

上海迪士尼樂園即將登場，粉絲熱度爆棚，門票、酒店均遭「秒殺」。惟迪園地處郊區，住宿資源匱乏，有指方圓5公里內擁有的客房總量僅約1.2萬間，而價廉物美的民宿，卻因不符合消防標準、租金過低、交通配套不足等種種原因「難產」至今。

■香港文匯報記者 孔雯瓊、章蕪蘭 上海報道

上海迪士尼
元年系列 二之一



迪園火爆 民宿難產

外包公司租金低 交通配套設施差

上海迪士尼官方酒店——迪士尼樂園酒店與玩具總動員酒店的最終報價，雖然低於市場預期，但兩間酒店僅有客房1,220間，應對蜂擁而至的遊客顯然是杯水車薪。去年有消息稱，迪園附近的陳橋村還將打造一批五星級民宿，提供別具風味的鄉野度假住所，彼時甚至還舉行了首個民宿項目簽約儀式，並計劃在開園前率先推出100間。而今，迪園開園在即，而民宿卻未有下文。

陳橋村位於浦東南六公路沿線一帶，北靠外環線華東路立交橋出口，緊鄰上海迪士尼度假區東面，村落核心區距離度假區僅2公里左右，駕車10分鐘內可達，地理位置亦是距離迪士尼最近的一片大型村落。

記者實地走訪發現，陳橋村民宿項目目前沒有任何實質性進展，料在開園前絕無可能推出。上海旅遊業仍以酒店為重，「民宿」甚少耳聞，但陳橋村民對此卻十分熱衷。一聽記者要尋找迪士尼民宿，即使扛着鋤頭在農田里幹活的老嫗，都會指着南六公路靠東一段，說那是那塊片區去年有公司來談過。

出價低 村民不願出租

待記者尋到民宿項目所在地，卻發現彼處入口極其狹小，大馬路通往村裡的路很窄，僅能容納一輛小車，再深入只好靠步行，且由於都是當地村民自建，房與房之間距離亦顯得局促，記者只需大跨四步，便可從一家農宅到達另一家農宅。房屋明顯重新粉刷過，村民說，

去年曾有公司要做民宿，之後就有人來統一刷牆塗料，但不知為何，後來一直沒有聲音，甚至好多居民都還未曾到談判那步。

也有知情村民告訴記者，那家專營民宿的公司想以月租每間500元（人民幣，

下同）租下村民閒置空房，然後再由其統一裝修改造，用作民宿出租給遊客，但不少村民抱怨價格太低，上下兩層4間一月也僅能租出2,000元。據稱，當地多數村民已將閒置房出租給外來打工人員，租金也是每間350元至500元，故所謂的民宿，對村民並沒有多大吸引力。

此前有報道稱，村民或可得到盈利分成，但不少村民在接受本報採訪時直言，即便傳聞是真，這些承諾也是遙遙無期，完全將房子交給公司打理，最終盈利幾多，又有誰能說清？倒不如放在自己手中，出租、自住都好掌控。更有年輕的村民說，與其低價外包給民宿公司，倒真的可以自己嘗試做做，現在互聯網發達，只要房源上網，屆時或也不愁客源。

巴士少「黑車」叫不到

不過，雖然陳橋村位置優越，但若果真成為民宿，配套可能是最大的軟肋。根據規劃，陳橋村未來不會有地鐵直達，從地鐵2號線川沙站出站，至陳橋村的巴士很少，有一部川沙5路，中午和晚間的班次間隔超過1小時。事實上，當日記者不得不找了「黑車」進村。「黑車」司機表示，他可以帶記者全程，否則陳橋村是連「黑車」都叫不到的地方。

與此同時，貫穿陳橋村的南六公路大部分路段，目前沒有商業設施，只有在頭尾兩處的川沙鎮和六灶鎮才有大規模商店、銀行、醫院、超市等。且被劃為民宿地區的陳橋村斜對面的，還有一處工廠。



陽台無水管 消防設施不達標

有數據稱，截至2015年，中國內地專營民宿的企業已達4萬多家，行業從業人員近90萬人，市場規模逾百億元。但由於尚無統一監管標準，民宿還遊走在法律邊緣。此外，閒置房出租存在安全隱患，前述陳橋村民宿項目亦在此「卡殼」。業內人士表示，陳橋村民宿就算可以和村民談妥價格，也未必能拿到經營執照，最大的問題在於消防設施無法達標。這裡都是農民自建房，質量良莠不齊，且多數不具備符合酒店標準的耐火材料，有些陽台甚至沒有水管。

有開過旅館的人士告訴記者，辦理營業執照前要先通過消防審批，其中對旅館住宿的一條硬性要求就是，旅館必須有兩部樓梯作為疏散逃生通道，且任何客房在不經其他客房的情況下，都要能直達其中一部樓梯，對農民自建房而言，幾乎不可能達到上述標準，除非對整棟樓進行結構大改，這幾乎就等於重建，且民宿間距狹窄，消防車無法進入，甚至沒有水泵設施，加之房屋建造密集，萬一發生火災，極易殃及周圍建築，後果不堪設想。

