
“丽水山居”经济发展研究报告

——基于丽水农家乐民宿产业发展调查

赵剑红 周爱飞¹

（中共丽水市委党校，浙江 丽水 323000）

【摘要】 丽水市委市政府基于生态最大优势发展农家乐民宿“丽水山居”产业，走出以美丽经济发展促乡村振兴的良性道路。随着乡村旅游进入“村时代”大背景，新时期“丽水山居”农家乐民宿经济发展必须继续转型提质，强化民宿经济特色化规划引导，盘活山居闲置资源加速市场流转，加强山居品牌提升建设，推动山居品质化共建共享。

【关键词】 新时期 “丽水山居” 农家乐民宿经济 加快发展

【中图分类号】 F327 **【文献标识码】** B

丽水在保护好绿水青山的同时，以美丽产业发展促乡村振兴，探索出一条可持续发展道路。本文基于丽水农家乐民宿发展的调查，对新时期加快培育“丽水山居”农家乐民宿产业经济做粗浅思考。

1 农家乐民宿经济发展内在逻辑

1.1 实施乡村振兴战略的重要载体

培育农家乐民宿经济，打造未来乡村新型社区，既深刻保持乡村传统文明原真性，又开放兼收现代文明创造性，有利于找准乡村振兴发力点，打造特色典型，以点带面促进乡村整体振兴。

1.2 推动乡村大花园建设的重要内容

大花园是自然生态与人文环境、现代都市与田园乡村、历史文化与现代文明的融合体。农家乐民宿经济培育，是催生美丽经济的重要载体，从空间上有利于与大花园美丽城市形成呼应。

1.3 加速乡村生态产品价值实现的重要途径

培育农家乐民宿经济，有利于挖掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验、健康养老多种价值，推动乡村资源全域整合、多元增值，增加乡村生态产品和服务供给，加速打开“两山”转化通道。

1.4 促进生态富民惠民的重要举措

作者简介：赵剑红（1972-），女，浙江丽水人，副教授，硕士，研究方向：地方政府管理、区域经济。

农家乐民宿经济培育过程是乡村自然生态、农耕文化、民俗风情等多重价值叠加溢价的过程。多方利益主体共建、共享，不仅促进原住民增收致富，也有利于“流量”主体分享乡村的生态、劳作、美食、乡风等。

2 丽水农家乐民宿经济发展历程

2.1 发展初期：2005-2014 年

随着浙江省“千村示范、万村整治工程”和美丽乡村建设不断推进，农家乐乡村旅游迅速兴起。随着旅游休闲度假理念升级，还原本土自然文化，软化传统住宿服务关系的民宿，成为推进生态休闲旅游产业转型升级的重要载体。2010 年始，丽水市逐步发展农家乐综合体和精品民宿示范，从点上萌芽转向串点成线。2014 年 6 月，丽水市农家乐协会成立，行业发展引导和管理逐渐加强。

2.2 快速发展期：2015-2016 年

“十三五”规划将民宿经济列为发展生态经济新特色增长点。2015 年 12 月，丽水市委全面深化改革领导小组第九次会议提出打造“丽水山居”民宿区域公用品牌。2016 年 1 月印发大力发展农家乐民宿经济的三年行动计划，提出培育“丽水山居”的“十有”、“五心”内核，打造长三角知名休养目的地和山村暑期体验和避暑目的地，力争让“丽水山居”成为中国山村民宿的知名品牌。2016 年 8 月《丽水山居建设与营运导则》印发。全市民宿产业得到快速发展，“遍地开花”。

2.3 发展提升期：2017 至今

2017 年丽水聚焦打好“五张牌”（最美生态牌、绿色发展牌、全域统筹牌、改革创新牌、富民惠民牌），培育新引擎，建设大花园，全力做好“生态+”文章，努力做大做强做优农家乐民宿产业。以制度引领促优化提升。制定出台《全面提升农家乐民宿规范发展的实施意见》。以机制创新强发展破难题。实行创建项目评审制、特种行业许可证办理、农家乐民宿公众责任保险。探索在闲置农房流转、金融支持、规范经营等领域机制创新。开展“丽水山居”品牌宣传、创意策划和活动实施。

丽水农家乐民宿产业全面升级，日趋创意化、现代化、集群化，从“单一吃住”转向“多元经营”，从“各自为战”转向“抱团发展”，知名度、美誉度不断提升。2017 年 8 月启动“丽水山居”民宿区域公用品牌集体商标注册工作。2018 年，接待游客 3451 万人次，营业总收入 41 亿元，同比分别增长 24%、33%。

3 丽水农家乐民宿经济发展现时成效和短板

3.1 现时成效

2019 年 4 月“丽水山居”集体商标在国家知识产权局商标局注册成功，丽水农家乐民宿迈入品牌化发展新阶段。至 2019 年 7 月，有 4300 多家农家乐民宿，4.5 万从业人员，接待游客 3609.5 万人次，认定“丽水山居”农家乐综合体示范项目 71 家，精品民宿示范项目 83 家。省民宿等级管委会评定白金宿 3 家、金宿 9 家。形成了“协会+经营户”“村+合作社”“股份制+农户”“工商资本”等经营模式，三产融合，产区变景区、产品变商品、民房变客房，“丽水山居”成为旺业、兴农、富民的重要载体。丽水市获得首批“全国民宿行业发展示范奖”。

2020 年 2 月，为统筹推进疫情防控和经济社会发展，出台《关于加快促进“丽水山居”农家乐民宿开业的八条意见》，加大保险力度、金融输血等高含金政策支持，加大推广促销，力促“丽水山居”农家乐民宿加快发展。

