

乡村振兴背景下北京乡村民宿发展历程及类型划分

高孟原

中国建筑科学研究院有限公司, 北京

收稿日期: 2026年1月27日; 录用日期: 2026年2月26日; 发布日期: 2026年3月6日

摘要

乡村民宿是乡村旅游关键组成部分, 也是乡村振兴的重要抓手。北京依托丰富的资源, 契合多元化乡村旅游需求, 乡村民宿得到迅猛发展, 2023年其保有量超3000家。本研究以北京乡村民宿为对象, 梳理研究现状与发展历程后, 按不同建筑尺度和改造类型将乡村民宿分为五类, 并归纳各类民宿空间特征。研究发现, 民宿对周边旅游资源依赖性随经营专业程度和特色服务提升而降低, 在个性化体验与市场定价均有提高, 凸显北京乡村民宿精品化发展的必要性。与同类研究相比, 本研究聚焦建筑尺度与经营主体的双重耦合, 归纳北京乡村民宿不同主导者影响下的形态特征, 为该领域的相关研究提供了差异化的分析思路。

关键词

乡村振兴, 北京乡村民宿, 空间形态, 精品化

Development and Classification of Beijing Rural Homestays Under Rural Revitalization

Mengyuan Gao

China Academy of Building Research Co., Ltd., Beijing

Received: January 27, 2026; accepted: February 26, 2026; published: March 6, 2026

Abstract

Rural homestays, core to rural tourism, drive rural revitalization. Backed by rich resources and

diverse rural tourism demands, Beijing's rural homestays boomed with over 3000 operational in 2023. This study examines them, clarifies their development status, classifies them into five types by operating entities and summarizes their spatial characteristics. It finds that enhanced operational professionalism and distinctive services reduce reliance on surrounding tourism resources, boosting personalized experiences and market pricing, highlighting the need for high-quality homestays in Beijing. Compared with similar studies, this research focuses on the architectural scale and operating entity dual coupling, summarizes the morphological characteristics of Beijing's rural homestays under different entities, and offers a differentiated analytical perspective for relevant research.

Keywords

Rural Revitalization, Rural Homestays in Beijing, Spatial Form, High-Quality Development

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

中国快速工业化和城市化进程长期吸引大量资源流向城市，导致城乡发展严重失衡。为缓解这一矛盾，党的二十大报告提出全面推进乡村振兴战略，乡村民宿被视为乡村振兴重要抓手。2022年7月文化和旅游部进一步强调乡村民宿在乡村旅游中的关键地位，并对促进高质量精品化民宿发展提出指导意见。

北京乡村地域广袤，兼具自然与历史人文景观，不仅面向外来游客，也是北京市民休闲解压、体验乡土人情的热门去处。因此北京乡村民宿以距离近、环境好、亲近自然的优势和低于城市旅游景区的游客密度迅速兴起。据统计，2023年北京乡村民宿达3106家，位居全国城市前列[1]。

目前我国对于乡村民宿已有一定的研究成果，按研究视角可分为四类：一是产业视角，以定性综述为主，梳理产业现状、解读政策，为产业优化提供支撑；二是业主视角，依托地理信息系统，分析不同地域民宿空间分布特征及影响因素，覆盖武夷山、江西、环莫干山等多个区域[2]-[5]；三是游客体验视角，通过问卷、网络评价等方法，构建民宿评价体系，探究基础设施、服务水平等影响游客体验的核心因素[6]-[9]；四是设计视角，聚焦精品民宿的建筑[10]、景观及室内设计[11]，强调乡村文化符号的融入[12]，增强民宿地域性[13]。

虽然研究范围较广，但通常集中在中国南部旅游城市，对于北京乡村民宿的研究较少。目前对于北京较为系统的研究主要有政策出发的现有问题与措施研究[14]，一系列从单一案例出发的民宿现状研究[15][16]，但是对于北京乡村民宿现状整体的产业层次分类缺少研究。

