

聚焦“就地过年”

# “就地过年”拉动“同城游”春节市场增量 民宿店主期待“大水缸里养大鱼”

■本报记者 李乔宇  
见习记者 李昱丞

春节渐行渐近,在“就地过年”的号召下,大家纷纷选择“同城游”,酒店民宿行业迎来“高光时刻”。

“今年除夕酒店预订量较2019年同期增长30%。”据OTA平台去哪儿方面告诉《证券日报》记者,今年春节长假的酒店预订期间,呈现出除夕前后市内酒店预订热,2月14日(大年初三)情人节前后周边度假酒店热门的情况。

另据飞猪方面告诉《证券日报》记者,在“就地过年”的背景下,同城高星级酒店、家庭包栋民宿更受欢迎。近一周(1月18日至1月24日),预订春节期间的高星级酒店订单量环比此前一周增长超90%,民宿订单量涨83%。

“就地过年”能够给酒店民宿行业带来一些新的机会,这种机会在休闲度假型以及主题乐园型的酒店和民宿中会体现得更明显。”浙江工商大学旅游与城乡规划学院副教授乔光辉告诉《证券日报》记者:“预计在2021年下半年,随着游客出行的不安全感逐渐得到缓解,酒店民宿业乃至旅游行业有望回归正常态势。”

## 本地旅客 拉动春节期间市场需求

1月26日下午,《证券日报》记者走访了位于深圳大鹏新区的较场尾民宿小镇。这里是深圳乃至广东地区的民宿发源地,有着“广东民宿第一村”的称号。

这座小镇有着丰富的旅游娱乐资源。沿着较场尾狭长的海岸线前行,记者看到道路一侧是其招牌的沙滩和海水。不时有游客或驻足拍照,或在沙滩上嬉闹,偶尔有小商贩招徕他们体验摩托艇项目;另一侧则是林立的民宿和客栈,大多面朝大海,外表刷着各异的基础色调,由七拐八绕的小路连接成片。

在往年春节期间,较场尾民宿小镇凭借丰富的旅游娱乐资源,往往能够迎来大批慕名而来的外地旅客。但在今年春节期间,各地号召“就地过年”,游客出行谨慎,较场尾民宿小镇里,本地的旅客成为春节期间的主流。

在一家点评居前的民宿中,记者查看当日的旅客信息登记表发现,10位入住的顾客均常住深圳,其中6位具有深圳户籍。该店老板官先生(化名)告诉《证券日报》记者:“目前我们店还没有接到春节期间的预订,来自外地的咨询也很少。往年春节期间,外地订单占绝大多数,并且经常提前半个月、一个月就将房源订得七七八八。”

“已经满房了。”在位于北京怀柔地区的一栋独栋小院里,“有院以后”民宿品牌创始人侯雪强告诉《证券日报》记者,他表示,“有院以后”目前在北京怀柔有四套风格不一的主题独栋小院,在今年春节假期期间都已经满房。

侯雪强告诉记者,与往常相比,今年游客大多在民宿内的时间比较多,因此对私密性要求比较高,对做饭聚餐、娱乐活动的要求也比较多。还有疫情期间大家都很重视民宿环境的卫生工作,这也是今年游客比较关注的点。

据途家民宿数据显示,今年春节期间北京近郊度假型酒店、民宿小院等旅游产品预订量逐渐开始提升,其中京郊部分民宿春节期间预订的入住率已经超过七成。

北京、深圳出现的当地旅客拉动市场需求的现象并非孤例。今年春节期间,当地旅客正在成为春节期间一线城市周边地区酒店民宿的新增量。“今年由于‘就地过年’政策的影响,许多回不了家的人开始在城市周边寻找游玩的地方,预订民宿过年成为一种新的春节出游方式,一线城市周边的民宿预订量迅速增长,旅悦集团旗下花筑品牌部分门店的预订量已经超过去年。”据旅悦集团方面相关负责人告诉记者。

而据去哪儿数据显示,在除夕酒店的预订中,市区内五星级酒店预订占比超过八成,而在2月14日前后,周边的网红酒店、高星级酒店成为主要预订主力。2月14日前后,部分酒店价格较除夕增长一倍,部分网红酒店的基础房型甚至出现了订满的情况。

