

嵊泗县人民政府文件

嵊政发〔2022〕10号

嵊泗县人民政府 关于扶持发展民宿综合体的实施意见

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

为加快全县民宿产业能级提升和发展方式优化，推动民宿综合体发展，根据《嵊泗县人民政府关于促进民宿经济高质量发展的若干意见》，结合我县实际，特制定本实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行“绿水青山就是金山银山”理念，充分盘活整合闲置农房、普通民宿、土地资源，通过环境改造、主体引入、业态植入、示范带动，加快民宿提质升级步伐，逐步发展布局合理、规模适度、特色鲜明、品质高端的民宿综合体，为推进

全县民宿经济高质量发展提供强有力的新动能。

(二) 发展目标。鼓励外来投资主体及普通民宿突出创新创意，统筹业态及功能布局，做好拓展、延伸和融合文章，推动民宿经营多元化发展，建成一批各具特色的民宿综合体，提升游客休闲度假体验，实现旅游综合效益的提升。至 2023 年，发展民宿综合体 10 家以上，每个乡镇至少有 1 家民宿综合体。

二、坚持规划引领

本意见中的民宿综合体，是指依托渔农村良好的自然景观、生态、人文、环境资源及农林牧渔生产活动，利用村民现有农居或闲置房产、村集体存量房产资源，以及县国资存量工业、仓储房产等，进行统一规划、统一建设（鼓励改建、控制新建）、统一运营，通过“吃、住、游、购、娱”旅游五要素的合理集聚，建成以住宿为主业，集美食餐饮、休闲度假、运动娱乐、文化体验、产品导购等多功能于一体的乡村旅游综合接待场所。民宿综合体以独栋民宿为基础，建筑单体不少于 3 栋，客房总数不超过 25 个，实行公司化统一经营管理。

各乡镇依据生态环境、资源状况、旅游需求，深入分析区域资源特色和市场发展潜力，严格衔接土地利用总体规划、村庄规划等，在合理谋划民宿综合体发展区域、类型、规模，合理确定功能配套，统筹配置基础设施的基础上，进行差异化的主题定位，明确重点发展区域和方向，分步有序发展民宿综合体。

三、明确基本要求

(一) 规模适度，布局合理。民宿综合体建设应以修缮、改造旧有房屋或原有民宿为主，房屋租赁期限在 12 年以上。各建筑物相邻连片，用地总面积在 2000 平方米以内，建筑总面积不超过 3000 平方米。在符合规划的前提下，合理划分功能区域，开发有限空间，室外公共休憩空间（含景观池等）、绿化景观等配套建设面积不少于民宿综合体用地面积的 25%。

(二) 建筑协调，特色鲜明。民宿综合体各建筑物体量、高度、色彩、造型与周边景观、环境相协调，内外装饰体现区域特色和文化要素，整体保持渔村原有风貌，导引标识美观，整体氛围清晰、协调，富有美感。

(三) 配套完善，功能丰富。民宿综合体参照省级民宿认定标准（银宿及以上）进行打造，客房投资强度不少于 40 万元/间，除住宿功能之外有其他 2 种以上的业态产品配套，可以满足不同群体需求。具有必要的污染治理和安全防护等基础设施，设置符合标准的污水处理池。

(四) 管理精细，品质示范。建立民宿综合体经营管理运营体系，健全公司运营管理、安全管理、财务管理等相关制度，管理架构清晰。民宿综合体要具备与经营规模相适应的接待能力和服务保障，鼓励员工数与房间数的配比一般不低于 1: 2。内部管理精细化，在建设品质、服务品质、经营项目品质等方面起到示范作用。推进智慧民宿建设，优化智能服务。

四、加快融合发展

（一）融入地域特色风情。科学合理利用生态资源和原有建筑风貌，挖掘提炼海岛风情元素，融入民宿综合体开发建设，实现生态资源与人文资源的有机融合，打造特色鲜明、风格突出、内外协调、环境优美的海岛民宿风景线。

