
奉贤发展特色民宿

助力乡村振兴

孙凌

乡村民宿是在新休闲娱乐、新旅游消费方式下诞生的，是一种新颖的住宿产品。乡村民宿在给消费者提供更多旅游体验的同时，也体现了乡村生态及生产生活方式，促进了乡村资源的优化配置，加快了乡村一、二、三产业融合发展，是实施乡村振兴战略中的重要一环。

2018 年，上海市人民政府办公厅正式出台了《关于促进本市乡村民宿发展的指导意见》。奉贤区认真贯彻市政府文件精神，乡村民宿有了长足的发展。

一、奉贤区发展乡村民宿优势

奉贤区位于上海市远郊，拥有发展乡村民宿的良好基础。在生态环境方面，奉贤临江濒海，是上海市空气质量最好的区之一。90%的水质质量优良率、95%的空气质量优良率、45%的绿化覆盖率，10 平方公里的海湾国家森林公园，5 平方公里的城市中央绿地均展示了奉贤良好的生态资源优势。

在经济方面：2018 年，奉贤区增加值为 841.5 亿元，比上年增长 6.1%；财政总收入为 492.2 亿元，增长 22.1%；税收收入 468.3 亿元，增长 23.0%。经济发展提升了奉贤民宿开发的投资信心。

在交通方面：即将迎来“双轨时代”的奉贤位于“长三角 1.5 小时城市半径圈”中心，拥有虹梅南路隧道、浦星公路、S4 高速与 BRT 快速交通，距离上海虹桥、上海浦东国际机场的车程皆在 45 分钟之内。交通条件大幅改善，区位优势逐渐显现，上海及长三角游客通过自驾游、公共交通旅游到奉贤将更为便捷。

在品牌特色方面：随着九棵树·（上海）未来艺术中心、农艺公园、上海之鱼主题公园、国妇婴奉贤院区等品牌项目规划建设，奉贤乡村民宿发展的配套环境不断优化，城区服务品质不断提升。

在民俗与美食方面：“春赏花、夏亲海、秋养心、冬祈福”的四季节庆和庄行伏羊节、菜花节、黄桃节等品牌节庆，羊肉烧酒、庄行蜜梨、锦绣黄桃等特色食品，庄行土布染色、打莲湘、奉贤滚灯等特色民俗，带动奉贤乡村旅游发展不断提升，为奉贤乡村民宿特色发展奠定了基础。

在空间潜力方面：在乡村振兴和逆城市化发展的大背景下，奉贤乡村资源成为上海超大型城市的稀缺资源与潜力空间。当前，奉贤拥有 40 平方公里左右的宅基地房（空置率达 60%），拥有 40 多平方公里的集体建设用地，亟待提高产出能级。随着宅基地流转置换与产业升级调整的逐步推进，奉贤乡村民宿将获得宝贵的土地资源和发展空间。

二、奉贤区乡村民宿发展现状

目前，奉贤正在打造“乡村民宿”“三园一总部”和“农艺公园田园综合体”三大乡村旅游品牌。并根据资源现状，分级、

分类、分阶段、分主题开发，循序渐进地打造一批以“海派江南”“奉贤风情海湾生态”为特色的奉贤民宿精品，引导建设一批民宿集聚发展示范点和示范村，努力形成“一家一品、一镇一特”的发展格局，塑造奉贤乡村旅游的“特色名片”，成为“留得住乡愁、看得见发展”的上海市民休闲游乐好去处。

在乡村民宿方面：奉贤区已打造四个重点特色民宿，东篱竹隐、南亭集序、李记民宿均入围2019年上海市第一批星级乡村民宿名录，被上海市旅游资源开发质量评定委员会评为星级民宿。其中，东篱竹隐是五星级乡村民宿，南亭集序和李记民宿是四星级乡村民宿。

