

崇明乡村民宿发展规划

(2022-2026)

崇明区文化和旅游局

复旦大学旅游学系

2022年10月13日

目录

第一章 规划背景.....	1
一、编制背景.....	1
（一）国家出台政策规范和扶持民宿产业.....	1
（二）上海加快培育和扶持民宿产业发展.....	2
（三）崇明乡村民宿产业发展面临新机遇.....	3
二、规划目的和意义.....	4
（一）优化乡村民宿布局以推进集群化发展.....	4
（二）打响崇明民宿品牌赋能乡村旅游发展.....	5
（三）促进民宿专业化运营以提升行业质量.....	5
三、规划范围.....	6
四、规划期限.....	6
五、规划依据.....	6
第二章 现状与问题.....	7
一、乡村民宿的概念.....	7
二、崇明乡村民宿发展现状.....	7
（一）总体规模.....	8
（二）空间分布.....	8
（三）经营概况.....	11

(四) 客源市场	13
三、存在的主要问题	13
(一) 民宿集群不明显，规模优势不突出	13
(二) 民宿质量不一，品牌形象亟需提升	14
(三) 产品融合不足，生态岛优势欠挖掘	14
(四) 基础配套设施不足，交通瓶颈明显	15
第三章 目标与战略	16
一、发展定位	16
二、发展目标	16
(一) 做强民宿产业	16
(二) 赋能乡村振兴	16
(三) 复兴乡土文化	17
(四) 促进社会文明	17
三、发展战略	17
(一) 做实生态，高标准、高质量规划民宿发展格局	17
(二) 做好品牌，塑造认知度高、影响大的品牌谱系	18
(三) 做优集群，形成共建、共创、共享民宿共同体	18
(四) 做足专业，提供有标准、高品质的民宿体验	19
(五) 做出差异，打造特色化、多元化的民宿产品	20
四、乡村民宿市场规模预测	20

(一) 游客量预测	20
(二) 民宿规模预测	21
第四章 规划与布局	22
一、总体原则	22
(一) 依托崇明文旅资源布局重点区域	22
(二) 强化民宿发展优势区域示范作用	22
(三) 分级推进以点带面促进集群发展	22
二、重点区域	23
(一) 东平—花博园区域：第一层级民宿集群	23
(二) 西沙—明珠湖区域：第二层级民宿集群	25
(三) 东滩—陈家镇区域：第三层级民宿集群	26
(四) 长兴—横沙岛区域：第三层级民宿集群	28
三、近期规划	32
(一) 推出统一的崇明民宿品牌	32
(二) 打造一批乡村民宿集群村	32
(三) 引爆一个最美民宿目的地	32
(四) 推进落实“乡村民宿一件事”	33
四、建设配套	33
(一) 民宿旅游交通	33
(二) 公共服务设施配套	34

第五章 实施保障.....	36
一、加强行业规范化管理.....	36
（一）出台服务规范与质量标准.....	36
（二）做好初创引导和格局把控.....	37
（三）精细市场治理和行业监管.....	37
（四）发挥民宿协会的积极作用.....	37
二、推进多模式共存发展.....	38
（一）自主经营模式.....	38
（二）租赁经营模式.....	39
（三）“公司+经营者”模式.....	39
（四）“公司+村集体经济组织+农户”模式.....	40
三、全方位出台扶持政策.....	40
（一）优化证照办理.....	40
（二）突破政策瓶颈.....	41
（三）给予资金扶持.....	42
（四）加强队伍建设.....	42
（五）整合营销推广.....	42