（二）完善功能业态布局。整合各种资源，创新发展内涵提升、空间活化、多元休闲的民宿新业态模式，大力引入特色餐饮、健康休闲、文创产品、户外运动、会议接待等配套业态，创办美食、摄影、海钓、文创等基地（工作室），打造民宿生态服务圈，强化示范引领，促进共享经济发展。

（三）拉长产业发展链条。创新发展模式、管理方式和服务手段，引进专业技能人才、大学毕业生参与民宿综合体的运营管理，将经营管理人员的特长和经验转化为资产、资源，全面激活各类资源要素。依托民宿综合体的市场效益，衔接融合风味特产、工艺制品等生产与销售，拓宽增收渠道，带动并促进当地社会、经济和文化的协调发展。

五、优化发展环境

（一）创新多元化发展模式。探索多渠道投入机制，引导资源主体、资本主体、经营主体、从业主体等共同推进民宿综合体发展，鼓励引进知名品牌参与民宿综合体的建设运营和管理。鼓励单体民宿更新迭代，允许通过租赁、合作等方式，对原有的若干个单体民宿或农村用房进行整体升级改造，盘活带

动村集体资产、普通民宿和农村农房的合理开发利用和民宿品质提升。鼓励支持民宿综合体与院校合作开发研学游产品，建立社会实践基地。

（二）加大基础配套建设。着力完善公共服务配套，集中解决道路交通、网络通讯、供水电力、垃圾污水处理、治安消防等问题，加大停车场、标识系统等配套设施建设力度，实现环境大提升。推动民宿综合体与 OTA 平台的合作，搭建民宿综合体推广平台，加大市场开发力度。

（三）创新审批服务机制。积极推进“放管服”“最多跑一次”改革，将设立登记、特种行业经营许可、公共场所卫生许可、食品经营许可等多个事项整合成一件事情，做到“一张表单、一套材料、一次提交、多方运用”。公安、卫健、市场监管等部门在参照《嵊泗县民宿经营分类审批服务指南》相关要求的基础上，要创新管理举措，加强事前指导和事中事后监管。在民宿综合体项目建设及证照办理过程中，乡镇、部门要确定专人跟踪指导，提供全过程“一站式”服务。

六、强化政策扶持

（一）权属保障。支持村民现有农居或闲置房产、村集体存量房产、国资存量工业、仓储及其它房产出让或出租，用于发展民宿综合体。鼓励民宿综合体新建公共庭院、景观小品、游乐体验等附属设施，需办理农用地转用审批等手续的，可以通过向村集体经济组织租赁形式予以建设。进一步推进农村宅

基地“三权分置”，在民宿综合体发展领域试点探索宅基地及住房使用经营权抵押贷款业务，保障投资者利益。

（二）配套扶持。金融机构要创新担保机制和信贷模式，对民宿综合体提供优惠利率信贷。获得县域内专项金融贷款的新建或改建民宿综合体，按实际获得贷款利率的 20% 给予贴息补助，每年最高不超过 3 万元；对存量民宿进行迭代升级的民宿综合体，按实际获得贷款利率的 50% 给予贴息补助，每年最高不超过 5 万元。贴息期限均不超过 3 年。交通部门要将民宿综合体自备车辆纳入旅游高峰期自有客车临时调用对象范围，保障民宿综合体旅游接待服务能力提升，具体参照《嵊泗县精品民宿自有客车临时调用办法》执行。支持民宿综合体选择稳定性较高的电压等级供电方式，一次性给予电力设施投入的 30% 予以补助，最高不超过 10 万元。每年定期举办专题培训班，强化民宿综合体从业人员的旅游管理、安全防范、卫生防护、烹饪技术、手工制作、风土人情等方面的培训，提升文化品位，优化服务理念，实现规范经营、品质经营。

（三）奖励政策。重视民宿综合体品质培育，符合省级金宿、白金宿标准条件的民宿综合体，给予一次性奖励 20 万元。重视民宿综合体的品牌引领，由国内 TOP50 的知名品牌民宿企业落户开发或运营管理的民宿综合体，给予一次性奖励 10 万元（乡镇区域内首家民宿品牌企业落户开发或运营管理的，给予一次性奖励 20 万元）；自创民宿综合体品牌在全市有一定影响

