

关于我区旅馆资源整合的建议

领衔代表 卢松能

荔湾区旅馆民宿业经过几十年的发展，截止 2023 年底旅馆民宿共 539 家，市场保有量已饱和，存量市场巨大，旧旅馆民宿转型升级被提上日程，面对同质化的产品及陈旧的设施，如何改造才能重新赢得市场，成了我区乃至业界的一个亟待解决的问题。

一、存在问题

（一）经营日渐式微。

我区虽然旅馆民宿数量不少，但除部分正常营业外，一些旅馆民宿由于粗放式的市场投放，周边产品同质化严重，内部设备陈旧老化，配套设施不足，地点偏僻，管理落后等各种原因，加上周边新酒店和旅馆民宿的出现，其市场竞争力明显下降，部分已失去市场竞争力，处于面临亏损的局面，部分甚至是名存实亡。

（二）转型升级困难。

我区部分旅馆民宿面对惨淡经营濒临倒闭的局面，希望通过转型升级摆脱困局，但由于资金投入、软硬件配套、管理人才等要素不足，加上现行政策规定等局限，转型升级困难重重，如消防由于历史等的原因，部分旅馆民宿已不符合现代使用要求和消防验收标准，需要推倒重来，但因企业实力有限难以承受。

（三）管理水平低，品牌影响力弱。

我区部分旅馆民宿企业对外挂牌号称是酒店，但实质是旅馆

民宿，其经营管理水平与酒店相距甚远，存在招牌与经营范围不符，企业实际运作与酒店经营要求不符等现象，同时，旅馆民宿没有充分挖掘岭南和西关文化精髓，缺乏包装宣传推广，企业品牌形象差、市场知名度弱。

二、对策建议

（一）确定旧旅馆民宿转型升级市场定位。

一是**区域地位**。确定旧旅馆民宿转型升级项目在该区域的位置，分析市场是否还有竞争空间，或是否还具备酒店商业价值；二是**市场定位**。通过了解周边同行的项目情况，定位走向、优势与劣势的对比，确定项目在未来商业空间中该具有何种产品优势；三是**品牌定位**。无论是加盟连锁品牌还是沿用或创建自己的品牌，都需要确定单体运营及加入连锁的优劣势，详细分析项目未来需要面临的问题，分析品牌档次是否符合项目地的实际情况。通过上述分析，确定旧旅馆民宿改造究竟是转型还是升级。

（二）充分利用优势资源整合。

旧旅馆民宿转型升级必须结合实际进行，不能简单的推倒重来或不切实际盲目投入，要根据旅馆民宿的发展需要，重新分配和调整资源，通过资源整合，优势互补，确保资源的合理利用。事实上，在旧旅馆民宿改造项目中，很多基础设施是可以再次投入使用的，如机电设施、消防设备等，需要综合评估原有设备的使用年限、维修保养情况、未来可使用的年限等，通过专业人员评估，可以重新核定未来机电设备的采购及种类，在未来的拆迁

过程中，保护好原有设备，使之重新焕发生机。又如一些旧物装饰随着岁月的流逝变得极有历史意义，可以通过旧物改造或重复使用，让更多历史得以重现，让更多人文的、精神的东西保存下来。

（三）出台扶持政策，简化办事程序。

政府有关部门针对旧旅馆民宿转型升级中遇到的困难问题，建议考虑历史原因和实际情况，适应时代发展要求，出台鼓励扶持政策，如产权性质方面对于事实存在的经营主体探索可否不再过分强调产权性质，允许在符合消防、生产安全、卫生等条件下更名经营。同时对现有一些繁琐办事程序进行改革，建立简易程序，提高办事效率。

（四）加强信息化建设，加大智能化升级改造。

我区大部分旅馆民宿由于缺乏先进信息和智能化管理技术，与现代化酒店相比存在着明显的差距，这些差距不仅会影响客人体验，还会导致销售额的下降。因此，在改造中必须加大投入，引入信息和智能化技术进行升级改造，从而提升管理效率和服务水平，达到提高旅馆民宿经营利润，发挥最佳经济效益的目的。

（五）加快人才引进，提高管理水平。

依托高校或培训机构设立旅馆民宿管理人才培训中心，通过与企业联合办学、委托办学、专业培训以及海外培训等多种方式，不断为旅馆民宿企业输送各类人才。加强对旅馆民宿从业人员进行培训，提高员工专业技能和服务水平。积极引进国内外旅馆民

宿业高端管理人才，对引进来我区参与旅馆民宿转型升级的人才要解决住房、医保社保和子女入学等后顾之忧，使其全副身心投入到工作中去。

（六）加强品牌建设，扩大西关文化影响。

加大我区旅馆民宿企业包装宣传力度。根据我区产业发展定位，研究确定我区旅馆民宿企业发展方案，建立信息库，组建专业团队，对现有旅馆民宿企业资源进行策划包装，加大宣传力度，要给我区旅馆民宿注入西关文化的基因，利用多元的西关文化，策划主题的、故事的，具象事务的，现代的等多类型宣传活动，扩大西关文化影响，提高我区旅馆民宿的市场知名度。