第一章 规划背景

一、编制背景

上海地区乡村民宿的发展首推崇明。早在1991年，崇明岛中部的前卫村就开始经营“农家乐”，10年后岛东部的瀛东村和西部的绿港村“农家乐”也相继发展起来。2004年7月胡锦涛总书记来岛内考察时对其高度关注，做出了“农家乐前途无量”的评价。其后，上海市委、市政府领导也屡次上岛考察，大力推进生态岛建设和经济薄弱村改造，为农业经济的繁荣和乡村旅游的发展指明前进方向，崇明“农家乐”逐步向更具现代服务意识的乡村民宿转化。2016年9月，上海决定举全市之力支持崇明建设“世界级生态岛”，2021年5月，第十届中国花博会在崇明举办，加之我国乡村振兴战略的有力推进，都成为崇明乡村旅游发展的东风，推动岛内民宿业进入发展的快车道，在上海迅速成为民宿行业的领头羊。2022年10月党的二十大报告进一步明确要加快建设农业强国，“发展乡村特色产业，拓宽农民增收致富渠道”。因此，引导崇明民宿的进一步高质量发展，是大势所趋，人心所向。

（一）国家出台政策规范和扶持民宿产业

近些年来，国家不断出台相关政策和意见指导与规范民宿产业的发展。2015年，国务院颁布的《关于加快发展生活性服务业促进消费升级的指导意见》中首次提及“客栈民宿”。2016年，中央一号文件明确指出要大力发展休闲农业和乡村旅游，其中就包括特色民宿等乡村休闲度假产品；国家发改委等10部门联合出台的《关于促进绿色消费的指导意见》也提出发展乡村民宿。2017年，国家旅游局出台《旅游民宿基本要求与评价》，该标准在填补民宿行业管理上空白的同时促进了民宿产业规范化

发展；同年党的十九大报告提出的“乡村振兴战略”更是进一步推动了乡村民宿的发展，其中，明确指出利用乡村旅游资源，发展乡村旅游和共享经济业态等。2018年，《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》提出实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇。鼓励利用闲置农房发展民宿、养老等项目，发展乡村共享经济、创意农业、特色文化产业。2021年，《“十四五”文化和旅游发展规划》提出要以推动文化和旅游高质量发展为主题，提升旅游服务质量，加强乡村旅游精品建设，支持特色民宿发展。2022年，《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》明确提出实施乡村休闲旅游提升计划，支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村（点）发展。

随着国家政策层面释放出越来越多促进民宿发展的信号，民宿产业作为乡村振兴的重要抓手，日益引起各地政府的重视，规范和扶持乡村民宿产业发展的政策纷纷出台，包括鼓励优秀人才下乡投资、兴业及盘活农村闲置土地资源等，乡村民宿正迎来前所未有的发展机遇，市场竞争也日趋激烈，如何科学引导民宿产业高质量发展，成为重要的课题。

（二）上海加快培育和扶持民宿产业发展

早在2003年，上海市就出台了全国最早的用于规范农家乐旅游的地方标准——《农家乐旅游服务质量等级划分》，该标准属于推荐性地方标准，将农家乐旅游服务划分为三星级、二星级、一星级三个等级，并从基本条件、住宿、餐饮、活动项目和组织管理5个方面提出要求。之后较长时间，乡村旅游在上海较为沉寂。2018年，上海市委、市政府颁布《上海市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》和《上海市乡村振兴战略实施方案（2018-2022年）》，提出在全市建设乡村振兴示范村，使其成为实

施乡村振兴战略的重要抓手；6月22日发布地方标准《乡村民宿服务质量要求》，规定了乡村民宿经营的各种具体要求，进一步规范了民宿市场；9月3日又颁布《关于促进本市乡村民宿发展的指导意见》，这是一个推动乡村民宿高质量发展的纲领性文件，解决了民宿房屋来源、经营证件、建设用地等难题；同年上海市政府又修订出台《乡村民宿服务质量要求》。2020年，上海市文化和旅游局发布的《上海市“十四五”时期深化世界著名旅游城市建设规划》明确提出依托崇明区陈家镇瀛东村等全国乡村旅游重点村打造旅游特色村落，依托崇明岛打造民宿集群，围绕特色村落、乡村民宿、农业种植园区等打造特色乡村休闲区，重点支持发展乡村旅游。2022年，上海市政府办公厅出台《关于进一步促进乡村民宿健康发展的指导意见》，明确民宿作为新兴业态，成为促进本市休闲农业和乡村旅游转型升级、推动城乡和产业融合互动、推进超大城市美丽乡村建设的重要抓手；并在指导意见中，推出多项措施促进民宿发展，规范民宿经营。