力，并在县内拥有两家及以上连锁民宿的，给予一次性奖励 20 万元。民宿综合体运营后，前三年按照其营业额的 3% 给予一次性奖励。对引进毕业 5 年内的高校毕业生参与民宿综合体经营的，享受相应的就业补贴，具体参照《舟山市人力资源和社会保障局舟山市财政局关于进一步明确高校毕业生来舟就业若干政策实施细则的通知》执行。民宿综合体转为限上规模企业，当年营业额达到 350 万元以上的，给予 10 万元奖励。

民宿综合体配套扶持和奖励资金列入嵊泗县旅游发展专项资金。

七、加强组织保障

建立民宿综合体建设项目库，做好前期调查、政策处理等工作，加大招商引资力度。县民宿产业发展领导小组负责各乡镇提交的民宿综合体建设发展计划的审定。经审定后，由乡镇与投资主体签订投资协议。各有关部门、乡镇要进一步解放思想，提高认识，按照条块结合、以块为主的管理体系，形成齐抓共管、上下联动的工作格局，努力破解制约民宿综合体发展的瓶颈问题，全力做好各项保障，明晰发展目标，优化发展举措，共同推进民宿综合体有序发展，力争民宿综合体在民宿产业经济发展中发挥更大作用。

八、其他

本意见有效期三年，从 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日有效。已有政策与本意见不一致的，以本意见为准。已有

民宿综合体经认定符合本意见所指民宿综合体条件要求的，可享受相关政策扶持和奖励。原《嵊泗县人民政府关于扶持发展民宿综合体的实施意见》（嵊政发〔2020〕15号）予以废止。

