

明珠富想川沙文化創意公司總監陳憶萍來自台灣，她說台灣業者的專長就是資源整合及創意設計、開發管理，經驗值和人才是台灣民宿業最大的優勢。

浦東新區川沙新鎮 連民村特色民宿項目

明珠富想川沙(上海)民宿文化有限公司



台灣團隊 催生上海首家合法民宿

—專訪明珠富想川沙
文化創意公司總監

陳憶萍

文 / 戴瑞芬

上海市在今年6月頒布民宿合法證，是中國大陸首度開放民宿產業發展的「破冰」里程碑，而搶下頭香的特色民宿「宿予」，幕後操盤手則是來自台灣精品旅館和民宿業者。

上海迪士尼6月中開幕，打鐵趁熱，俗稱民宿合法證的《浦東新區關於促進特色民宿業發展的意見》同步上路，成為中國大陸首個民宿官方標準。

而搶下第1家合法民宿的「宿予」，位於浦東川沙鎮連民村，緊臨上海迪士尼小鎮。催生「宿予」的明珠富想川沙文化創意公司總監陳憶萍來自台灣，她透露，首批50棟特色民宿年底啓動試營運，並引進台灣觀光工廠的互動體驗，預計明年7月前正式迎客。

民宿身分證 淘金合法上路

有了「迪士尼」金字招牌，外地遊客蜂擁搶住浦東星級酒店，鄰近迪士尼樂園、上海野生動物園只要5分鐘路程的川沙鎮，從去年底就開始有了「淘金

客」，將民房包裝成民宿攬客。

住民宿，上海老城區也有將石庫門老宅子重新裝修就對外營業，但華東師範大學工商管理學院院長、上海長三角旅遊發展研究中心主任馮學鋼指出，上海的民宿發展缺乏正規身份證，一直游離在監管之外，只要鄰居一投訴就得關門大吉，因此違法民宿遲早都會被叫停。

民宿標準和管理辦法之所以難產，原因出在多數民宅屬於住宅用地，無法作為商業用途。不過，今年3月上海市工商局率先發佈《上海市企業住所登記管理辦法》，放寬企業住所登記。其中，鬆綁農村住宅基地可以用作企業住所登記地，這條禁令一開，一舉解決農村民宿的找地難題。

6月15日《浦東新區關於促進特色民宿業發展的意見》進一步發佈實施，其中，具體規定出《特色民宿標準》，對消防安全、治安、食品安全、衛生標準和環境保護等均有規範。

上海民宿的商機終於敞開大門，而早就鴨子划水

多時的台灣民宿團隊終於等到機會，搶下第一張合法民宿的「身分證」。上海富想文化創意公司是率領台灣民宿業聯軍的台灣團隊，聯手上海東方明珠新媒體旗下的東方明珠地產、浦東川沙新鎮人民政府支持的農業投資發展公司、和風投基金上海久有兆谷投資公司，四方合資在8月正式簽署了合作協定，成立「明珠富想川沙文化創意公司」。

打造川沙鎮連民村特色民宿「宿予」的股東個個來頭不小，尤其大股東上海東方明珠新媒體，旗下除了影視製作、IPTV、互聯網電視等線上業務，還有東方明珠塔、賓士文化中心等，這次跨足房地產，主要是看好迪士尼開園的商機，擴大「娛樂+」的戰略拼圖。

而來自台灣宜蘭、南投等民宿業者和知名精品旅館業組成的台灣團隊，則肩負操盤、執行。陳憶萍說，「宿予」將引進在台灣成功的民宿經營經驗。她表示，像是南投竹山鎮的民宿「天空的院子」，改造百年老宅成為時尚新民居；台中清境民宿「青青草原」有農場特色；還有宜蘭和台東等地打造的藝術村民宿等相關經驗，都會移植過來。「台灣業者的專長就是資源整合，創意設計跟開發管理。」陳憶萍說，「經驗值和人才」是台灣民宿業最大的優勢。

宿予四方合資 兩岸聯手打造

明珠富想川沙文化創意公司總監陳憶萍透露，上海市開放民宿，跟台灣有很大的不同，台灣的民宿都是老闆當家，不過上海民宿個人不能經營，必須是由企業打包管理。

根據民宿合法證申請規定，目前特色民宿試點階段，僅向有集約化經營能力的企業法人開展。浦東新區副區長簡大年表示，民宿開放是對農村閒置宅院進行較高標準升級改造而成的，因此要求開發公司租用村民的住宅，進行有特色的升級改造。

由於法令要求民宿專案必須是在農宅基地上改造而成，也就是要求必須統一利用民宅，因此只有具有經驗、有自主實力的投資開發主體及經營管理主體，才能合作優先開展試點。換句話說，個人還無法經營民宿，因此台灣民宿業想要登陸拓版圖，暫時還不能單打獨鬥，必須跟中國大陸的企業合資，共同作戰。