2. 北京民宿发展历程

2.1. 产业萌芽：1980~2008年

北京早期乡村旅游接待产业起源于“农家院”与“旅游民俗接待户”。1980年末出现的观光桃园在村民自主经营下提供观光采摘和简易食宿，被认为是北京乡村民宿的开端。2001年申奥成功后，北京乡村因接待大量国内外游客而引起关注。2002年起，乡村民俗接待户数量作为乡村经济发展的重要产业支柱列入北京年鉴统计列表。2008年奥运会承办期间，有限的酒店接待能力与突然增长的游客数量严重不匹配，乡村旅游接待迅速崛起。

2.2. 功能转型：2008~2015 年

奥运旅游潮后游客数量有所下降，末端商户出局导致乡村民俗接待户的数量出现下降(图 1)，但部分乡村民俗接待户转型升级形成初级民宿形态让总收入不降反升(图 2)。随着经济高质量发展，国民出行需求从“住得经济”向“住得舒适”转化，传统“农家乐”为主的民宿旅游接待产业逐渐向乡村特色休闲旅游产业发展过程转型。在此阶段相继出现的自在客、途家民宿、蚂蚁短租等网络平台让优质民宿拥有自行宣传的渠道。

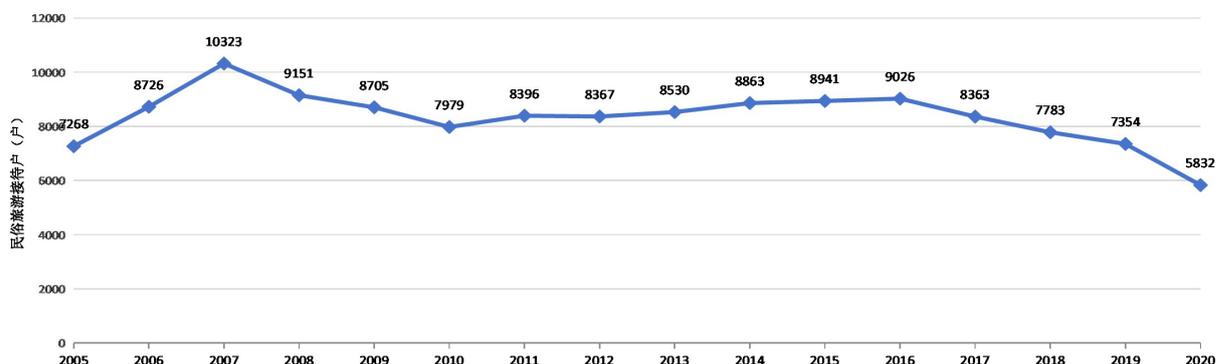


Figure 1. Trend of the number of folk tourism host houses

图 1. 民俗旅游接待户数量变化趋势

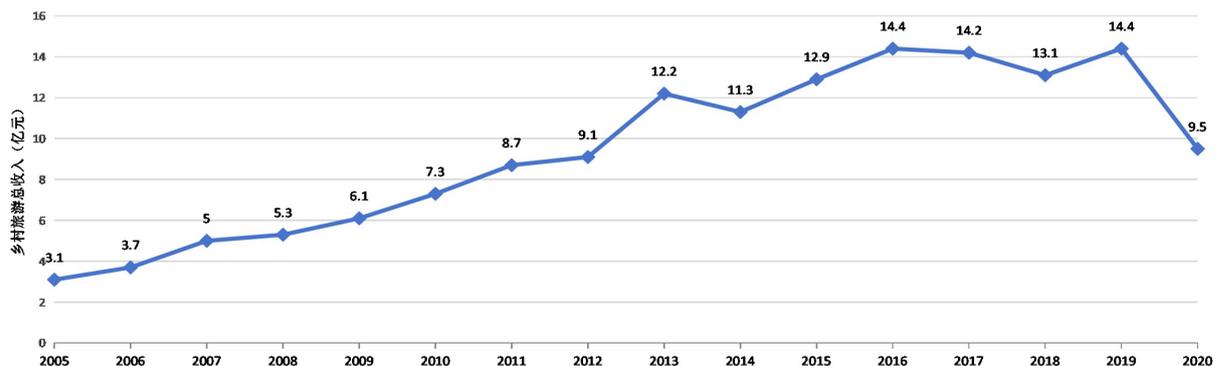


Figure 2. Trend of total revenue from rural tourism

图 2. 乡村旅游总收入变化趋势

2.3. 快速发展：2015~2020 年

2015 年 8 月 Airbnb 进入中国，标志国内外民宿产业正式接轨。国内短租平台竞争与合作中形成稳定的商户数据资源共享模式，大量的旅游城市和知名旅游景区的个人和小体量民宿委托平台代理。随后抖音、快手、小红书等自媒体流量平台火爆，助力个性化民宿宣传。大量建筑与文旅公司加入乡建行列，出现一系列更适合拍照与互联网分享的特色精品建筑，将乡村民宿从旅游附庸打造成旅游目的地。为适应快速发展，2019 年，北京旅游行业协会民宿分会成立进一步指导行业发展[17]。高质量民宿凭借设计、美学、文化和个性化而备受青睐，在乡村旅游接待市场中渐占上风，北京正式走向由乡村民宿为主导的乡村旅游之路。