- 附件：1.民宿综合体开办流程图
2.民宿综合体开办申请材料目录
3.国内 TOP50 民宿品牌企业名录

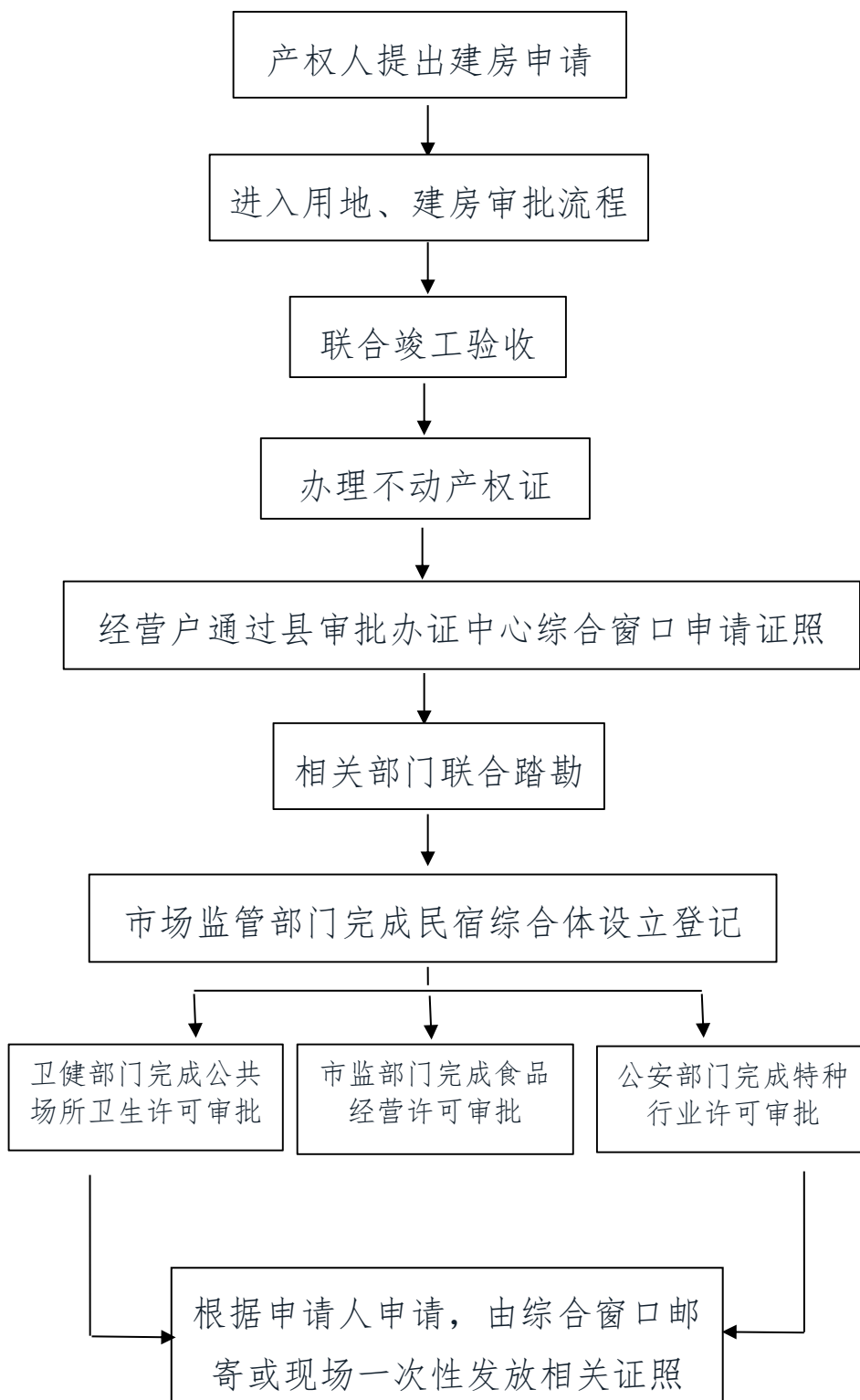
嵊泗县人民政府
2022年8月3日

（此件公开发布）

附件 1

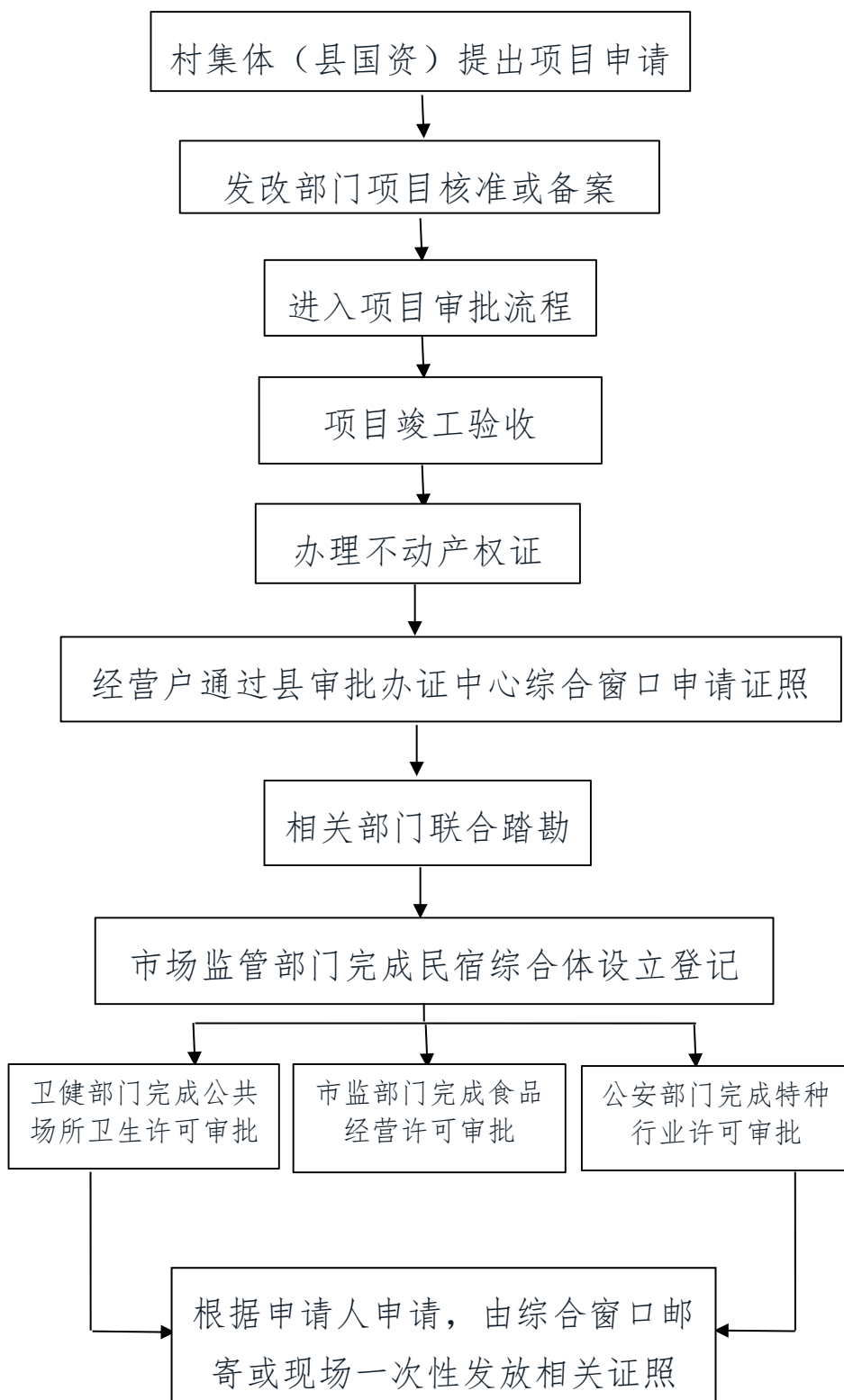
民宿综合体开办流程图（一）

（适用于村民现有农居或闲置房产）



民宿综合体开办流程图（二）

（适用于村集体及县国资存量房产）



附件 2

民宿综合体开办申请材料目录

- 1.公司登记（备案）申请书（含《民宿综合体信息采集表》附件）；
- 2.公司章程；
- 3.股东的主体资格证明或自然人身份证明；
- 4.法定代表人、董事、监事和经理的任职文件；
- 5.住所使用证明（不动产证、租赁合同、房屋质量安全评估报告）；
- 6.公共场所平面图和卫生设施平面布局图；
- 7.标明经营场所各层客房、内部通道、消防设施等分布及面积的平面示意图；
- 8.从业人员名单及健康合格证；
- 9.浙江省民宿（农家乐）消防安全情况登记表；
- 10.民宿综合体所在地公安派出所已签署消防安全检查合格意见的《浙江省民宿（农家乐）消防安全现场检查情况表》；
- 11.《浙江省特种行业许可申请登记表（民宿、农家乐）》；
- 12.行政许可告知承诺书；
- 13.委托代理人代为办理的，还应提交《委托代理人证明》及委托代理人身份证复印件。