近些年上海市日益重视城郊乡村的建设，这既是振兴乡村、造福农民的需要，也是推进国民旅游休闲高质量发展、更好满足人民群众美好生活的需要。乡村民宿发展，十分契合于《国民旅游休闲发展纲要（2022-2030年）》中所提出的“规划建设环城市休闲度假带”举措，尤其以“建设世界级生态岛”为目标的崇明，民宿产业的发展能极大带动全岛休闲旅游业的提质升级。

（三）崇明乡村民宿产业发展面临新机遇

崇明区作为上海的后花园，乡村民宿发展起步较早，政策基础较好。2003年即出台了《“崇明农家”管理办法》，全面畅通民宿办证通道。近年来，世界级生态岛建设、乡村振兴战略加快实施、长三角区域一体化发展、花博会成功举办等一系列发展机遇使崇明区迎来前所未有的巨大变

革，相应地，多项促进崇明民宿产业发展的政策、标准也陆续出台，诸如，2018年的《崇明生态民宿等级评定办法》《崇明生态民宿等级评定标准》，引导民宿向高端化、品质化方向发展；2019年的《关于促进花博会住宿及餐饮设施建设扶持办法》，借助花博会契机，加大民宿扶持奖励；2021年的《关于加快崇明旅游业发展的扶持奖励办法》，对被评定等级的民宿给予一定奖励。系列政策极大激发了崇明本地居民及外来企业和个人进行民宿项目投资开发的积极性，使得近几年岛内民宿的数量和质量都有长足的进步，在上海市乡村民宿业发展中遥遥领先。

在当前以国内大循环为主体的新发展格局下，以及新冠疫情防控常态化背景下，上海市民城郊乡村旅游的积极性高涨，崇明旅游业面临着新的发展机遇。崇明区政府审时度势，在《上海市崇明区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要——暨崇明世界级生态岛发展“十四五”规划》明确提出要以核心高品质文旅景区为带动，以高品质住宿产品为基础，以多日游为主要游线产品，形成旅游产业完整体系。为此，2022年重新修订了《关于进一步加快崇明旅游业发展的扶持奖励办法》，制定了《关于促进崇明民宿高质量发展实施意见》《崇明区民宿集群村建设导则》，为崇明民宿的发展营造了前所未有的优质环境，制订科学的民宿发展规划、创新发展新文旅，也提上了议事日程。

二、规划目的和意义

（一）优化乡村民宿布局以推进集群化发展

崇明农村宅基地分布上点多面广，先天聚集度不够；但在民宿爆发式增长的这五六年间，也涌现了数个发展领先的村落，起到了很好的示范作用。事实证明，民宿集群化发展更有利于乡村高质量旅游的发展。本规划

拟依据相关国土空间规划，尊重乡村民宿产业发展规律，结合崇明乡村建设实际，合理确定乡村民宿发展空间。将规划保留村、乡村振兴示范村、美丽乡村示范村、乡村旅游重点村和郊野公园、森林公园、旅游景区、度假区周边区域划为鼓励发展区，将饮用水水源地保护区、生态保护红线等生态环境敏感区划为禁止发展区，其他区域作为一般发展区。通过空间管控、规模管控、风貌管控、准入管控，逐步形成布局合理、规模适度、特色鲜明的乡村民宿发展格局。其中，重点在鼓励发展区，推进乡村民宿集群村建设，推动乡村民宿集群化发展。

