

# 新政落地 北京乡村民宿将走出“灰色地带”

北京乡村民宿将告别野蛮生长，迈上合规之路。12月26日，北京市文旅局会同有关部门联合印发了《关于促进乡村民宿发展的指导意见》(以下简称《意见》)，重点解决了乡村民宿经营合法性问题，并弥补了审批监管短板，让曾经因无规可依、证照难办而游走于灰色地带的乡村民宿可以拿到合法“身份证”。业内专家指出，新意见的出台，不仅给乡村民宿的投资者吃了一颗“定心丸”，更将提升北京乡村民宿的品质，是北京刺激京郊消费的又一重要举措。



## 可拿到合法身份

新政的出台，让乡村民宿踏上合规之路。《意见》指出，乡村民宿经营者需依法办理“一照、两证、一系统”，即营业执照、公共场所卫生许可证、食品经营许可证(如经营餐饮)，安装使用公安机关的信息采集系统，同时落实游客住宿登记等安全管理制度，有效解决了绝大多数乡村民宿面临的住宿经营合法性问题。

不仅如此，《意见》还对乡村民宿的经营主体、经营用房、生态环境、公共安全、从业人员、规范经营等有关事项做了明确规定。其中提到，乡村民宿经营主体包括个体工商户、农民专业合作社、农村集体经济组织和企业法人，同时鼓励有条件的农户利用自有宅基地和农民房屋经营乡村民宿。在经营规模方面，乡村民宿的单体经营规模为经营客房数不超过14间(套)，建筑面积不超过800平方米。对于乡村民宿的发展规划，该《意见》还指出，到2022年，实现北京市乡村民宿从规模到质量的全面提升，力争在全市推出一批乡村精品民宿。

“《意见》落地，对于北京乡村民宿来说具有划时代的意义，不仅让北京的乡村民宿

有了‘合法身份’，还对京郊住宿的品质化发展起到了推动作用。”中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会会长张晓军在接受北京商报记者采访时表示。

## 曾历经野蛮生长

近年来，由于京郊游的走热，北京乡村民宿数量也呈现爆发式增长，但没有规矩难成方圆，业界对于主管部门出台指导监管政策的呼声越来越高。

北京市文旅局统计数据表示，仅今年“十一”当天，北京郊区民俗游就累计接待游客50.7万人次，营业收入达4381.4万元。而大量的游客也让乡村民宿接待爆棚。有民宿经营者表示，由于京郊游需求不断增加，近年来怀柔、密云、延庆、门头沟等区涌现大批民宿，但经营规模和水平参差不齐。

上述经营者还表示，有些民宿仅仅是农家乐的升级版，仅有两三间房，有些民宿则大一些，达到十几间房。此外，在床品、卫生等方面，各家所对照的标准也不一样。

不仅如此，《意见》出台之前，还有乡村民宿投资者对该行业表示了顾虑。一位不愿具名的民宿投资者就坦言，由于缺乏相应的经营资质，以及对农村土地性质能否做民宿

并不了解，因此对于乡村民宿的投资一直感到担忧。此前，有些地方就曾出现过在民宿业发展火热之时被一纸文件叫停的状况。还有一些民宿刚刚开始产生盈利就被关停了，面对种种风险和隐忧，该行业急需相关法律法规作为保障。此次《意见》的出台，也算是给北京乡村民宿投资者释疑解惑。

此外，房山区文旅局副局长高峰还坦言，此前一些民宿经营者对于土地、环保、消防等方面感到困惑，随着《意见》的出台，这些困惑有望被解决，以房山为例，接下来还将成立乡村民宿管理小组，进一步整合资源，并出台鼓励办法。

## 将出台配套政策

《意见》出台之后，迈上合规之路的乡村民宿将步入提质阶段。北京旅游学会会长安金明认为，北京现已有众多乡村民宿，此次《意见》除了给新涉足的民宿“立规矩”，更面向存量市场，将对提升品质方面起到积极的作用。

公开数据显示，截至目前，北京13个涉农区共有特色旅游业态710家，精品民宿500余家，星级民俗旅游户5595户，星级民俗旅游村263个，农业观光园1216个，特色旅游村

100个。而《意见》实施后，未来有关部门将对乡村民宿采取审核的方式，对审核合格的民宿将发放执照。

不过，《意见》出台之后也依然有问题尚待解决。业内人士指出，经营住宿行业需要落实游客住宿登记等安全管理制度，同时对于消防安全等方面需要达到准入调整，这就需要公安、消防、工商等联合办公，目前还没有具体的细则，未来这些方面都有待补齐。

张晓军还谈到，在《意见》出台后，下一步关于北京乡村民宿的地方标准也将出台，对民宿发展起到进一步的规范作用。据了解，目前北京已经涌现出古北水镇、乐多港、世园人家、山楂小院、长城公社等一批新兴旅游品牌，在乡村民宿领域，也涌现出了首旅寒舍、唐乡等一批连锁化发展的精品民宿品牌，可见，京郊旅游正在向品质化发展。