另外，青村镇吴房村成功入围全市首批乡村振兴示范村，也是全国乡村旅游重点村。吴房村不仅打造了拥有“海派江南”风韵的乡村民宿，更是着力打造田园综合体，使小村庄大变样，成为了“网红村”，“十里桃花”的美景吸引了无数访客纷至沓来。在乡村振兴的战略背景下，青村镇吴房村大胆提出了“青春啊，青村”这个核心的差异化定位，使面临着“人老、地老、树老”的吴房村重新焕发出青春活力。一是对标顶级，策划先行。发展规划充分考虑吴房村实际情况，在保证农民相对集中居住、“离地不失地、离房不失房”的基础上，将该村划分为四个象限，分别定位为创意文化、农民集中居住、公建配套、特色种植。二是恢复风貌，体现特色。在延续江南水乡特色和沪上农村建筑风貌的基础上，对古宅、古桥等进行修建，并引入江南水乡元素，嵌入海派民居特色，打造独特的“吴房印象”。同时，吴房村的乡村民宿也在设计上不断融入江南水乡的气质，成为了民宿界的“奇葩”。三是产业振兴，三产联动。以“黄桃+”产业为契机和着力点，通过集体经济组织与高校、国有和社会资本合作的方式，引入苏州半山艺精品民宿，对接盒马生鲜等电商平台，举办健康跑、钓鱼节等活动。加强一、二、三产深度融合发展，推动“黄桃+文创+旅游”多维度发展，进一步丰富了“青村文化”。四是富民为本，增加收入。积极探索“租金+股金+就业收入”的村民收益模式，即村民承包地流转、宅基地出租均可获取租金，村民自愿入股享受分红福利，村民通过专业技能培训找到合适工作（如农业旅游服务人员、农业产业工人），进一步增加农民收入，让村民腰包鼓起来。

三、存在问题

当前，人们的生活从“快游”到“慢闲”转变，旅游方式正由“观光时代”向“旅居时代”转变，乡村民宿能够提供多元的体验，让人们在快节奏生活的今天依然能享受到“采菊东篱下，悠然见南山”的乐趣。乡村民宿发展具有较大潜力，但也存在发展困境与难题。

一是民宿定义模糊，社会认知存在差异

乡村民宿是近几年随着乡村旅游兴起的产物，但是大家对民宿的概念、范围、界定等未能有清晰的定义与理解。有些认为乡村民宿本质上是农家乐，有些认为乡村民宿只是普通的农村房屋等。这些存在差异的认知对乡村民宿的发展起到一定的禁锢作用。

二是缺少行业标准，软硬件水平参差不齐

乡村民宿业的发展目前处于起步阶段，政府部门虽然对民宿发展有指导意见和管理办法，但仅限于办证的最低要求。各民宿在经营的过程中，硬件设施、服务水平及定价区间等都未有明确标准，所以在监管方面存在一定难度。

三是村民意愿不强，土地供给困难

乡村民宿的亮点在于下沉式体验乡村民俗，但难点也在于如何让商业化的民宿融入到生活化的村民生活中。有些村民不愿意提供房屋土地，限制了民宿开发的范围；有些村民不适应外来旅客短期居住，认为打破了原有生活的宁静。所以，如何更好地满足游客深入当地进行社交和体验式旅游的需求，让民宿经营者和民宿业主真正获益，让民宿和周边邻居和睦相处，成为当前

需要解决的问题。

四、相关建议

一是加强行业培训，提高服务水平

一方面，制定民宿建设统一的、规范的基础标准，完善旅居基础生活设施，提高硬件设施水平。另一方面，针对民宿发展相对集中区域，建设相应配套设施。通过农村土地综合整治、集体建设用地减量化等方式，建设游客中心、公共厕所和停车场等。同时，加强对从业人员的培训，如经营管理、宣传营销、专业技能、安全规范等，提高服务水平与能力，让游客获得更好的体验。

二是挖掘本地特色，推进产业融合

民宿作为乡村振兴的一种方式 and 抓手，应该发挥更多的作用和价值，进一步盘活乡村闲置资源，增加农民受益和就业机会。如宅基地流转出租、采摘垂钓体验、本土农副产品销售、特色景点建设、鼓励创办文化工作室等。让乡村民宿与乡村振兴紧密结合，将乡村民宿培育成繁荣农村、富裕农民的新兴产业，实现农村生活、生产与生态深度融合。

三是加强安全监管，保障旅客安全

政府应当从严审核民宿经营者，坚持精品民宿路线，避免低质民宿浑水摸鱼，保证民宿质量。邀请专业机构对房屋进行安全检测，避免在后续装修过程中因随意拆除或搭建物品对房屋使用造成安全问题。同时，针对安全隐私问题和卫生服务问题，政府应当建立针对民宿行业的信息保护机制，对民宿经营者加强监管，防止经营者窃取或泄露租客私密信息。

四是加强政策引导，增强宣传力度

加快完善乡村旅游的基础设施建设，保护乡村文化，推进乡村文化旅游项目，增加住客与乡村居民的黏性。通过政策引导，鼓励有情怀、有想法的村民返乡创业，鼓励社会人士投资创业。同时，综合利用自媒体、网络、第三方平台等多种信息化手段进行宣传。通过品牌节庆开展线下主题营销及体验活动，通过新浪、微信等平台，线上宣传推广奉贤乡村旅游产品，不断提高奉贤乡村旅游产品和乡村民宿的知名度。

（作者单位：国家统计局奉贤调查队）