（二）打响崇明民宿品牌赋能乡村旅游发展

作为上海乡村民宿最发达区域，崇明仍旧缺乏鲜明而统一的旅游目的地民宿品牌形象。规划期间，拟重点培育打造崇明本地特色民宿品牌，鼓励其在区内外连锁化发展；积极引进国内知名品牌，形成具有较大影响力的民宿聚落；政府和行业、民宿联手，多渠道多手段宣传推广，提升崇明乡村民宿的知名度和影响力，使其成为上海旅游产业不可或缺的一张名片。同时，协助打通民宿上下游产业链，深化民宿和崇明本地文化、农业、体育、健康等产业的融合发展，丰富旅游产品线；加强与渠道商的整体合作，并鼓励民宿积极开拓直销平台，力争提高民宿出租率的同时，增加游客的平均逗留天数。打响“住在崇明”的声誉，让游客住下来，才能发挥乡村民宿综合价值，赋能乡村发展。

（三）促进民宿专业化运营以提升行业质量

乡村民宿发展的主要瓶颈之一是专业化运营和服务人才的缺乏，导致行业整体服务质量不可控，崇明也不例外。民宿业内多为小而散的个体经营单位，提升行业经营水平，需多方力量的共同努力。为此，规划期间，

政府拟重点从以下几方面促进崇明民宿的专业化运营：继续推进乡村民宿星级评定，树立行业标杆；组织和开展民宿相关课程的培训，提升从业人员整体素质；加强与旅游专业院校的合作，协助搭建民宿人才输送的通道；鼓励行业自律自治，更大程度发挥各级民宿行业自治组织的作用。

三、规划范围

本规划范围为崇明区 16 个镇及 2 个乡（城桥镇、堡镇、新河镇、庙镇、竖新镇、向化镇、三星镇、港沿镇、中兴镇、陈家镇、绿华镇、港西镇、建设镇、新海镇、东平镇、长兴镇、新村乡、横沙乡）

四、规划期限

本规划期限为 2022-2026 年，与《上海市崇明区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》同步。

五、规划依据

- 1.《上海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 2.《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》
- 3.《上海市崇明区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要——暨崇明世界级生态岛发展“十四五”规划》
- 4.《崇明区文化旅游“十四五”发展规划》
- 5.《关于促进崇明民宿高质量发展实施意见》
- 6.《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》

第二章 现状与问题

一、乡村民宿的概念

2017年8月，国家旅游局发布《旅游民宿基本要求与评价》，从国家旅游行业管理层面正式明确了“旅游民宿（Homestay Inn）”的定义，指出“旅游民宿是指利用当地闲置资源，民宿主人参与接待，为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。根据所处地域的不同可分为城镇民宿和乡村民宿。”之后该标准进行了多次修改。2020年9月，《乡村民宿服务质量规范》出台，指出，“乡村民宿（Rural Homestay Inn）是位于乡村内，利用村（居）民自有住宅、村集体房舍或其他设施，民宿主人参与接待，方便客群体验当地优美环境、特色文化与生产生活方式的小型住宿场所”。国家标准的发布，给各地指明了发展的方向，纷纷出台关于民宿发展的地方指导意见和地方标准。

根据2022年3月上海市最新出台的《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》，乡村民宿是指利用农村地区的居民住宅或其他合法建筑、用地等资源，依托当地自然人文景观、生态环境和生产生活特色，基于合理的设计、修缮和改造，为游客休闲度假、体验当地风俗文化提供住宿、餐饮、农副产品展销等服务的小型住宿设施，其单体建筑内的房间数量不超过14个标准间（或单间）、最高4层（建筑高度不超过18米）且建筑面积不超过800平方米。本规划沿用该定义。

二、崇明乡村民宿发展现状

近几年以来，崇明在推进美丽乡村建设的同时，依托独特的自然风光、生态环境和人文底蕴，以乡村振兴为目标，以市场为导向，培育乡村民宿产业，让更多农民参与到乡村旅游服务中，助力全域旅游、美丽乡村健康