此外，张晓军还建言，对于北京乡村民宿的发展，有关部门应该打出一套组合拳。例如，在不同的地区有不同的发展模式，像一些乡村民宿发展较好的区域，可以总结经验，加以推广，形成首都特有的民宿发展路径。同时，未来还应该完善乡村民宿领域的顶层制度设计。北京商报记者 关子辰

## 相关链接

### 京郊精品酒店首次明确四大开发模式

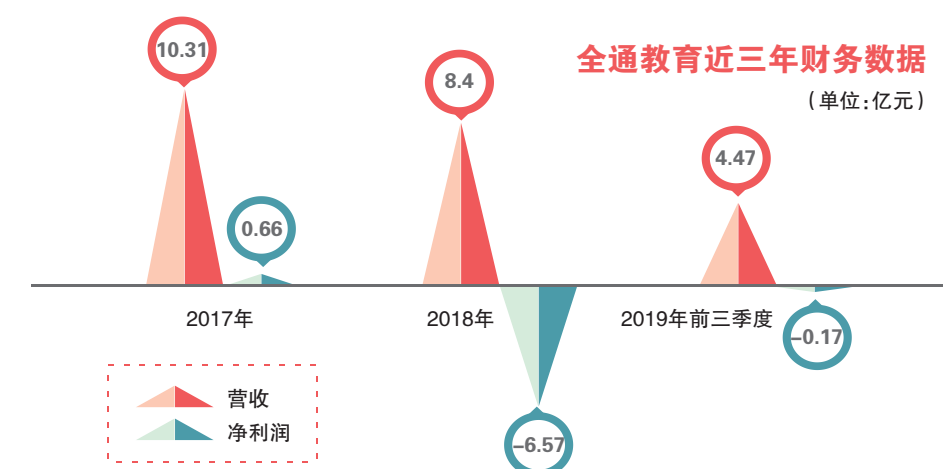
北京商报讯(记者 肖玮 实习记者 杨卉)经过“摸着石头过河”的探索阶段后，郊区精品酒店终于迎来了明确的规划。12月26日，北京市文旅局印发的《京郊精品酒店建设试点工作推进方案》提出，以既有酒店提升模式、老旧设施改造模式、土地入股联营模式、土地试点入市模式四种开发模式为主，同时组织开展项目投融资推介，引入优质社会资本参与京郊精品酒店试点项目开发建设。预计至2022年，北京市将在部分旅游重点区分别建设完成1-2个精品酒店试点项目。

具体来看，《方案》规划，郊区精品酒店主推的开发模式包括，既有酒店提升模式包含对具备良好基础的现有酒店进行精品化提升改造；老旧设施改造模式则鼓励各区利用废弃工业厂房、仓储用房等老旧设施改造精品酒店；土地入股联营模式通过成立镇(乡)级土地联营公司(股份合作制)，由联营公司统筹利用集体经营性建设用地，实现以土地使用权作价入股的方式与社会资本合作；而土地试点入市模式则是以出让、租赁等方式进行入市交易，定向用于精品酒店项目建设。

对此，北京皇家驿栈酒店创始人刘少军表示，在国际市场上，精品酒店已逐渐成为未来酒店业发展的大趋势，在国内尤其是游客流量较大的北京，还有很大的市场空间和发展潜力；原创的文化设计、个性化的服务、高水平的配套设施，共同组成了一个完整的精品酒店结构，因此未来京郊精品酒店的建设，除了在数额上做增量，酒店设计、文化环境、服务质量，也都是在建修过程中要加大投入的方向。”

# 牵手吴晓波碰壁 全通教育引入新股东解压

与吴晓波频道“联姻”失败的全通教育(300359.SZ)又有了新动向。12月25日晚间，全通教育发布公告，宣布其控股股东、实际控制人陈焜昌及其一致行动人全鼎资本的股份转让已完成过户登记，受让方为中山国资委旗下的中山市交通发展集团，转让股份共计5821.9万股，占公司总股本的9.18%，该公司同时成为了全通教育的第二大股东。自2014年上市以来，全通教育通过不断“买买买”来维持业绩增长，却带来了超过7亿元的商誉减值。今年3月与吴晓波频道的收购案落得一地鸡毛，也让试图寻求新业务增长点的全通教育碰壁。如今，引入拥有国资背景的新股东，全通教育又能否走出困局呢？



## 引入国资背景新股东

根据公告，全通教育收到陈焜昌及其一致行动人全鼎资本的通知，获悉第二大股东中山市交通发展集团股权转让协议的过户登记手续已办理完成，并取得中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。此次转让的价格为5.35元/股，转让数量由9.186%降低为9.18%，转让总价款由3.12亿元变为3.11亿元。中山市交通发展集团成为全通教育第二大股东。

此前，全通教育发布公告称陈焜昌及全

套产业的物业开发经营等。中山市国资委拥有中山市交通发展集团100%的股份。2018年11月，中山市国资委曾以旗下中山科教公司的名义买入全通教育5.18%的股权，加之本次交易，中山市国资委已经累计掌握全通教育14.36%股权，仅次于陈焜昌。