“今年春节一定是个特殊的‘年’。”旅悦集团CEO周荣告诉《证券日报》记者,疫情防控的持续升级势必会对春节长假的旅游出行带来不小的影响,位于城市周边的短途旅游目的地地的民宿酒店可能会迎来新的增长。

“今年春节一定是个特殊的‘年’。”旅悦集团CEO周荣告诉《证券日报》记者,疫情防控的持续升级势必会对春节长假的旅游出行带来不小的影响,位于城市周边的短途旅游目的地地的民宿酒店可能会迎来新的增长。

增长。

## 酒店民宿市场 量价背离

值得一提的是,当地游客带来的短期市场增量或许难以真正提振酒店民宿的景气度。“夏天和国庆期间的盈利状况较好,但在淡季不亏本就不错了。对于春节没有抱太大希望,毕竟外地游客大大减少。”在较场尾民宿小镇工作的陈小姐(化名)对《证券日报》记者坦言。

侯雪强对《证券日报》记者坦言,尽管“有院以后”预订量与往年春节情况相当,但今年春节期间门店的价格要比往年更低,“大概比往年同期降了20%左右”。

“从目前的趋势来看,对过年期间的经营并不发愁,毕竟大家没办法出远门,总归会有需求。但是价格方面不会像以前那样,以前一个房间可能线下定价700元,网上定价780元,今年的价格加不上去,线上也只能定700元。”官先生表示,旅悦集团方面相关负责人同样告诉记者,尽管部分地区民宿预订量形势向好,但整体来看在价格上与往年没有太大的变化。

“今年北京周边民宿单日晚间价同比去年有下降。”途家方面相关负责人告诉《证券日报》记者,但由于今年春节期间旅客入住时间长,对私密性以及安全性要求更高,所以平均客单价其实同比去年同期有了较大涨幅,平均客单价达到了2000元晚。

事实上,疫情影响下,旅游行业出现量价背离的情况并不罕见。据业内人士告诉记者,一方面对于酒店民宿行业而言,比起实现高盈利,加快现金流同样重要。春节期间,尽管部分地区酒店民宿的预订情况在“就地过年”的呼吁下迎来小高峰,但目前旅客的外出信心仍在恢复过程中,部分酒店民宿在节日期间推出折扣降低价格,或意在提振旅客信心。

据记者了解到,部分酒店正在面向春节期间的市场需求开展有针对性的优惠活动。“目前整体市场需求发生了变化。”首旅如家酒店相关负责人告诉记者,考虑到当前多地突发的疫情状况,各省市乡镇对于春节返乡均提出不同程度的疫情防护及隔离要求。

# “就地过年”激发市场新活力 释放更多新型消费潜力

■本报记者 苏诗钰

1月27日,国务院联防联控机制举行新闻发布会,有关负责人介绍了《关于做好人民群众就地过年服务保障工作的通知》(以下简称《通知》)的有关情况。国家发展改革委秘书长、新闻发言人赵辰昕在发布会上表示,“就地过年”的影响是多方面的,比如大家都会考虑对长途旅游、交通运输以及住宿餐饮等行业产生一些影响。但同时,也会有一些正向的促进作用。第一,通过“就地过年”一定会对疫情防控、会促进经济持续恢复。第二,会对地方商品消费有促进作用。第三,有利于保持休闲消费热度。

中国银行研究院博士后叶银丹

在接受《证券日报》记者采访时表示,“就地过年”将对旅游、住宿、交通等消费产生影响,但并不一定会影响实物消费和其他服务消费。在春节期间,加强促销力度,对“就地过年”的居民适度推出消费券,鼓励他们购买自用和送亲友的年货。特别要加强年前快递物流保障,不仅要保障城市间、城市到农村的物流畅通,还要特别保障农村地区反向进城快递畅通。

上海国际经济与金融研究院研究员曹喆对《证券日报》记者表示,关于消费,利于当地提供各类消费项目和到服务项目,例如丰富线上线下、到家到店消费场景和消费服务。关于生产,鼓励大家就地过年对于我国的生产活动将起到积极作用。关于

