

# 垫江县利用存量闲置房屋发展旅游民宿 试点方案

为盘活城乡存量闲置房屋资源，发展高品质、差异化、特色化、体验式旅游民宿产品，培育形成“标准化、品牌化、产业化、品质化”民宿体系，塑造垫江本地旅游民宿品牌，根据《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》(国办发〔2018〕15号)和《重庆市人民政府办公厅关于印发利用存量闲置房屋发展旅游民宿试点方案的通知》(渝府办发〔2021〕17号)，结合我县实际，特制定本试点方案。

## 一、试点目标

坚持政府引导，市场主导，充分尊重和遵循市场发展规律，完善旅游民宿发展体制机制，全面激活市场、要素和主体活力；坚持盘活资源，促进转型，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，通过注入创新元素，推动闲置资源转型利用；坚持业态融合，品质发展，构建“三产联动、多业融合”旅游民宿经济业态，推出具有民俗风情、人文底蕴、生态康养、旅游观光、休闲娱乐、户外运动等特色的旅游民宿产品；坚持因地制宜，特色导向，充分利用垫江生态条件和环境承载能力、自然与人文环境、消费人群和市场基础，打造一批生态好、体验强、配套优、品位高的旅

游民宿集群；坚持共建共享，社会参与，构建民宿业主、设计单位、管理企业、网络平台、主流媒体等全产业链参与、利益共享的发展格局。

力争通过 5 年时间，打造一批差异化、特色化、个性化旅游民宿产品，形成具有垫江特色的民宿品牌体系，并对市场潜力大、经营效益好的旅游民宿企业纳入升规重点培育名录。到 2025 年，全县发展旅游民宿 20 家，创建国家等级旅游民宿 3 家，旅游民宿集聚区 1 个，专业化企业 1 家以上。

## 二、试点范围、标准及实施主体

(一)试点范围。重点在县城近郊、旅游景区周边区域，县城特色街区、特色小镇、历史文化名镇名村、乡村旅游重点村、传统村落、乡村振兴示范片区等区域。

(二)选址条件。县域内废弃学校、政府办公楼、粮油站、水管站、废弃农房等相关闲置资源，产权明晰，符合自然保护地、生态红线、饮用水源等相关管控要求以及民宿消防需求用水要求。

(三)建设标准。按照文化和旅游部颁发的《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T065-2019)要求，对存量闲置房屋进行改扩建，经营用客房不超过 4 层、建筑面积不超过 800 平方米；能体现垫江牡丹、耕读、寨卡等文化特色和自然风物；符合治安、消防、卫生、环境保护、安全等规定，取得营业执照、特种行业许可证、卫生许可证，如提供餐饮还需具备食品经营许可证。

(四)实施主体。引进各类市场主体参与旅游民宿投资运营，

重点支持传统旅游住宿企业转型发展，以产权方自主开发、合作开发、资产重组等多种方式进行改造实施，促进闲置存量房资源增值利用。鼓励引导有实力的农民专业合作社、农村集体经济组织、专业化经营能力的企业法人，通过回购、租赁、置换、投资、合作、联营等方式，参与旅游民宿投资运营。鼓励有条件的农户利用自有宅基地和农房在旅游民宿试点示范区统一规划下发展乡村民宿。

### **三、试点任务**

(一)打造旅游民宿示范样板。重点支持权属清晰、合法运营且在交通区位、资源环境、建筑体量、软硬件设施等方面具备良好基础的存量住宿接待单位，实施精品化改造提升，强化文化内涵、完善设施配套，加强专业化运营管理，提质发展旅游民宿产品；鼓励利用城市废弃工业厂房、老旧小区和仓储用房等城市闲置资源，融入特色民宿、文化书店、特色餐饮、文化体验等多元复合体验空间，打造具有时尚创意、文化内涵、多元业态的旅游民宿休闲聚集区，实现城市空间再造、品质提升。鼓励有条件的乡镇(街道)多措并举发展乡村民宿，重点利用旧学校、旧厂房、低产坡地等建设生态好、体验强、配套优、品味高的乡村旅游民宿集群。

(二)培育旅游民宿主题品牌。按照《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T065-2019)标准，积极开展星级旅游民宿品牌创建，培育旅游民宿示范项目，发挥典型示范引领作用。通过品牌引进和

