模式

图表99 2020-2021年北京民宿行业的产业政策（一）

图表100 2020-2021年北京民宿行业的产业政策（二）

图表101 2020-2021年北京民宿行业的产业政策（三）

图表102 2021上海市星级乡村民宿名单（一）

图表103 2021上海市星级乡村民宿名单（二）

图表104 2022年上海市第二批市级星级乡村民宿名单

图表105 重庆乡村名宿分类情况

图表106 2017-2021年浙江历年等级民宿评定数量（一）

图表107 2017-2021年浙江历年等级民宿评定数量（二）

图表108 截至2021年浙江省白金级民宿分布

图表109 江苏省国家5A级旅游景区名单

图表110 香雪村民宿相关产品研发分析

图表111 香雪村民宿路径区分示意图

图表112 香雪村民宿建设分区示意图

图表113 2022年度云南省丙级旅游民宿名单

图表114 红山村乡村休闲游业态调研结果

图表115 Airbnb发展历程图

图表116 途家线下服务经营分析

图表117 小猪短租平台共享流程图

图表118 小猪短租抽成盈利模式图

图表119 乌镇“景区民宿”优点

图表120 2014-2023年中国民宿行业投融资数量及金额变化

图表121 2021-2023年中国民宿行业投融资事件轮次分布

图表122 2021-2023年中国民宿行业投融资事件

图表123 中国民宿行业并购事件

图表124 中投顾问对2024-2028年中国共享住宿市场交易规模预测

图表125 中投顾问对2024-2028年中国民宿市场线上交易规模预测

## 公司简介

---

深圳市中投顾问股份有限公司于2002年在深圳成立，是中国领先的产业研究与产业战略咨询机构。十多年来，我们一直聚焦在“**产业**”领域，专注于**产业研究、产业规划、产业招商**及产业投资咨询服务。我们是国内**唯一**一家既有深厚的**产业研究**背景，又只专注于**产业投资与产业发展**服务的专业公司。对政府或园区，我们提供从产业规划到产业资源导入的一体化**产业发展咨询解决方案**；对企业，我们提供投资机会研究、投资地点选择、项目规划设计的一体化**产业投资咨询**服务。

十多年来，**深圳市中投顾问股份有限公司**已经为**十多万**家包括**政府机构、银行、研究所、行业协会、咨询公司、集团公司和各类投资公司**在内的单位提供了专业的产业研究报告、项目投资咨询及竞争情报研究服务，并得到客户的广泛认可；主导完成了上千家产业园区或地方政府的产业发展规划编制，协助数百家地方推进招商工作和产业资源导入。

深圳市中投顾问股份有限公司把实践与理论相结合，提出了“空间是躯体，产业才是灵魂”的规划理念；提炼出“建链、补链、抢链、强链”的产业发展思路；总结出落地性极强的“预招商规划法”；提炼出“战术招商上升到战略招商才是破解招商困境关键”的招商工作新思维；归纳出“规划、招商、运营三维一体”的园区发展策略；创新提出城镇化建设要“遵循产城融合，更要注意产城协调”的科学发展模式；等等。

深圳市中投顾问股份有限公司以深厚的产业研究能力为基础，以“**规划+落地**”为服务理念，以“**咨询+资源**”为服务模式，已经成为中国最专业的产业研究咨询服务机构，并力争在未来5年成为全球领先的产业投资与产业发展服务商。