防疫费用,鼓励大家就地过年可以避免风险的产生,从而减少为防疫而产生的费用。

赵辰昕表示,另外,《通知》还提出,鼓励各地结合春节群众的需求,积极提供非接触、少聚集的各类消费项目和社会服务。可以预见,今年春节期间,市场会激发很大活力,涌现出更多定制化、智能化、绿色化、高品质商品,进一步丰富贯通城市农村、涵盖线上线下、到家到店等消费场景和消费服务,更好满足人民群众多样化、个性化消费需求,释放更多新型消费潜力,培育形成新的消费增长点。

中国国际经济交流中心经济研究所副部长刘向东对《证券日报》记者表示,鼓励大家“就地过年”需要统

# 贾跃亭造车“融资+代工”传言背后:各方均不予置评

■本报记者 龚梦泽

乐视创始人贾跃亭创立的电动汽车品牌Faraday Future法拉第未来(以下简称FF),或许要先于他本人落地中国了。

近日,有消息称,FF将在珠海建设生产基地,计划于2022年下半年正式在中国实现量产。并且在FF的新一轮融资中,珠海国资向FF进行了投资,珠海国企格力集团与华发集团均参与了此次融资。受此利好消息影响,1月27日下午,华发股份直线拉升涨停,不过随后又打开了涨停板,而格力地产、格力电器跟涨。

对此,《证券日报》记者第一时间向传闻各方寻求确认,FF全球营销传播负责人陈皓给出了“不予置评”的答复。华发股份证券部向记者表示,此事是集团公司参与的“秘密的项目”,并没有与公司事先沟通,公司也无法置评,没有更多的消息。

记者注意到,FF与珠海的缘分始于去年底。2020年12月14日,法拉第汽车(珠海)有限公司(以下简称:法拉第汽车)在珠海横琴新区注册成立,注册资本为2.5亿美元,由FF Hong Kong Holding Limited 100%持股。公司法人为贾晨涛,其同时担任乐视生态汽车(浙江)有限公司的监事,法拉第汽车的经营经营范围包括新能源汽车整车销售、新能源汽车生产测试设备销售、智能车载设备制造等。

事实上,在广州、上海和合肥之后,珠海有意参与新能源汽车大潮之举,并非无迹可寻。早在2016年,珠海就在“十三五”规划中建议把新能源汽车装备列入重点发展的六大发展领域。当时,格力电器全资收购珠海银隆进军新能源客车领域,而中兴也在珠海市金湾区建设生产基地,生产新能源汽车。

与此同时,在先与百度、富士康、腾讯达成合作之后,近日有消息

称,吉利汽车集团也将与FF在产品技术和代工方面进行战略合作。据悉,FF将在国内一线城市新建工厂,初期产能为10万辆。这其中,吉利将为FF在国内提供制造服务,与FF在自动驾驶等智能技术开发方面合作。FF或将效仿百度、富士康模式,利用吉利浩瀚SEA架构开发新车型。

消息一出,引发行业内阵阵惊呼。令人玩味的是,吉利汽车集团副总裁杨学良在回复《证券日报》记者询问时,同样给出了“不予置评”的回应。这意味着,无论是珠海国资的驰援,还是吉利代工的传言,从目前得到的回复内容来看,各方均未明确否认传闻的真实性。

需要指出的是,自赴美造车以来,贾跃亭一直在寻找机会回归中国市场并推动中美双主场战略。贾跃亭在2019年申请个人破产重组,推动FF 91回国量产计划。贾跃亭认为,FF 91如果实现中美两地大规模量产,将有望实现成本大幅下降,这在全球最大的汽车市场中国将有极大的市场潜力。

去年10月初,FF传出将在海外筹备以SPAC(特殊目的并购)的方式寻求美股IPO。10月14日,FF宣称其获得了美国两大金融机构提供的高达4500万美元(超3亿元人民币)的债权融资贷款,计划用于FF91项目的最终投产,以及FF81的下一步研发工作。“与FF全体合伙人一起把FF做成,回国推动中美双主场战略,依然是我人生下一阶段的核心使命。”贾跃亭曾表示。