3.2 短板

3.2.1 区域发展不平衡。

县域间和县域内发展不平衡。据市统计局数据，全市民宿数量排名前三的是遂昌、松阳、莲都，庆元、景宁县居末两位，龙泉市、青田县民宿数量排名与经济总量排名明显不匹配；从县域内看，依托景区集聚的缙云仙都、遂昌高坪、莲都大港头的民宿数量分别占当地总数的46%、31%、31%，各乡镇（街道）的民宿集聚程度不一。

3.2.2 发展业态较为单一同质。

“丽水山居”发展同质化较普遍，缺乏互动分工协作，高品质、主题化、个性化的山居较稀缺，农旅融合不深，全链式开发能力不足，交互体验、游购娱深度融合项目偏少，衍生品开发不够深入。

3.2.3 闲置资源利用不充分。

据统计丽水市有近1/3约16.2万宗3333.33hm²，农村宅基地处于闲置或半闲置状态。古村落“丽水山居”农家乐民宿整体开发的少之又少，诸多具有较高生态人文价值的村落还“养在深闺待客识”。

3.2.4 公共服务供给不足。

当前“丽水山居”农家乐民宿经济的价值链培育和政策供给，大多还停留在发展各自为战的个体民宿上，无论是公共服务软硬件投入，还是公共服务组织建设上均存在不足。

4 加快发展“丽水山居”农家乐民宿经济的路径

4.1 强化民宿经济特色化规划引导

4.1.1 示范引领。

先规划后许可再建设。各县域在编制新一轮乡村建设规划中，完善具有丽水特色的“村庄布点规划-村庄规划-村庄设计-农房设计”规划设计层级体系，筛选一批可示范引领的休闲乡村来重点实施规划。

4.1.2 多规合一。

严格划定休闲乡村的生产生活生态空间及生态保护红线、永久基本农田开发边界，根据山区地形水系、历史人文、产业、交通等进行分类规划建设，注重各自个性美、构建整体美，避免一哄而上、千村一面。建议在“丽水山居”农家乐民宿实施“多规合一”试点。

4.2 盘活山居闲置资源，加速市场流转

4.2.1 明晰产权边界。

探索村集体对宅基地有偿收回、使用，统一收储、经营和管理。放活用好宅基地及农房使用权，允许农房使用权流转给外

来投资企业或投资人经营民宿、农家乐等，宅基地使用权以租赁 20 年的方式开展试点。实施“三块地”（三块地：义乌等地经验。指农村土地征收、集体经营性建设用地入市及农村宅基地）改革试点，加快“房地一体”的农村宅基地和房屋确权登记颁证。

4.2.2 盘活山居资源。

将实施乡村全域土地综合整治与“闲置农房激活”计划、“大搬快聚”行动、A 级景区村等结合起来，同步谋划、统一规划、整体实施，围绕“丽水山居”积极培育一批田园综合体。支持村集体、村经济合作社以出租、联营、合作等多种方式盘活利用闲置宅基地、农房。对利用收储农村闲置建设用地发展农村新产业新业态的，给予新增建设用地指标奖励。

4.3 加强山居品牌提升建设

4.3.1 提升认证标准。

升级《丽水山居建设与营运导则》，对标瑞士等国际先进标准，开展国际技术交流、标准制定、人才培养合作。行业协会建立“丽水山居”准入标准，致力将“丽水山居”打造成浙江乡村休闲旅游 IP，推动“丽水山居”标准国际化。实施“丽水山居”全产业链的标准指导，培育一批品牌示范企业。

4.3.2 推动品牌营销。

加大投放宣传广告。策划“丽水山居”主题抖音、快手、小程序，强化客源地城市营销。培育“丽水山居+农村电商”营销，入驻途家民宿、携程、去哪儿等知名线上旅游平台，宣介“丽水山居”民宿品牌。

4.4 推动山居品质化共建共享

4.4.1 提升共享设施。

将大花园绿道项目与“丽水山居”开发结合起来，共享生态普惠线，丰富乡村慢生活。引导在景区“丽水山居”民宿村落建立电动汽车充电网络，加强通景公路美丽乡村风景线建设。推进农田水利设施生态化、景观化改造。实施“数字山居”战略，打造“山居智慧生活”。

4.4.2 优化公共服务。

探索实施“山居免费服务”工程，列出服务免费清单。深化与旅游“一机游”合作，升级农家乐民宿智慧综合服务平台，推进“丽水山居”实现服务、管理、营销智治。加强“丽水山居”安全巡查与监管，推进特种行业许可办理、最多跑一次改革，开辟“丽水山居”农家乐民宿开发建设绿色通道，实行“一站式”服务。

参考文献：

[1]张蕊. 农村旅游民宿集聚区形成机理·发展困境及路径选择[J]. 安徽农业科学, 2018(20):46.

[2]朱明芬. 浙江民宿产业集群发展的实证研究[J]. 浙江农业科学. 2018(03):59.

-
- [3]孙以栋,胡明慧,许晓娴.民宿经济与区域文化协同发展策略探究[J].浙江工业大学学报(社会科学版),2016(02):181.
- [4]阮雯.民宿业发展新态势与政府行为分析基于杭州民宿的调查研究[J].山东行政学院学报,2016(01):77.
- [5]蒋佳倩,李艳.国内外旅游“民宿”研究综述[J].旅游研究,2014(04):16.