2.4. 调整整合：2020 年至今

2020 至 2022 年 COVID-19 期间，一批抗风险能力较低的民宿被淘汰，2022 年初，Airbnb 退出市场

导致部分民宿需要新平台迅速建立口碑。一些民宿通过加入露营、研学等活动增强竞争力，形成“民宿+N”模式，为房客提供个性化旅居体验。此外，抖音等平台让民宿主能够直接对话旅居者，新开业民宿业主本科及以上学历占比达 52%，凭借文化认知与人格魅力提升获客率[18]。2023 年，北京市文旅局提出乡村民宿连片发展模式，依托乡村民宿聚集区建设融合发展的多业态乡村[19]，随后以门头沟区为首的各区分先后推出贷款补贴等融资项目以示支持。2026 年初，北京 10 部门联合发布旅游民宿品牌重点项目支持政策，基于“十五五”规划构建金字塔形民宿产业结构，助力乡村民宿高质量发展[20]。多样民宿不断推陈出新，未来还将经过长时间的调整与整合。

3. 北京乡村民宿类型与形态特征

北京乡村民宿呈现出多样的形态特征。目前北京乡村民宿类型涵盖了从个体经营共享闲置房屋的乡村民宿初级形态到专业团队全权收购与运营的高端项目的各个民宿发展阶段，呈现出了丰富多样的形态特征。本文按经营主体将北京乡村民宿分为五种类型，结合案例分析对乡村民宿类型与空间形态特征进行阐述。

3.1. 住家型乡村民宿

住家型乡村民宿是最早出现的小规模住宿接待模式，广泛分布在普通村落之中。通常以家庭为单位自营，游客与业主和村民混合居住生活。业主划分出闲置房间经简单装修后，其建筑和内部装修多保持原有风格，只进行微更新以确保基本的接待功能，共用公共空间和频繁的人员交错导致环境嘈杂影响住宿舒适度，因此只能通过低价格吸引预算有限或者寻求本真乡土体验的顾客。这类民宿一般按人数计费，收费受区位影响有一定差异，大约每人每晚在 50 元至 200 元之间。

尽管住宿可为住家型民宿业主提供一定收入，但农家餐饮、采摘等服务仍是业主的主要收入来源，服务一日游及过路游客。因此该类民宿多数选择维持现状，不愿或无法进一步投入资金改造与宣传。该类住宿产品呈现的低住宿入住率反映出其与住户需求的不匹配，缺乏平台宣传也让其更难获客，在乡村民宿市场中通常被视为低端产品，需进一步提升基础设施，提高服务质量和环境舒适度，以满足更广泛的客户需求，并结合多平台宣传。

