

◀ 上接 02 版

稀缺的不是咖啡 是山水

“场景生意”解释了景区咖啡为何出现、为何成立。热潮之下，“景区咖啡”市场会不会饱和？它的竞争力到底在哪？

王赛的判断是，桂林咖啡商业市场仍处于需求端拉动的产业扩容阶段，整体尚不及饱和。“来桂游客和本地咖啡消费者的规模都在持续扩大，随着先行案例的成功，投资创业市场会持续跟进。市面上商家卷价格、新旧店交替，是市场发展进程中供给端营销竞争和优胜劣汰的自然结果。”

但他也提醒：“景区数量固定，如按每个景区容纳一间或数间咖啡店为经济理性限度——所谓的‘饱和’不久就会到来。但从‘景区咖啡’的质量与内涵上看，还有扩展潜力和升级空间。”

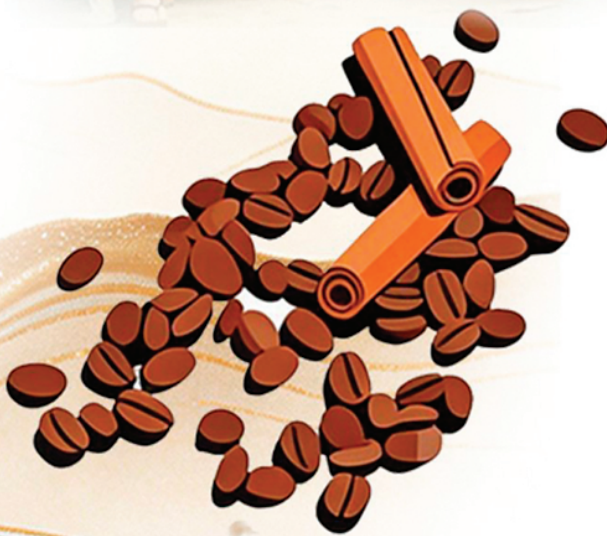
对于9.9元连锁咖啡店与20元至30元“景区咖啡”并存的现象，他从定价结构上给出了解释。桂林咖啡商业的主流价格位于10元至30元档位，差价仅为小倍数，浮动范围正常。一类是较平价的咖啡店，商品服务的内容、品质与特征比较基础和单一；另一类是较高价的精品咖啡馆，用高品质出品和优美环境来提高商品价值、支撑溢价。

“‘景区咖啡’地处风景名胜区内或街市景观点位，占有交通方便和绝佳景观资源的优势。量少、排他性的场所抬高了其商品服务的核心价值，支撑着消费者接纳其超过平价咖啡店的溢价。”他同时指出，“景区咖啡”的存续随风景常在，而维持较高定价下业绩稳定，“至少须保持和适时提高咖啡品质、服务质量，以及充实文化内涵附加价值”。

吉窝咖啡店的实践恰好印证了这一点。南溪山公园是桂林的老字号市民公园，对所有市民免费开放，吉窝咖啡店又靠近门口，因此市民和游客各占一半。“每一杯咖啡都是用心研发制作的，不管是咖啡豆还是牛乳及各种原料都经过大量筛选。”该店主理人阿金告诉记者，目前店铺没有开展外卖业务，因为喝咖啡的客人大多对品质有所要求，热的或冰的咖啡经过一段时间运送后都会有损品质，所以还是以门店堂食体验和品质把控为主。



↑象山景区内的象目里咖啡店。



“景区咖啡”如何走得更远？

桂林“十五五”规划纲要提出，“鼓励社会力量参与城市微改造，盘活利用旧厂房、旧市场、旧楼宇、老旧街区、边角地等低效空间，增设街头巷尾咖啡店、微书馆、文创店、市民驿站等新业态新场景”。《桂林市持续推进城市更新行动方案（2026—2030年）》从八个维度推进城市更新，其中“加强既有建筑改造利用”被列为重点任务。2026年6月，桂林成功入围财政部支持实施城市更新行动城市名单，三年实施期内最高可获得12亿元中央财政补助。

从政策逻辑看，鼓励的背后是看到了轻业态对存量空间的激活能力。一家咖啡店不需要拆掉重建，不需要改变建筑结构，却能改变一个空间的使用方式和人气集聚。

但公园、古寺、岩洞，这些空间原本带有公共属性。改造成咖啡消费空间后，如何平衡公共性与商业性？这杯咖啡又如何走得更远？“景区咖啡”要长久，不只取决于市场逻辑，更取决于它如何与脚下的土地、公共资源和城市治理相处。

王赛认为，景区兼有经营与公益双重属性，在正当程序下盘活利用存量资源新增咖啡馆等文旅消费业态，是合理、积极的经营实践。“涉及公共资源的商业，须秉持公商相融相生的经营理念，恪守不改公共资源底色的经营边界。”他提出三条原则：有序有度与可持续性，防止过度开发侵蚀公共资源；从定价上保证公共资源可及性与公平性，确保咖啡消费不作为门票价格或提价的隐性代偿；注重多元业态在品质与审美上的相融性，桂林山水是“美的标尺”，景区咖啡馆宜留有山水志趣，避免违和要素过多。

从财务视角看，咖啡店缴纳租金或带来联营收益，增加了景区经营性收入。如果景区将收益更多地投入到环境维护与服务提质中，就是商业反哺公益的良性循环。

采访中，多位经营者也向记者表示，“景区咖啡”要长久，关键不在“开得快”，而在“做得久”。阿金坚持不做外卖、深耕堂食体验，田野良在店外留出消费也能歇脚的空间……这些选择背后，是对“一杯咖啡能带来什么”的朴素理解：把人留下来，把体验做扎实。

总而言之，这条路能否走稳，取决于经营者对品质的坚守，取决于监管者对规范的完善，更取决于这座城市在商业与公益、活化与保护之间找到的那条平衡线。

品味一杯咖啡的时间不长，但恰恰是这段时间，让游客从“经过”变成了“停留”，从“打卡”变成了“体验”。当越来越多的老建筑、老空间、老风景通过一杯咖啡被重新看见、被重新使用，桂林的“景区咖啡”就不再只是一门生意，而是一种让城市记忆与当代生活相互抵达的方式。

记者苏展 文/摄

↑顾客在穿山公园内的月岩咖啡店
里悠闲地品尝咖啡。

交银展业通·展业e贷

普惠快贷企业版

“码”上就贷 智能审批 更简单

审批更快

手机申请，审批结果快知道

用款更灵

线上提款，随借随还随经营

额度更高

在线测额，最高可贷3000万

担保更活

灵活组合，信用、抵押等多种选择随心搭

“展业e贷”（原名“普惠e贷”）是交通银行普惠线上产品的统称。

风险提示：展业快贷年化利率（单利）3%—8%，具体贷款额度和利率以交通银行审批结果为准。展业快贷资金使用应符合国家法律法规，监管部门和交通银行政策规定，仅限于日常生产和经营活动中流动资金周转。

客服热线：95559 官网：www.bankcomm.com



扫一扫立即申请

交通银行
BANK OF COMMUNICATIONS