持续发展，取得了很大的成绩。

（一）总体规模

“十三五”时期，得益于市委、市政府关于崇明世界级生态岛建设的决策部署，崇明不断厚植生态优势，大力推动乡村振兴，民宿业发展由此进入快车道。特别是在筹备第十届中国花卉博览会期间，崇明区共建设提升酒店宾馆 43 家、民宿农家乐 637 家、临时住宿设施 27 个、花博人家 5 个，累计新增床位 2.3 万余张，实现可提供床位 4.2 万张。2021 年，崇明区共接待游客 1898.5 万人次，实现旅游收入 50.65 亿元，同比分别增长 149.76%和 212.65%；其中酒店、民宿、农家乐共接待游客 798.5 万人次，实现营业收入 34.6 亿元，同比分别上升 70.11%和 176.13%。

旺盛的市场需求，加之政策的大力扶持，崇明民宿业持续蓬勃发展，截至 2022 年 9 月，全区通过备案的民宿达 1030 家，总接待床位数 10974 张。其中，有 309 家获崇明区星级精品民宿称号，包括五星级 41 家、四星级 95 家、三星级 173 家；有 63 家获上海市星级乡村民宿称号，包括五星级 11 家、四星级 26 家、三星级 26 家。值得一提的是，上海市五星级乡村民宿共计 84 家，崇明占据了 76%的比例，遥遥领先于各区县。民宿业的蓬勃发展，为乡村带来了众多的就业机会，现直接从业人员约 2600 人。

（二）空间分布

民宿在崇明各乡镇遍地开花，除东平镇、新海镇外，其他 16 个乡镇都有民宿分布，其中 11 个乡镇拥有五星级民宿（表 1）。得益于自然条件和花博会的助推，民宿发展尤以建设镇和竖新镇最为突出，这两个乡镇民宿总数占全区民宿总量的 50%。根据崇明民宿发展水平及特征，从空间分布的角度，全区民宿可归类为集中发展区、分散布局区和未开发区三类。

表 1 崇明区五星民宿一览

序号	所属乡镇	所属村	民宿名称	区级五星	市级五星	
1	堡镇	四泖村	瀛杏湾	√		
2		(2)	桃源村	桃花源墅	√	
3	陈家镇	裕西村	逅院	√	√	
4	港西镇	北双村	九园·草堂	√	√	
5		(4)	协北村	静界	√	
6			协西村	谣歌	√	
7			新港村	溪园农家乐	√	
8	港沿镇	港沿村	五养	√		
9		(2)	齐力村	德馨园农家乐	√	
10	建设镇	富安村	杉水	√		
11		虹桥村	(3)	乡村的温度	√	
12				也山花园	√	√
13			御宿东院	√		
14		建设村	旧乡	√		
15		三星村	鸿格别院	√		
16		潞东村	(2)	花语花畔	√	
17				倾城阁	√	
18	绿华镇	华星村	圭野	√		
19		(4)	绿港村	楠舍	√	
20				水云乡	√	
21				乡舍	√	
22	庙镇	保东村	黑森林	√		
23		(4)	庙南村	西岸氧吧林舍	√	√
24			小星公路	香朵开心农场	√	√
25			永乐村	东方 G20 花岛宿集	√	
26	竖新镇	团城公路	如砚民宿	√	√	
27		仙桥村	颐一	√	√	
28		(6)	新征村	东禾九谷	√	
29			永兴村	那些年	√	
30			油桥村	金油桥	√	
31			跃进村	云舍居	√	√
32	向化镇	春光村	知谷 1984	√	√	
33		(3)	齐南村	耘舍	√	√
34			向贸路	今朝令时	√	
35	新河镇	新隆村	里园	√		
36		(3)	新民村	陌上舍农家乐	√	
37				(2)	拾花农家乐	√