王琳/制图

另一方面来看,上述业内人士表示,不排除部分民宿酒店业态因前期现金流压力较大而出现以价换量的情况。

## 业内期待 “水缸装满鱼”

记者经过多方走访了解到,酒店民宿行业仍在积极寻求新的机会,但行业想要真正实现复苏,仍需等待疫情过去,市场回归正常。

乔光辉对《证券日报》记者坦言,打消旅客的恐惧心理还需要时间。但从2020年的情况来看,随着国内疫情的有效防控,我国酒店民宿行业的发展情况好于预期。

据途家方面告诉记者,尽管疫情给公司整体经营造成了不小的打击,但途家旗下业务复苏的情况好于预期。“比如每年四季度的数据跟国庆相比会有部分的下降,但2020年的下降并没有2019年更厉害,这是一个积极的信号”。

展望2021年,我国酒店民宿行业有望得到一些新的启发。

“受到疫情的影响,人们的出行方式有了转变,具体来看是由出境游转为国内游,由跨省游转为周边游。”途家方面告诉记者,疫情影响下,国际游客回流国内,大部分属于中高端旅游产品消费的人群,高品质

和强体验感的产品更受青睐。

乔光辉告诉记者,目前来看,我国国际游客回流所带来的市场需求还未得到充分体现。同时也可以看到的,商务旅客恢复出行的趋势较为明朗,商务出行的需求有望推动国内商务酒店的复苏。

在乔光辉看来,随着疫苗逐步投入使用,旅客的不安全感逐渐得到消除,2021年下半年,酒店民宿市场将有望回归正常发展态势。

此外,疫情期间市场对于安全需求的提升也有望推动酒店民宿行业的健康发展。

旅悦集团方面告诉记者:“疫情让人们人们对安全和卫生的要求变得更高,一些单体民宿缺乏标准和管理的弊端逐渐显露。”

据了解,疫情期间,旅悦集团提升了门店的卫生安全标准;途家将旅行安全视作民宿行业的长期发展趋势;华住集团凭借行业内首推的“无接触服务”,推出“30秒入住,0秒退房”项目,安全、高效地保障旅客入住安全。

目前来看,从业者仍在期待市场恢复正常,期待“大水缸里养大鱼”。

春节临近,部分从业者表现得非常冷静。“春节期间有订单那就好好接待,即便不及预期也没有办法。”官先生告诉记者,“打个比方,市场好就像水缸里有水,可以轻松装满鱼,市场不好怎样都养不了鱼”。

好“宅经济”“线上产业”“居家产业”发展。春节期间,走访慰问减少将继续促进“宅经济”发展,游戏、在线视频等线上娱乐消费将继续上升。在低风险的人口流入地区,由于“就地过年”,春节期间当地人口较往年大幅增长,电影、景区等线下娱乐消费,以及商场、超市等线下实物消费都将较快增长。

赵辰昕表示,下一步,还将会同相关部门进行深入研究,持续做好节日期间经济运行、社会消费情况的不间断监测、分析和研判,及时根据不同情况,提出有针对性的措施,在保障安全、群众过好春节的同时,同每一位群众共同努力,促进经济社会平稳健康发展,让人民群众共同享受发展成果。

# 剑指打新热 杭州楼市调控再加码

■本报记者 吴文婧  
见习记者 杜卓曼

1月27日早上,杭州市住房保障和房产管理局正式发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》(以下简称《通知》),升级的楼市调控新政涉及有关限购、限售、高层次人才购房、无房家庭等多个方面。

面对过热的楼市,杭州在2020年9月份就出台了相关政策,时隔4个多月,调控又一次升级,给杭州楼市的“打新热”再降温。

## 精准打击炒房客 中签率小于10%楼盘5年内不得转让

根据《通知》,杭州限购范围内,新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的,5年内不得转让;落户杭州未满5年的,限购1套住房;个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。此外,还明确高层次人才须在限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房。

据记者观察,不少买房摇号微信群一大早就炸开了锅,有购房者纷纷表示“睡一觉房票没了”“后悔之前没出手”“利好刚需”。

1月27日上午,《证券日报》记者走访了杭州几个热门楼盘,置业顾问郑女士(化名)向记者表示,一大早就有很多购房者来咨询关于人才房票的认定、落户时间的限制等情况,这关系到他们是否还有资格购买新房。