企业整合，推进旅游民宿企业连锁化、网络化、专业化发展，提升旅游民宿原创品牌研发和设计能力，打造辨识度高、品牌力强的垫江本地旅游民宿主题 IP。

(三)引导旅游民宿新兴业态。创新旅游民宿与旅游要素深度融合，引导商务休闲、户外运动、生态观光、乡村生活、养生度假、怀旧体验等旅居要素与旅游民宿发展有效融合，探索“民宿+非遗”“民宿+艺术”“民宿+书屋”“民宿+民俗”等融合发展方式，打造文化民宿、美食民宿、生态民宿、康养民宿、艺术民宿、研学民宿等旅游民宿新产品。推动旅游民宿与人文、景观、民俗、产业、养生、娱乐、体育等深度融合，培育形成一批“民宿+”融合型新兴业态。

(四)开展旅游民宿宣传推广。将旅游民宿纳入全县文旅宣传和目的地营销内容，加强与主流媒体合作，加大宣传营销力度。策划推出涵盖旅游民宿集聚区等旅游民宿的精品旅游线路，支持将旅游民宿纳入旅游组客营销奖励范围。通过网络、节会活动、平台合作等方式多渠道推销、推介垫江旅游民宿。创新运营模式，加强上下游产业链整合，带动旅游民宿附加产品开发销售，努力扩大旅游民宿消费规模，满足游客多元消费需求。

(五)实施消防安全分类管理。对利用城乡闲置房产资源开发经营旅游民宿的，其消防安全实行分类管理：在乡镇(不包括县城城区)、村庄，利用村民自建住宅改造旅游民宿的，其消防安全按照《住房城乡建设部公安部国家旅游局关于印发农家乐(民宿)建筑

防火导则(试行)的通知》(建村〔2017〕50号)执行；利用其他住宅改造旅游民宿的，其场所规模及消防安全要求参照建村〔2017〕50号文件执行；利用住宅以外其他建筑改造旅游民宿的，其消防安全应当符合《建筑设计防火规范》(GB50016—2019)要求。

(六)加强旅游民宿行业自律。支持旅游行业组织制定民宿行业标准、公约，推进行业征信管理，加强行业自我管理监督。

#### 四、试点路径

(一)统筹谋划。依托垫江文旅资源禀赋、地理环境和人文特色，突出功能定位，点线结合、成片发展，按照“一区、四带、多点”进行旅游民宿发展空间布局。“一区”：即峰门铺旅游民宿集聚区。以雷家湾巴谷·宿集为中心，组团楠竹山、瓜子坪，按照错位发展，互为补充的原则，打造高山精品民宿，形成明月山峰门铺旅游民宿集聚区。“四带”：即四条旅游民宿产业带。按照全域旅游总体规划，依托明月山内槽旅游公路及G243复线布局明月山高山旅游民宿产业带、依托龙溪河流域及垫江晚柚工程布局乡村旅游民宿产业带、依托北部快速通道及迎风湖金华山布局民俗风情旅游民宿产业带、依托南部快速通道及卧龙巴盐康养小镇布局生态康养旅游民宿产业带。“多点”：即多个旅游民宿发展支点。依托旅游景区(点)、乡村振兴示范点、旅游重点村等优势，支持沙坪镇毕桥村、新民镇明月村、普顺镇东风村、高安镇金桥村及东桥村、杠家镇大同村、澄溪镇通集村、包家镇甄桥村、坪山镇新风村、三溪镇玉溪村等发展“三产联动、多业融合”的旅游民宿

经济业态。

(二)专业评估。县文化旅游委牵头，县规划自然资源局、县住房城乡建委、县商务委、县林业局、县水利局配合，聘请专业民宿团队及房屋安全检测机构，对我县现有民宿、存量闲置房屋从交通区位、资源环境、建筑体量、软硬件设施、市场前景等方面进行专业化综合评估，点对点拟定发展方向、建设体量和时序，有序推进建设。

(三)招商引资。县文化旅游委牵头，县发展改革委、县财政局、县招商投资局、有关乡镇(街道)配合，建立旅游民宿行业招商重点项目储备库；按照政府引导、市场主导的原则，充分发挥财政资金引导作用，加大旅游民宿业发展投入力度，推进旅游民宿业基础设施和公共服务设施建设；出台招商优惠政策，调动社会资本投资旅游民宿业发展，编制服务指南，简化旅游民宿项目手续办理，建立“一对一”服务机制，实行一站式服务，确保招商取得实效。