38	中兴镇 (4)	红星村	城边森舍	√	
39		(2)	久居	√	√
40		永南村	璞居	√	
41		(2)	圣居鲜（1号庄园）	√	

1、集中发展区

崇明区发展比较成熟的民宿主要集中在六大片区：竖新镇前卫村片区、陈家镇瀛东村片区、绿华镇绿港村片区、建设镇虹桥村片区、庙镇永乐村片区、竖新镇仙桥村片区。

前卫村、瀛东村、绿港村三大片区的民宿经营起步较早，设施较齐备，所提供的服务内容也比较丰富，起先均以“住农家屋，吃农家饭，干农家活，享农家乐”为统一主题，近年来紧跟时代需求升级换代，焕发新生。前卫村毗邻海上花岛生态度假村和国家4A级旅游景区江南三民文化村，生态农业产业发展高效；瀛东村投资建造数十栋独栋别墅，海岛风情独特，生态养殖、生态农田和生态旅游全面发展；绿港村以文化体验为核心，结合当代乡村艺术和户外运动，打造“花果绿港”。

虹桥村片区、永乐村片区、仙桥村片区是近几年新发展起来的民宿集聚区，各项配套较为齐全，服务品质和硬件设施较好，能够满足游客吃住行游购娱的各项要求。虹桥村民宿集聚效应初显，深化打造“民宿+花卉”两大支柱产业，虹桥花乡、顾伯伯乡村民宿、也山西红花组团成为三个重点打造的示范片区；永乐村以藏红花为特色产业，以花卉产业为抓手，推进百亩花海建设，盘活农村农房资源，进行民宿改造，与东方国际集团上海花卉发展有限公司组建成立联合运营公司，整合多方资源，带动农民增收，形成“藏红花+民宿+康养体验”的产业发展新模式；仙桥村通过示范带领、以点带面，打造绿色生态园、花卉文创园、特色民宿园，开发系列亲子娱乐、采摘和科普教育活动，资源要素有序健康流动。