北京商报记者发现，陈焜昌当前持有的上市公司股份质押率为76.09%，此次出售股权是否为缓解质押问题，出于何种考量引入中山市交通发展集团，记者向全通教育董秘办公室发送了采访提纲并致电联系，截至发稿未收到回复。

## 并购策略带来商誉减值

提到全通教育，难免让人联想到“妖股”二字。成立于2005年的全通教育，2014年1月登陆创业板，主营教育信息化业务、校园服务业务以及继续教育业务。因在线教育概念大热，全通教育2015年股价曾达到467.57元/股，市值最高点达535亿元。而截至发稿，全通教育仅为5.72元/股。

也就在2015年，全通教育在一年内就并购了9家公司，横跨了包括互联网、信息技术咨询、电子元件、教育服务等多个行业。截至今年6月30日，全通教育旗下共有45家控股子公司，16家为并购取得。“买买买”是全通教育的扩张策略，尽管为其带来过营业收入与归母净利润的同比增长率均超过100%的高光时刻，但也为后续发展埋下了“雷”。

据全通教育2018年年报显示，其当期计提商誉减值准备高达6.86亿元。今年三季度报告显示，与此前的业绩预告相比，前三季度亏损明显扩大，归属于上市公司股东的净亏损为1739.38万元，同比下滑392.28%。全通教育表示：“受宏观经济形势及产业政策变化的影

响，相关并购子公司经营情况未达预期，若后续经营环境未能有效改善或进一步下滑，存在商誉减值的风险”。

“可以看到，全通教育商誉原值14.16亿元，其投资的多家单位已经计提商誉减值7.11亿元，全通教育商誉净值7.05亿元。全通教育通过并购扩张策略，经营规模不断扩大，但被投资企业经营质量参差不齐，商誉减值已经超过原值的50%”，教育机构资深财务人员李峰告诉北京商报记者，它的资产质量欠佳，整合能力不强，经营也未有明显增长，坏账和商誉风险叠加，2019年度业绩表现面临较大不确定性。

其实，面对公司连续亏损的业绩、接连下跌的股价和高质押状况，全通教育在今年曾尝试过再次并购，试图在知识付费领域落子。3月时，公司拟向吴晓波等合计19名交易对象发行股份同时募集配套资金购买其持有的杭州巴九灵96%股权，交易总价为15亿元。巴九灵的实控人为知名财经作者吴晓波，因业务经营高度依赖其个人品牌效应，该重组事项自披露以来备受争议，多次收到深交所下发的问询函。拉锯半年后，全通教育主动宣布终止该资产重组事项，暂与吴晓波“挥别”。

## 发展前景待考

有业内人士表示，全通教育其实没有真正的主营业务支撑市值和股价，只能依靠炒作股价、并购重组教育标的，一次又一次地维持其业绩增长。全通教育发布与巴九灵的重组方案复牌后的首个交易日便曾获得“一字涨停”，并收获了两个涨停板，随后，股价还达到了年内最高点9.39元。而与吴晓波的“联姻”失败，不仅让全通教育再次面临股价下跌，也阻断了试图寻求新业务增长点之路。

在学易时代咨询创始人吕森林看来，全通教育所处的教育信息化领域壁垒较高，前沿技术不断发展迭代，行业竞争进一步加剧。教育信息化市场与教培行业不同，无论是软件还是硬件的推广都离不开学校的参与。除去相对稳定的市场，剩余市场的开发难度加大。全通教育缺乏核心优势，并购标的的方向不够清晰，寻找与它互补性强的公司或是新的业务增长点所在。国金证券教育行业分析师吴劲草认为，过去几年，全通教育没有找到特别明晰的业务增长点。目前全通教育确实需要通过并购来实现一个业绩的增长。与巴九灵重组的失败，对全通教育来说是一个不小的打击。

可见，在暂无新标的的情况下，引入国资背景的新股东是全通教育自救的方式。但一个从事教育品类的民企，一个从事以道路等基建为主体业务的国企，两者的结合看上去有点“另类”。尽管全通教育没能回复引入新股东的初衷，但从中山市交通发展集团的官网信息可见端倪。该集团认为，全通教育是中山本土成长起来的民营企业，受让全通教育股份的中山市交通发展集团是国资系统里接近资产证券化最高的集团之一，旗下已有科技板块的新三板上市企业粤冠科技和管信科技。未来，中山国资委将与全通教育在文旅、科技、教育等领域展开合作，借力国资委的政策和资金优势，盘活国资委自有的教育资源和大数据资源等，围绕教育部“智慧教育示范区”项目进行规划和创建。

2019年即将过去，全通教育如果继续计提大额商誉减值，将连续亏损两年，或有退市风险。接下来如何提升业绩、扭亏为盈，引入新股东后又将迎来怎样的发展局面，有待时间验证。

北京商报记者 刘斯文