附件 3

国内 TOP50 民宿品牌企业名录

序号	公司	总部	民宿品牌	简介
1	北京路客互联网科技有限公司	北京	路客	以特色别墅、历史建筑、四合院、骑楼和高档小区住宅为主,为消费者打造一种“与当地人交朋友,像当地人一样旅行”的独特旅行体验
2	裸心酒店管理(上海)有限公司	上海	裸心	倡导与环境融为一体,在优雅中无拘无束地接近大自然的度假村品牌,集群式民宿的代表性品牌
3	黄山市天地旅游开发有限公司	黄山	德懋堂	旅游度假类综合产品品牌,主要分布在中国黄山/九华山/武夷山/泸沽湖等旅游资源周边的精品集群民宿
4	上海喜岳酒店管理有限公司	上海	喜岳·云庐	位于阳朔漓江河畔,被誉为“桂林山水的乌托邦”,由历史久远的桂北民居改建而成的精品民宿
5	北京天下有家信息技术有限公司	北京	有家民宿	携程旗下“舒适型”民宿连锁品牌,以分散式普通民居住宅为主,包括亲子民宿/商旅民宿等系列主题民宿
6	深圳泊心云舍民宿文化发展有限公司	深圳	泊心云舍	成立于 2015 年,主要打造精品民宿的泊心云舍和主营民族风土特产的泊心风物两个品牌
7	重庆自由家信息技术有限公司	重庆	自由家	以“户外/运动/休闲”为价值理念,专注于打造国内精品户外休闲主题目的地,以独具人文建筑艺术景观的树屋而著称
8	阿那度酒店管理(上海)有限公司	上海	阿那度	位于莫干山脉北麓,专注于打造远离城市仍然尽享舒适的野奢
9	四川省喜悦秘境文化旅游有限公司	甘孜州	喜悦秘境	集养生/休闲/娱乐/美食/旅行为一体的精品度假民宿酒店品牌,现有贵阳/四川/重庆三家各具特色风土人情的酒店
10	北京秋果酒店管理有限公司	北京	秋果酒店	以主导自然、健康、率性的都市人文精品酒店。2016 年秋果酒店首家品牌店于五棵松开业。已开业 9 家酒店全国在建店面数十家,尚有 22 家门店正在筹备中,广州、深圳、天津、武汉、重庆、西安等各地分店陆续开业中
11	北京天地大美酒店管理有限公司	北京	隐庐	中国小型豪华酒店联盟(SLHC)旗下的精品酒店品牌,旨在为少数派生活家提供独特的中式文人生活体验
12	广州隐沫酒店管理有限公司	广州	隐沫酒店	隐沫酒店在西藏、山东、云南、贵州、广西、福建、海南、广东、湖北、湖南、四川 11 省均有布点,酒店数量近 30 家(含筹建)并着力于泛西三角、泛珠三角、泛长三角、泛渤海湾四大经济圈发展布局

13	湖北有戏酒店管理有限公司	武汉	有戏电影酒店	以电影酒店为主题，结合电影衍生品产业，电影主题社交空间以及电影拍摄于一体的创意文化综合体；致力于打造中国首家以电影和酒店跨界的体验型酒店，为心态年轻的人创造极致的电影体验
14	上海野舍酒店管理有限公司	湖州	大乐之野	位于莫干山深处的碧坞村，享誉业界的精品野奢品牌，以简约精致的设计感而著称
15	旅悦（天津）酒店管理有限公司	天津	花筑	为花筑城市、花筑悦、花筑、花筑奢四个标准，布局全国及日、韩、泰、马来西亚等海外国家
16	上海隐居酒店管理有限公司	杭州	隐居	拥有超过 60 家签约连锁度假酒店
17	松赞集团	迪庆州	——	松赞酒店集团旗下共有 8 家酒店，包括 5 家精品山居酒店——松赞绿谷山居、松赞塔城山居、松赞奔子栏山居、松赞梅里山居和松赞茨中山居，以及 3 家林卡度假酒店——松赞香格里拉林卡、松赞丽江林卡和松赞拉萨林卡酒店
18	寒舍旅游投资管理集团有限公司	北京	寒舍	公司旗下拥有山里寒舍、山里逸居、山里乐活、水岸寒舍等多家高端精品度假酒店
19	华住酒店集团	上海	花间堂	花间堂于 2009 年诞生于丽江，以独具特色的花间美学、家为理念的优质亲切服务、融入每一地的人文和历史传承，将高端精品酒店的服务理念与地方民居、民俗等人文特色完美融合，开创了国内文化精品度假酒店的先河
20	恒观远方（北京）网络科技有限公司	北京	隐居乡里	成立于 2015 年，旗下现有山楂小院、先生的院子、姥姥家、桃叶谷、黄庐花开、云上石屋、麻麻花的山坡、青籽树、牧马人、左岸花园、楼房沟精品民宿、杏花山上、五把椅子等一系列自主品牌的民宿产品，主要分布于北京，以及陕西留坝、成都青白江
21	新疆燕海九州旅游股份有限公司	北京	驿度假	公司自成立以来先后创建了由驿捷度假连锁酒店、驿云精品客栈和驿璟精品度假酒店三大连锁品牌组成的“驿度假”酒店体系和由特色原产地农产品组成的“驿生活”服务体系
22	伊犁乡伴旅游文化发展有限公司	伊犁	理想村	基于城市近郊乡村的设计多样化的高交互文旅社区
23	嘉兴久栖酒店管理有限公司	嘉兴	久栖	久栖精品连锁客栈致力于构建以度假区的周边环境为选址标准、以高星酒店的住宿体验为客房标准、以丰厚的主人文化为体验标准为核心的非标住宿品牌
24	四川千里走单骑文化旅游有限公司	成都	千里走单骑	品牌旗下拥有杨丽萍艺术酒店、千里走单骑·六和酒店、千里走单骑·云何住酒店、千里走单骑·雪山庄园
25	上海象外文化发展有限公司	上海	十里芳菲	十里芳菲是依托于西溪湿地的六个自然村落集群打造的“即兴智慧”主题度假景区，住宿、餐饮、活动场所散落在不同的小岛上，建筑的布局和动线的设计上照顾游客的观赏体验，保证彼此的独立运行、安全等因素