3.2. 自营型乡村民宿

自营型乡村民宿通常位于旅游资源丰富、民宿较为集中的地区，由村民将闲置院落整体自行设计改造后作为乡村民宿进行租赁，利用当地的地理优势来招揽客源。接待规模根据建筑格局而定，通常在 2 到 15 间客房之间。受村民审美和改造能力的制约，在市场中定位跨度较广，主要仍为低端产品，少部分可达中等水平。

相比住家型对一日游的大量需求，自营型乡村民宿更依赖过夜游客实现稳定入住率。如房山九渡河民俗旅游重点村落整体规模大、建筑存量多，院落以单栋框架式人字坡顶二层建筑配楼前小院为主要格局，相邻院落风格相近；村内闲置院落多改造为乡村民宿，形成民宿高强度聚集的形态。自营民宿在一定程度上填补了景区旅游景区住宿接待能力不足的问题，而且景区口碑也增加民宿曝光率，但高强度集中和同质化让该类乡村民宿选择降价以提升市场竞争力。

该类民宿由于集中且数量多，采用个体运营与村委会监管模式保障基础服务，但要提升自营型乡村民宿的竞争力，需要引入专业设计与宣传平台来帮助民宿主提升知名度。譬如优化民宿的设计、提升服务质量和客户体验，增加回头客和坊间口碑。此外，专业化的市场推广策略能够更好地定位目标客户群，扩大市场份额实现可持续发展。

3.3. 专业型乡村民宿

专业型乡村民宿指有专业人员参与设计或维护的、由个人经营的乡村民宿，通常是由村民或村委会将闲置的房屋长期租赁给对乡村生活感兴趣并愿意经营乡村民宿的个人。村民或村委会通过收取租金获得稳定的收入，租赁时间一般在 5 年至 20 年不等(表 1)。在北京乡村民宿的发展中，专业型乡村民宿经营者对于乡村民宿除了盈利还有一定的情感寄托，因此他们经营的民宿具有的创新精神和个性化追求对于推动民宿行业的多样性和创新具有不可忽视的作用。

Table 1. Annual average rental amount for rural houses in each district of Beijing

表 1. 北京市各区乡村农房平年租赁金额

区名称	平均租赁价格(万元/年)	区名称	平均租赁价格(万元/年)
怀柔区	4.39	大兴区	5.58
延庆区	5.14	门头沟区	6.50
密云区	2.68	通州区	4.14
平谷区	2.86	昌平区	3.92
房山区	4.29	顺义区	4.28

与前两类村民自行设计和改造的乡村民宿相比，专业型民宿项目在改造与租赁的金额上这类民宿价格也相比前两类更高。为了让住客为高价买单，专业型通常会在建筑空间改造为适合居住的乡村民宿过程中，加入独特的设计理念与居住体验可以让这类民宿能有更加针对性的目标客群，尤其是追求个性化生活体验的年轻游客，从而确保民宿在市场中的竞争力。常见的民居改造按改造幅度可分为重装修民宿(如延庆山外小院)、对建筑主立面翻修并重新装修的民宿(如小也山谷民宿)和空间重组并适当改建和扩建的民宿(如平谷有梨民宿)三种类型。也存在极少数的组团建筑，怀柔三卅民宿是此类典型代表。

个体经营的民宿也存在一定的局限性。除个别案例外，多数个体经营民宿的经营规模较小，导致活动空间通常局限于自家的院落，而可提供的活动种类往往受限于这个空间的大小和设计。因此，业主需要根据自身的院落空间来设计和规划活动，以便充分利用有限的空间资源，同时也需要创造性地引入新的活动元素，以增强民宿的吸引力和竞争力。

3.4. 连锁型乡村民宿

连锁型乡村民宿是指民宿主将闲置的房屋以加盟的形式委托给民宿平台或旅游公司进行宣传或经营的模式。大量涌现的全域连锁类乡村民宿业代表着民宿行业向品牌化、专业化发展的一种趋势，也是目前北京中端乡村民宿产品的主力军。加入知名连锁品牌则成为规避市场风险、提升竞争力的有效手段，这些连锁民宿遵循统一的服务标准和品牌形象，但在建筑设计和服务内容上仍然保持了一定的个性化和地域特色。