“中签率低于10%的限售5年,算上交付的时间,上千万元的本金要冻结在楼市里7年到8年,这大大提高了炒房的投资成本。另外,二手房不满5年缴纳全额增值税,意味着就算不是红盘的话,提前转让售价也会受到很大影响,这都对投机炒房、快速快出有一定抑制。”郑女士向记者分析称:“估计正式开盘的时候我们的登记人数也会比之前预计的减少很多。”

“人才购房炒房的乱象该得到治理了。”有业内人士向记者直言,在“抢人大战”中,杭州为高层次人才落户与优先购房上提供了便利,吸引了大量高学历毕业生落户。“目前杭州人才认定申请存量近3万人,其实不少都是冲着宝贵的房票来的。”

“前不久刚开盘的滨融府来说,登记人数达3355人,只有89户人才报名,人才中签率23.98%,综合中签率只有2.92%。”该人士向记者透露,滨融府也是热度很高的楼盘,但是对人才房票的吸引力不足,主要是因为不少人已经认定了江河鸣翠这一新盘。

闭眼摇号,奥体板块、新鸿基、亚运会,这都是江河鸣翠的关键词,其开发商为滨江与绿城,双方第一次联手合作就诞生了杭州豪宅界的标杆武林壹号。前述人士告诉记者:“限价销售导致了新房的售价与周边二手房价格的差距,以江河鸣翠为例,新房限价不到7万元,周边在售二手楼盘的价差在1.7万元-2.1万元,倒挂红利叠加地段优势,也就因此具备了高亢的市场热度。”

而就在1月27日17时许,离调控通知发布还不到10个小时,杭州两大热门千万级楼盘御潮府与江河鸣翠双双公示领出预售证。

“新政打击了‘假人才真炒房’,现在加上多个红盘同时开盘撞车,综合中签率一定会有大的提升。抑制‘打新热’更能减少大量不必要的换房交易,杭州的房价才有望渐渐回归理性。”该人士向《证券日报》记者表示。

## 调控新政 给真正刚需购房者更多机会

除了打击炒房客,杭州此次调控新政还放宽了对普通无房家庭的认定标准。按规定,如果在2018年4月4日之后转让住房的,无房记录满3年即可被认定为“无房家庭”,杭州普通家庭的自主购房需求有望得到进一步满足。

购房者冯女士向记者直言,自己屡次摇号未中,但看着身边有的人钻政策漏洞,觉得十分憋屈也有失公允。“调控新政对真正刚需的购房者来说是个好消息,断了炒房客的念想,给有需要的人更多机会,为新政点赞。”

连日来,上海、深圳等多地接连出台楼市新政,近年来,杭州楼市热度备受关注,此次调控的相关措施此前也传阅已久。

麻袋研究院高级研究员王诗强向《证券日报》记者表示:“杭州新政主要是参考上海刚刚出台的楼市政策,目的是稳住房价,不能再重蹈前些年的大涨。”

据克而瑞浙江区域数据统计,截至2020年12月31日,杭州十城区共成交商品房152039套,在新房价上,2020年,杭州十区商品住宅成交均价同比2019年上涨了13.54%。

“众多研究报告已经表明高房价对经济产生负作用,特别是三驾马车之一的消费,高房价导致居民大量投机房地产,这严重挤压其他消费需求,对其他产业带来较大的负作用,而房子本身科技含量不高。因此,当前必须稳住房价,否则影响中国经济转型升级。”王诗强分析称。

“1月5日,央行贷款新政出台,随时政策的陆续实施,多地叫停房贷或利率上浮等现象出现,很多银行按揭贷款额度紧张。”北京房地产商会会长黎芳乃告诉《证券日报》记者,“这道红线未来会更加严格。”

对于其他城市是否升级楼市政策,黎乃超认为:“今年伊始,全国楼市调控成为主旋律,多地已经陆续出台若干政策。像在杭州这样的重点城市加大限购力度,是做未雨绸缪的准备,未来还将有若干城市出台类似政策。”