26	松阳县过云山居民宿客栈	丽水	过云山居	过云山居是一家在清代完整古村落内改造而成的精品生活酒店，无敌峡谷山景，可观云海，150 平米禅意空间可举办茶聚、瑜伽、公司高层聚会等各类活动，挑空露台悬浮于落差 500 米的峡谷上
27	德清山一水谈酒店管理有限公司	湖州	山水谈	山水谈是国际享誉盛名，拿过诸多世界大奖的室内设计师陈飞波和海哥倾心打造的一家民宿
28	丽江亲的客栈管理有限公司	丽江	亲的客栈	亲的、拾叁月、臻于三大客栈民宿品牌，覆盖丽江、大理、莫干山、周庄等全国 20 多个热门旅游景区和城市
29	深圳诗莉莉酒店投资管理有限公司	深圳	诗莉莉	成立于 2013 年，以专注于“深度情感化体验”的精品酒店切入个性化住宿市场。现在“诗莉莉”的最新定位是：空间及内容运营商。目前公司主要有三大产品线：“爱与美”系列精品民宿、“爱的美宿馆”和“爱的乌托邦”
30	大理云山有宿酒店管理有限公司	大理	云山美地	成立于 2013 年 12 月，立足于丽江，致力于打造一个景区度假、高端连锁、兼具一站式私人定制服务的客栈品牌，并将其遍布至云南最美旅游度假目的地，丽江、大理、泸沽湖、香格里拉、腾冲等地
31	厦门榛果假期旅行社有限公司	厦门	榛果民宿	榛果民宿是一个住宿分享平台，房主可以通过此平台，把闲置的房源租给旅游客使用，房源将以整租为主。提供个性化和多样化的房源，使住宿变得年轻化和有趣化，满足青年人的需求
32	北京贝壳友家科技有限公司	北京	千屿 Islands	目创新型的提出分时租赁、用取所需的流转模式，致力于挖掘潜力巨大的房屋与酒店闲置资源，目前已在北京、西安、成都、上海、南京、杭州等全国 10 余个城市发展，拥有数千间房源。 共享住宿空间用心设计
33	七间房乡村度假酒店	大理	七间房	2009 年首家酒店选址云南大理双廊镇，以“山水相依”的自然环境，以“自在，本真乐趣”的品牌传播理念，致力于为度假客人营造“旅途中诗意的家”。目前七间房已在云南大理，浙江安吉，开设两家乡村度假酒店
34	理县浮云牧场酒店管理有限责任公司	阿坝州	浮云牧场	浮云牧场是利用西山村海拔 2600 米以上已废弃的部分荒坡荒地和闲置土地，投资种植观赏植物、生态林木，养殖牛羊鸡兔等，引入高山乡村旅游精准扶贫项目，分期投资建设浮云牧场养殖种植观赏体验区，发展高山山寨经济。牧场总占地 120 亩，总投资约 1100 万元
35	日照不负艺术酒店有限公司	日照	不负艺术	不负客栈坐落于山东省日照市泉山云顶风景区，占地 1000 余亩是一所将中国元素进行创新的艺术客栈，力求简单自由的慢生活状态和远离尘世的生活方式
36	杭州夕霞小筑旅舍有限公司	杭州	夕霞小筑	夕霞小筑原是明永乐年间大佛寺用来接待信众的厢房，位于北山街 27 号近西湖
37	杭州虚谷酒店管理有限公司	杭州	31 间虚谷	31 间虚谷酒店位于杭州，装修风格是那种老厂房复古的装修与现代时尚相结合江南气息浓烈，打造了 8 间不同风格的房间。距离西溪湿地 5 公里，距离灵隐寺约 6 公里