(四)示范建设。县文化旅游委牵头，县经济信息委、县规划自然资源局、县住房城乡建委、县交通局、县商务委、县林业局、县水利局、兴垫公司、有关乡镇(街道)配合，采取“先行先试”“以点带面”的战略定位，对存量闲置房屋在交通区位、资源环境、软硬件设施、市场前景等方面较好的资源进行示范打造，严格筛选入驻品牌，采取以“公司+合作社+农户”、公司互相合作等多种方式打造明月山峰门铺旅游民宿集聚区示范样板。同时，发挥新民、

沙坪乡村振兴示范片区政策优势，以牡丹樱花世界景区、明月村全国乡村旅游重点村、明月山毕桥乡愁园为依托，采取乡镇(街道)为引领、市场为主导，示范打造明月客栈休闲观光旅游民宿试点和毕桥乡愁风情旅游民宿试点。

**(五)规范管理。**县文化旅游委牵头，县发展改革委、县商务委、县市场监管局配合，根据文化和旅游部颁发的《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T065-2019)、《乡村民宿服务质量规范》(GB/T3900-2020)和《重庆市旅游民宿管理暂行办法》，加强全县旅游民宿行业管理，提升服务水平，充实民宿内涵。加快推进智慧民宿建设，在“别找啦·垫里游”APP开设民宿查阅快速通道，建立旅游民宿行业信用体系，指导成立垫江县旅游民宿业协会，促进行业自律和规范化发展。

**(六)人才培养。**县人力社保局牵头，县商务委、县文化旅游委配合，依托县职教中心、县一职中等教育资源，建立垫江县旅游民宿业人才培训基地，每年组织一批从业人员参加轮训。将旅游民宿业人才培养纳入年度专题人才培养计划，组织旅游民宿业经营单位业务骨干和管理人员参训。每年举办旅游民宿业职业技能大赛1次以上，鼓励一线从业人员参加，提升从业人员素质和技能，建设一支人员充足、素质较高、创新能力强的旅游民宿业从业队伍。

## **五、保障措施**

### **(一)组织保障**

成立由县政府县长任组长，县政府分管文化旅游、商务、规划、建设的副县长任副组长的领导小组，负责全县利用存量闲置房屋发展旅游民宿试点工作的组织指挥、统筹协调、督导督查和考核奖惩工作。领导小组下设办公室在县文化旅游委，具体组织实施旅游民宿业发展工作。建立工作例会制度，领导小组每半年召开1次例会、每年召开1次推进会，研究解决旅游民宿业发展中的相关问题。

## (二)政策保障

1. 财政政策。整合各类可用资金(旅游、商贸、乡村振兴等)设立旅游民宿业发展专项资金。对利用存量闲置房屋新建(改扩建)旅游民宿并成功创建国家丙级、乙级和甲级旅游民宿的，分别给予经营单位3万元、5万元、8万元的一次性奖励。对租赁国有闲置房产资源开发经营旅游民宿的，可视经营期限设立适当的免租期。

2. 土地政策。充分利用土地资源，支持旅游民宿业发展。对利用城乡闲置房产资源开发经营民宿的，纳入《垫江县国土空间总体规划(2020—2035年)》，优先保证用地。推动农村集体经营性建设用地入市，对旅游民宿进行点状布局、点状报批、点状供应，保障旅游民宿发展用地供应；在保护林地前提下，探索开展公共性、娱乐性、功能性改造使用。

3. 金融政策。县金融发展服务中心协调县内金融机构，积极支持5间以上的旅游民宿贷款融资，给予最大的授信额度，执行

相对优惠的贷款利率。协调县内金融机构争取其总行减免或降低银行卡消费手续费。

4. 其他政策。县科技局、县人力社保局组织研究支持将旅游民宿投资主体纳入创新创业有关政策支持范围。县人力社保局对旅游民宿业企业就业人员培训给予职业培训补贴。

(三)强化责任。县发展改革委、县经济信息委、县规划自然资源局、县住房城乡建委、县生态环境局、县公安局、县水利局、县商务委、县农业农村委、县文化旅游委、县林业局、县应急局、县市场监管局等有关部门按照各自职能职责，切实解决旅游民宿在规划、选址、建设、运营中的困难和问题，营造旅游民宿健康发展环境，落实“最多跑一次”工作要求，简化旅游民宿相关证照办理流程，加大旅游民宿宣传推广力度，力争使旅游民宿在城市提升和乡村振兴中发挥更大作用。