專家籲制定引導性標準

在民宿標準上，亦有人反對「一刀切」。有專家即提到，旅館業屬於特許經營範圍，其中的一些標準不能簡單套用在民宿上，建議參照旅館業為民宿制定一個引導性的標準，在一些達不到旅館標準的地方，相應的管理措施就要跟進。

據悉，目前，上海市旅遊局、消防、公安等部門，正在對上海八個郊區以及崇明縣的民宿開辦情況進行調研，正在擬定的民宿管理辦法或兼顧准入標準、監督管理措施兩方面，將爭取於年內出臺。其中，准入方面將有別於旅館業標準，更適合民宿的特點，未來川沙、周浦等鎮也將率先試點成為民宿區域。

酒店價飆漲 仍一房難求



6月原本並非旅遊旺季，而得益於迪士尼樂園，上海酒店業房價水漲船高，浦東新區一些知名五星級酒店的房價，在迪園開園日至少飆漲了50%，有些甚至幾近翻番。

上海迪士尼兩間官方酒店在6月一房難求，非官方酒店的平價房也要靠搶。川沙一帶的酒店自不待言，查詢攜程網的價格可知，一些距離迪士尼樂園較近的經濟型酒店，目前房價僅需逾100元，星級酒店多數為300元至600元，但到了6月16日以後，基本都漲價約50%，有些則價格翻倍。即便如此，很多酒店6月16日的房間早已訂完。

浦東幾間五星級酒店價格漲幅亦是驚人。以4月4日當晚攜程網的最低價為基準，當日浦東四季酒店最低價為1,463元、浦東嘉里大酒店1,255元、香格里拉大酒店為1,092元、文華東方酒店為1,488元、金茂君悅大酒店為1,245元。但當日查詢6月16日晚的最低報價則分別為浦東四季酒店2,532元，上漲73%；嘉里大酒店2,126元，上漲69%；香格里拉

大酒店1,759元，漲61%；文華東方酒店2,299元，漲55%；金茂君悅大酒店1,839元，升48%。

大酒店1,839元，升48%。

難應付催生客流量

在此之前，由於競爭激烈，上海酒店價格在內地倒並不算特別昂貴。上海旅遊局去年11月的數據顯示，上海星級酒店均價為719元/天，五星級酒店價格為1,000元/天，酒店入住率約為60%至70%。據估算，上海迪園每年客流量約為1,500萬人次，以其中30%的遊客入住酒店計，每年僅迪園催生的住宿需求就有450萬人次，與之相比，目前上海酒店數量似乎有些捉襟見肘。

浦東五星酒店4月及6月報價(部分)

酒店	4月4日	6月16日	上漲幅度
四季酒店	1,463元	2,532元	73%
嘉里大酒店	1,255元	2,126元	69%
香格里拉大酒店	1,092元	1,759元	61%
文華東方酒店	1,488元	2,299元	55%
金茂君悅大酒店	1,245元	1,839元	48%

製表：記者 章蕪蘭

報價便宜又合法 周邊短租房受熱捧

由於官方酒店難訂，星級酒店也價格不菲，市場上已湧現大量短租房。雖然大片的民宿區未得政府首肯，但已有居民將閒置住房騰出，用作短租房源掛在網上，預訂量持續走高。

短租利潤超長租逾三倍

據內地最大的公寓民宿在線短租平台「螞蟻短租」相關負責人透露，之前「螞蟻短租」上來自上海的短租房源只有1,000多套，但是近期上漲到3,000多套，增長最快的就是迪士尼周邊的短租房源，主要分佈在川沙鎮地區，以地鐵

沿線為主，迪士尼周邊房源和搜索量都增加了近兩倍。

據悉，近期在網上出現了不少打着「迪士尼零距離」、「迪士尼直達」旗號的出租房源，均以短租房形式出現，接待日租或入住3日至5日的短租客，租金則以天數計算，直指迪士尼遊客。對學生一族或工薪階層而言，短租房的吸引力在於價廉。據指，目前預訂一套兩居室房源，僅需350元，四人入住亦寬敞有餘，如此報價較普通酒店還便宜一半。若整套房面積大至100平方米以上，則多數報價在500元/日。

對房東而言，短租也是利潤不菲。若照500元/日計，月租金高達1.5萬元，價格直逼上海中心城區高檔小區租金水平。若作長租，以當地的平均租金，應當不會超過5,000元/月，故若迪園帶來的生意可觀，短租利潤可能是長租的三倍之多。

與民宿不同，短租應屬合法。工商部門解釋，短租實際是租房，是房東與房客之間的租賃合同關係；民宿則是一種類酒店經營方式，經營主體需要達到一定的要求，兩者性質完全不同。