3.4.1. 同一品牌连锁民宿

从连锁经营的公司角度出发，目前存在三类连锁型乡村民宿，通常为市域或全国连锁的平台进行规模化经营。

第一类为仅委托平台进行宣传。最具代表性的为途家民宿，加盟费在 3 万~5 万元，在加盟时平台会提供改造与装修建议，并提供部分推广和宣发，这类乡村民宿的风貌与自营型相似，但拥有更广泛的推广平台和更高的曝光率。第二类为半托管式，包括宣传与材料配送服务，总体加盟费用在 85 万~120 万

元，加盟周期通常在 3 到 5 年。木鸟民宿、原舍民宿等民宿平台均提供此类服务，与第一类相比，虽然免去了创业时期的起步困难问题和日用品低价进货的渠道问题，但民宿主仍需自行运营。第三类则是全托管式，从宣传到经营均由平台代理，加盟费用在三类中最昂贵，签约时间也最长。民宿主将自家空余房屋以合约形式租赁给民宿公司后，由民宿公司与民宿主协商后进行重新装修，并且聘请专人进行运营维护。经营民宿的人通常被称为管家，可由获得培训后的居住在乡村民宿周边的当地居民担任。这种模式不仅专业化更强，而且还能提供就业岗位，为乡村地区吸引人口回流提供助力。

民宿行业的品牌化路径日益明显，全域连锁的品牌民宿已成为许多旅行者的优选。各具特色的品牌形象和服务理念丰富了民宿市场，提升了整个行业活力，激活乡村就业环境，促进乡村振兴。这些连锁品牌不仅注重住宿的基本体验，还在细节上下足功夫，通过提供特色服务如私家温泉、户外活动等，增加客户的满意度和回头率。

3.4.2. 同一村落多连锁品牌民宿

一些拥有良好旅游禀赋的村落会出现由一家或几家连锁品牌民宿经营的现象，通常出现在大型和中型民宿热点当中。比邻青龙峡风景区的桥头堡村民宿基本均为悠家民宿托管。虽然民宿主不同，但多个民宿共用配送渠道和部分工作人员，大幅度降低民宿的经营成本。为了标新立异，部分民宿存在新旧嫁接、元素拼凑的问题，最后展现出不伦不类的建筑风貌。因此，需要一定的第三方监管力量介入，以解决收入与环境成本之间的平衡问题。

地产开发模式下的乡村民宿游走在乡村民宿定义的边缘。他们通常采用统一规划的独栋别墅、四层联排或叠拼别墅布局，其外观设计和整体建筑风格保持着高度的一致，形成整齐划一的居住区域。为确保品牌的一致性和服务质量，连锁民宿公司会对民宿进行进一步的标准化和统一化改造，虽然这种做法有助于保持服务质量和提高运营效率，但也可能导致乡村民宿失去其原有的个性和地域特色，变得与酒店无异，从而削弱了乡村民宿作为一种独特旅游体验的吸引力。因此，在地产开发模式下，如何在维持运营效率和服务标准的同时，保留并强化乡村民宿的个性化特征和地域文化表现，成为乡村民宿发展中需要重视和解决的问题。

3.5. 企业型乡村民宿

企业型乡村民宿是指由专业的民宿团队或文旅公司将同一村落内的多个闲置建筑或院落有计划地租赁并转化为民宿，规划性更强，适用于拥有发展潜力却尚未充分开发的村落，游客数量尚在可控范围之内。这种策略不仅能迅速抢占市场主导地位，还能提升村落整体的知名度，逐步塑造出独特的地域品牌。转化后的多个院落联合起来可大幅增加住宿容量，还在改造和运营过程中实现了成本分担和资源共享，降低了单个民宿运营成本，提高整体运营效率。每个民宿在保持村落整体风貌统一的同时，又能够根据自身特色和定位差异化发展，为游客提供多样化的住宿体验。