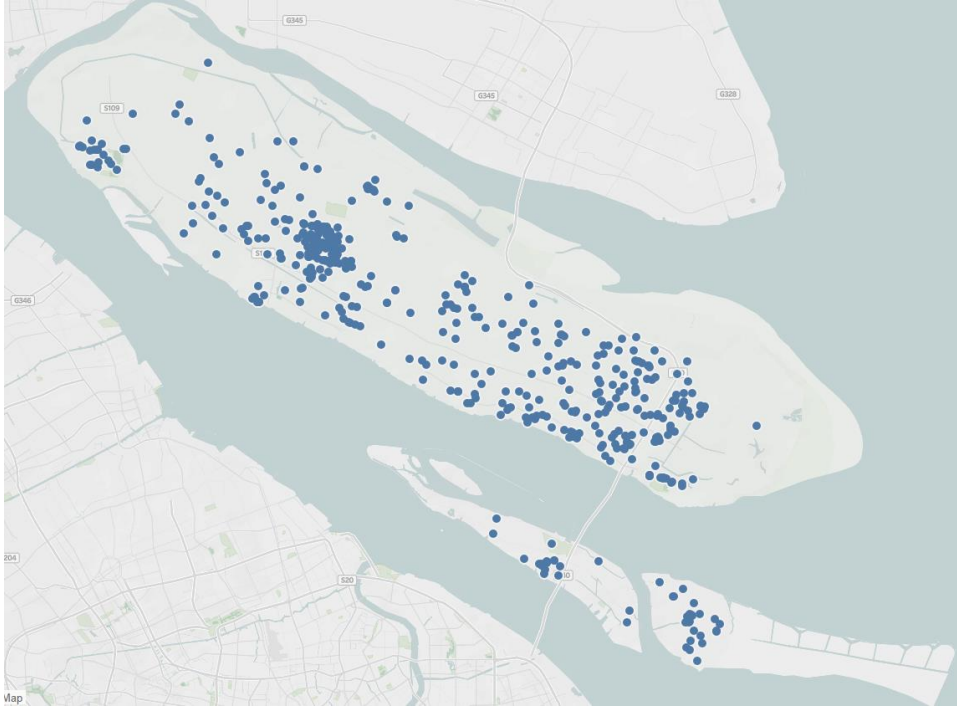


图 1 崇明区民宿空间分布一览

资料来源：由 2022 年 9 月携程平台数据整理

2、分散布局区

指除上述已开发的六大片区，以及东平镇和新海镇以外的其他区域。

目前崇明、长兴、横沙三岛，除东平镇和新海镇由于土地原因没有宅基地，其他 16 个乡镇均发展有各类民宿，民宿已呈点状布局在全区各个角落（图 1）。

3、未开发区

当前崇明区尚存一些因土地属性或区域发展性质而未开发民宿的区域。比如新海镇、东平镇。

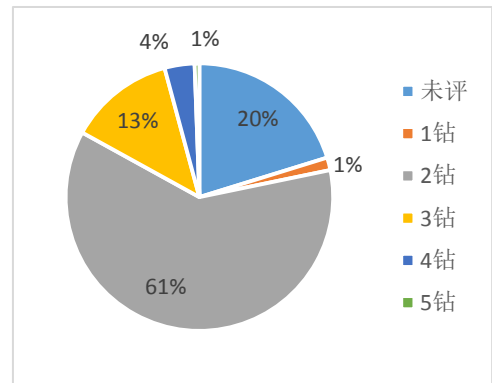
（三）经营概况

崇明区的民宿经营主体构成呈现多元化发展趋势，包括本地农户的自营、租赁房屋经营；外来个人租赁房屋经营，以及大企业来崇投资经营等。总体来看，以本地农户自主经营居多，约占 85%；个人租赁农民房屋经营

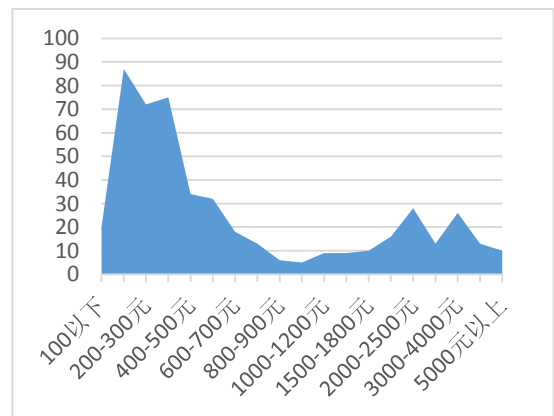
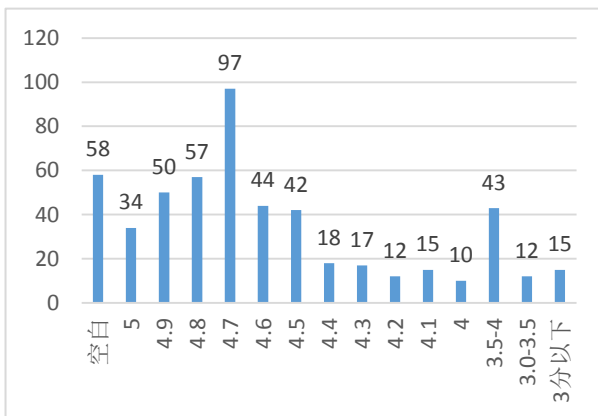
约占10%，大企业，如东湖集团（原衡山集团）、东方国际等来崇投资经营民宿约占5%。

据调研，崇明民宿经营者大多数优选整栋民宿出租的经营方式，未评星级的大部分民宿甚至只接受整租，或只在工作日接受散卖。从销售渠道来看，主要通过各类网络进行销售，包括OTA平台（携程、美团、去哪儿、飞猪等）、民宿平台（途家、小猪短租等）、自媒体平台（微信、微博、抖音、小红书等）。