38	广州宛若美宿文化发展有限公司	广州	宛若故里	在中国最美的 12 个地方, 建 12 个美宿, 将在珠三角密集覆盖 10 个村落
39	墟里温州酒店管理有限公司	温州	墟里	“墟里”1 号 (仅三个房间)、“墟里”2 号 (仅三个房间)
40	杭州山舍酒店管理有限公司	杭州	山舍酒店	位于西湖区上满觉陇, 满觉陇在西湖之南, 大慈山白鹤峰与南高峰夹峙下的一条山谷。龙井之下, 九溪之源, 桂花千株, 沿山道而上。山舍便由依山势而建的三幢民居改造, 隐与自然村落之中
41	丽江古城区听童话连锁客栈	丽江	童话连锁客栈	成立于 2010 年 6 月 1 日, 定位中高端休闲度假民宿客栈, 致力于为入住者提供“旅行助理式服务”。目前旗下拥有 9 家店, 主要集中在云南区域
42	丽江古城区听花堂客栈	丽江	听花堂	听花堂是 2015 创始的一个民宿品牌。听花堂分店分别位于: 丽江古城 6 家, 束河古镇 2 家, 泸沽湖 1 家, 大理古城 1 家, 大理洱海 1 家。国内主流旅行目的地成都、重庆、桂林、西江、三亚、杭州、北京等地的听花堂分店陆续启幕
43	成都登巴投资管理有限公司	成都	登巴	登巴国际连锁客栈希望依托于青年旅舍为主体, 打造一个立足于年轻人, 服务于年轻人的复合型青年空间。全球共 60 家。国内 52 家, 海外 8 家
44	镇远镖局旅游文化有限公司	黔东南	镇远镖局	镇远镖局成立于 2012 年, 是贵州镇远镖局旅游文化有限公司在镇原县推出的连锁品牌客栈, 创始人唐勇希望以客栈为起点, 构建一条完整的旅游产业链条, 包括酒吧、餐饮、旅游地产
45	丽江古城区真美度假客栈	丽江	真美	真美连锁客栈, 于 2005 年 12 月创立, 是丽江首家连锁度假旅馆, 截止 2012 年, 真美连锁旗下已拥有丽江木家苑客栈、丽江和美、古城狮子山店、丽江木石缘客栈、泸沽湖真美以及桂林阳朔真美和真美咖啡屋品牌
46	黄山山水间民宿酒店管理有限公司	黄山	山水间	山山水间不见山精品民宿 (黄山老街店) 地处屯溪区黎阳老街牌坊, 近屯溪老大桥、徽粹购物广场, 区位优势, 周边环境闹中取静
47	青岛朴宿酒店管理有限公司	青岛	微澜山居	微澜山居位于青岛海边拔地而起的崂山山腰间, 郁郁葱葱的古木间一处白墙原木结构的院落如大自然的白描, 入住微澜山居的客人可以体验采摘、炒茶、沾花等手工活动
48	德清县西坡酒店管理有限公司	湖州	西坡	已在宁夏中卫、千岛湖、衢州、婺源布局
49	丽江市古城区邂逅时光酒店管理有限公司	丽江	邂逅时光	成立于 2013 年, 主要以民俗风情连锁客栈作为发展目标, 根据市场需要, 结合自身特点, 在丽江已拥有高端、中端、经济型等不同品质的多家客栈
50	丽江阳光纳里名人酒店管理有限公司	丽江	阳光纳里	阳光纳里客栈由“水灵居”、“雅苑”、“和家人”、“清客居”、“别苑”、“清迈店”、“贤林客栈”七个风格迥异的院落构成。除清迈店位于大研古城区五一街文治巷外, 其余院落均在古城中心四方街附近

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部，省、市属在嵊单位。

嵊泗县人民政府办公室

2022年8月3日印发