根据乡村民宿的选址方式，可以分为村边聚集型选址和村内散布型两种。聚集型选址有助于形成特定的旅游区域，便于集中管理和提供服务，如白虎涧村后院系列民宿；散布型则能更好地融入村落生活，给游客提供更加真实和丰富的乡村体验，如六渡河村的自在家山系列民宿。

该类型民宿不仅促进了经济发展，还提升了当地农产品的价值，改善了村民的生活质量。该模式后来还成功扩展至多个村落，通过结合创新商业战略和社区参与，在尊重乡村传统文化和自然环境的前提下，可以有效推进乡村振兴，依托乡村自然与文化资源，实现生态保护与经济协同发展的协同推进。

3.6. 不同类型乡村对比

经过分析不同类型民宿，总结其经营特征后可得表 2，随着经营主体的逐渐规范化，品质和改造难度逐

渐提升,差异化与个性化是民宿发展的核心。优秀的乡村民宿可以脱离单一的景区资源依赖形成品牌效应。

Table 2. Comparison of characteristics of various types of rural homestays

表 2. 各类乡村民宿形态特征对比

民宿类型	经营主体	业主参与方式	村民参与方式	品质定位	改造难易	核心特征
住家型	本村村民家庭	家庭自营, 闲置房简单微更新, 主营餐饮采摘, 无改造宣传投入	业主为村民, 少量吸纳本村闲散劳动力兼职	低端, 仅满足基础住宿, 环境嘈杂	极易, 仅基础功能更新, 无专业设计	50~200元/人/晚, 游客与村民动线交叉, 依赖一日游游客, 入住率低
自营型	本村多院落村民	自主改造闲置院落、整租运营, 接受村委会监管	业主为村民, 少量雇佣本村村民, 村委会监管秩序	中低端, 少数达中等水平	较易, 村民自主改造, 受审美、能力制约	2~15间客房, 旅游区高密度聚集、同质化, 靠降价提升竞争力
专业型	承租房屋的个人	长期租赁(5~20年), 专业设计介入, 自主运营, 重个性化	村民/村集体收租金, 部分村民经培训参与服务	中高端, 个性化突出, 针对性服务年轻客群	中等, 分重装修、立面翻修、空间重组三类改造	成本与定价偏高, 经营规模小, 活动空间受院落限制
连锁型	民宿主 + 连锁平台/旅游公司	加盟合作, 分委托宣传、半托管、全托管, 参与度随模式降低	村民可任管家, 参与共享配套, 村委会监管风貌	中端, 统一服务标准, 保留适度个性化	中等偏难, 平台提改造建议/主导重装, 地产类标准化改造	品牌化运营, 加盟费差异大, 部分区域风貌不协调, 易失乡村特色
企业型	专业民宿团队/文旅公司	统筹租赁多院落, 专业规划设计, 规模化运营, 打造地域品牌	村民收租金、就业、供农产品, 村集体与企业协同治理	中高端, 村落风貌统一, 各院落差异化发展	较难, 专业团队规模化改造, 兼顾整体与个体特色	规模化运营, 成本共担资源共享; 分聚集/分散型选址, 助力乡村振兴

4. 结语

本研究分析北京乡村民宿现状并将发展划分为四个阶段, 结合建筑尺度对北京不同经营模式的乡村民宿的形态特征进行剖析, 考察了住家型、自营型、专业型、连锁型和企业型五类不同经营模式下乡村民宿的建筑风格, 改造难度与市场定价。

通过研究发现, 乡村民宿的形态特征不仅受所处自然环境与文化背景的影响, 其经营模式和主题表达也在设计和规划上留下了深刻的印记。随着经营者的专业化程度提高和投入资金增加, 乡村民宿在选址与建筑形态上受周边旅游发展的影响逐渐降低, 选址灵活度、游客个性化体验与市场定价逐渐提升。随着市场定位与民宿定价逐渐增高, 对周边资源和既有乡村旅游开发进度依赖程度降低。