陳憶萍說，川沙鎮連民村有著上千戶農宅，特色民宿是跟有獨立院落的農舍民居簽訂15年長約租用，她透露，「跟60多戶簽下意向書，還有20多戶在談，首批會先推50戶的規劃。」

這50幢農民房「目標是打造成像宜蘭最具特色



「宿予」民宿最大的特色，是以五灶港為軸心，利用五橫五縱的水網特色，打造成「滬版威尼斯」的江南水鄉。

的獨棟別墅民宿品牌」，且塑造「一家、一品、一故事」的特色，陳憶萍說，民宅從重新裝修要2至3個月，「每棟民宿的特色都會不一樣」，首批民宿估計年底可以完成設計，啓動試營運。

引進觀光工廠 發展在地旅遊特色

根據台灣團隊的規劃，川沙「宿予」特色民宿將採用「IP+地產」的模式，借此推出特色旅遊等項目。強調鼓勵創新經營的同時，要保護智慧財產權，防止簡單的抄襲複製，讓民宿經營可長可久。

陳憶萍指出，「宿予」民宿最大的特色，就是會以五灶港為軸心，利用五橫五縱的水網特色，打造成「滬版威尼斯」的江南水鄉。由於「宿予」所在的連民村有1200多幢民居，三分之一都是依江傍湖，村宅散落在農田、果園、魚塘之間。改造民宿後，也將沿著河邊布局，未來遊客可以泛舟進水鄉，也可以開車直進獨棟民宿，民宿結合水上觀光，就像置身威尼斯、阿姆斯特丹的浪漫水都。

同時，民宿旅遊方案也將引進台灣觀光工廠的互動體驗，發展有在地特色的旅遊伴手禮產業。陳憶萍指出，原本的曬穀場和農產加工的廠房，將逐步開發成「旅行空間站」的工業旅遊專案，生產在地特色的旅行伴手禮，讓遊客體驗式購物。

她也強調，民宿不僅是要滿足遊客住宿需求，更是一種旅遊生活體驗，因此，有別於中國大陸農村遍地開花的農家樂，民宿會引進手工作坊，由民宿主人帶領遊客體驗油畫、瑜伽、手工製作等，體驗樂活慢遊的生活。

台灣姑娘 勇闖上海灘築夢

勇闖上海灘開民宿的台灣姑娘陳憶萍，會成為民宿達人，她說，其實是個人的意外。陳憶萍剛開始工作，是待在金融機構，每天朝九晚五，幹練俐落的理財專員，後來下定決心朝興趣創業，在台北開起餐廳，人生也開始大轉彎。她因緣際會轉進精品旅館業，踏進房地產領域後，挖掘出對民宿管理專業的熱愛。

她說，民宿可以借鑑精品旅館的管理，走特色的內裝設計和服務，但住民宿最大的特色，就是因有貼心的服務而感動。開民宿的夢想，就是要創業，還能過著不必等到退休，就能自己掌握的生活，而且可以找到人分享夢想。

陳憶萍強調，她和團隊的台灣夥伴這一路走來並不容易，但人生的每次意外，都是有意義的轉折點，只要突破困難，代價會超乎想像。

最快今年底上海第1家合法民宿就要上路試營運，陳憶萍說，接下來會在兩岸招募進駐民宿的主人，幫想創業的台灣青年實現到上海開民宿的夢想。她期待有台灣特色的「宿予」，將能提供中國大陸旅客透過短期住宿，體驗台灣生活。

台灣民宿業 中國大陸市場試身手

首家拿到民宿合法證經營的川沙鎮連民村特色民宿「宿予」，打算以「五星級的服務、四星級的收費」進行市場訂價，除了吸引樂園親子遊客，也瞄準上海、江浙一帶親子國民旅遊商機。

浦東新區副區長簡大年表示，明珠富想川沙文化創意公司打造的連民村民宿專案是一個非常好的開始，「新區政府將全力以赴支持該專案，並將它作為民宿業發展的起點和樣板。」

值得注意的是，「宿予」民宿只是台灣民宿團隊進軍中國大陸市場的一個起點。今年7月，上海邀請台灣民宿業界代表一起考察了上海青浦、金山等鄉村民宿集聚區，並與台灣各地民宿協會代表，共同發佈聯盟宣言，未來將聯合行業資源，推動兩岸鄉村民宿及文創產業投資。

上海長三角旅遊發展研究中心今年初成立兩岸民宿文化推廣中心，上海社科院旅遊研究中心的鄭世卿博士指出，因為中國大陸的民宿產業發展才剛起步，與農家樂和精品酒店定位容易混淆。因此，「向台灣民宿業者借鏡」，透過長三角旅遊發展研究中心平台，有計畫在上海引進成立兩岸民宿交流與培訓基地，將循序漸進，引進台灣民宿產業和人才，到中國大陸市場大展身手。🌟