知名精品乡村民宿对于促进乡村振兴、保护地方文化和景观、提升旅游吸引力具有重要作用, 同时可以改善村民生活方式, 吸引城市人员回流。因此, 乡村民宿向精品化发展是推动乡村振兴和提升乡村民宿经营者收益的双赢策略。未来的乡村民宿发展需要在维护乡村文化的原真性和生态环境的可持续性基础上, 探索更多融合创新的设计与规划策略, 以实现乡村旅游的高质量发展。

参考文献

- [1] 钟栢娜. 2023 中国大陆民宿业发展数据报告[R]. 北京: 北京第二外国语学院, 2023.

- [2] 孙华贞, 张庆, 林开森, 郭伟锋. 世界遗产地武夷山乡村民宿空间分布特征及影响因素[J]. 西安建筑科技大学学报(社会科学版), 2022, 41(6): 93-100.
- [3] 叶玖林, 肖学健. 江西省乡村民宿空间分布特征及影响因素[J]. 绿色科技, 2023, 25(5): 239-243.
- [4] 张海洲, 陆林, 张大鹏, 等. 环莫干山民宿的时空分布特征与成因[J]. 地理研究, 2019, 38(11): 2695-2715.
- [5] 梅林, 姜洪强. 基于 Airbnb 数据的北京市民宿空间分异过程、因素与趋势[J]. 经济地理, 2021, 41(3): 213-222.
- [6] 龙飞, 王润. 游客感知价值视角下的北京市乡村民宿发展[J]. 北京农学院学报, 2022, 37(4): 100-104.
- [7] 梁明珠, 贾广美. 基于游客感知与评价视角的乡村民宿旅游发展研究——以广州增城“万家旅舍”为例[J]. 广州大学学报(社会科学版), 2018, 17(4): 66-74.
- [8] 范欧莉. 顾客感知视角下民宿评价模型构建——基于扎根理论研究方法[J]. 江苏商论, 2011(10): 37-39.
- [9] 李东和, 孟红, 李雨轩. 基于在线点评的乡村民宿旅游产品感知研究——以黟县为例[J]. 黄山学院学报, 2021, 23(1): 24-30.
- [10] 翟健. 乡建背景下的精品民宿设计研究[D]: [硕士学位论文]. 杭州: 浙江大学, 2016.
- [11] 周瑾. 乡村旅游背景下民宿设计研究与实践[D]: [硕士学位论文]. 西安: 西安建筑科技大学, 2018.
- [12] 黄慧. 基于模式语言下的乡村民宿外部休闲空间设计研究[D]: [硕士学位论文]. 成都: 西南交通大学, 2016.
- [13] 王仪芊, 马凤娟. 京簧竹刻在民宿空间设计中的应用研究[J]. 安徽建筑, 2022, 29(9): 20-21.
- [14] 政策监管视角下北京乡村民宿现存问题及解决措施[J]. 乡村科技, 2021(28): 34-35.
- [15] 北京精品民宿发展现状及案例分析[J]. 旅游纵览, 2021(12): 102-104.
- [16] 北京山区乡村民宿与周边景观环境关系研究[J]. 绿色科技, 2018(15): 213-215.
- [17] 北京市文化和旅游局. 北京市文化和旅游局等八部门印发《关于促进乡村民宿发展的指导意见》的通知[EB/OL]. https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/201912/t20191227_1521258.html, 2019-12-26.
- [18] 张佰明. 北京乡村精品民宿现状述评[R]. 北京: 首都文化智库, 2022-06-20.
- [19] 北京市文化和旅游局. 乡村旅游提质升级行动方案(2023-2025 年) [Z]. https://www.gov.cn/lianbo/difang/202309/content_6904077.htm, 2023-09-15.
- [20] 北京市文化和旅游局等 10 部门. 促进住宿业高质量发展的若干措施[Z]. https://whlyj.beijing.gov.cn/zwgk/2024zcwj/202601/t20260127_4470406.html, 2026-01-14.