根据携程（含途家）平台数据（采样于2022年9月），崇明全区共有524家民宿在携程及途家平台售卖。从钻级看，5钻民宿3家（0.57%），4钻民宿19家（3.63%），3钻民宿67家（12.79%），2钻民宿占绝大多数，共321家（61.26%）；



从评分看，5分民宿34家（6.49%），4.9分50家（9.54%），4.5分及以上的民宿共324家（61.83%），此外还有58家（11.07%）暂未产生评分；从价格看，每间夜平日价为100-400元的民宿最多（44.66%），400-600元占12.60%，600-800元占6.2%，800-1000元占2.2%，1000-2000元占8.9%，2000元以上的占18.1%（基本为整租价格），其余6.54%为低于100



元的农家乐；此外大部分民宿在节假日期间价格均有上涨，涨幅 25%-75% 的居多。

综上所述可以看出，崇明民宿等级以中档及经济型为主，呈金字塔形结构，顾客满意度普遍较高，假日经济较为显著。

（四）客源市场

据 2021 年的数据，崇明旅游接待游客 1898.5 万人次，其中酒店、民宿、农家乐共接待游客 798.5 万人次，过夜人次占比约 42%。

从地域上看，主要是上海市区客源，占比约为 70%；其次是江苏、浙江客源，占比约为 20%；其余 10%来自于江浙沪以外地区，上海市以外地区的辐射影响力较弱。

从消费人群上看，主要是离退休人员，占比约为 60%，其次是政府、企事业单位人员和学生，占比约为 35%。旅游目的以亲朋好友聚会、亲子活动、公司团建和研学活动为主。

三、存在的主要问题

（一）民宿集群不明显，规模优势不突出

虽然崇明民宿数量较多，但整体规模小，分布散，集群少，民宿集聚优势和规模优势不突出，业态融合项目少。由于大部分民宿都是本地居民自营，且崇明景区景点分散、核心吸引力不强，因此农户开办民宿具有随意性。有的民宿地理位置较偏，甚至有的民宿还建在规划撤制村内，缺乏民宿间的联动性。同时，受传统观念影响，许多本地居民不愿出让宅基地用作民宿经营，民宿投资者欲扩张时较难寻找优质房源，即便连锁经营也无法成片建设。现状来看，竖新镇前卫村、建设镇虹桥村和绿华镇绿港村属于条件较好的民宿集群，其余大多数呈星罗棋布状散落在村中。民宿的

分散导致许多区域民宿形单影只、客房数量有限、组织活动困难，在上下游产业链延伸如布草洗涤配送、农副产品售卖、公司团建承接等方面面临很多阻碍，既影响民宿的经营，又难以满足游客多样化休闲、娱乐和购物的需求。

（二）民宿质量不一，品牌形象亟需提升

虽然近几年崇明民宿在上海地区的影响力显著增强，部分民宿已有了一定的知名度，但尚未形成鲜明的品牌形象。据调研，本地农户自主经营的比重约占崇明民宿经营模式的85%，其中60%的民宿经营者学历在高中以下，约50%的人员年龄在50岁以上，开办民宿时无经营经验和以前从未从事过相关行业的分别达到60%和90%以上，这使得崇明民宿在规划设计、服务管理和营销推广等方面存在较多不足。在规划设计方面，存在盲目跟风投资现象，主题理念缺乏，精品意识不强，没有与自身乡村特色和文化底蕴结合；在服务管理方面，民宿管理粗放，服务专业性不强；在营销推广方面，大多数民宿经营者没有经验和能力，仅仅依靠在线预订平台和口碑宣传，推广宣传方式单一且低效。在民宿星级评定方面，目前崇明区级星级精品民宿数量仅占总量的30%，其余大量民宿在各方面仍处于低端传统农家乐水平，总体质量不高。崇明民宿首位度低、头部民宿缺乏，知名民宿品牌入驻少，整体风貌形象不佳，与上海全球城市形象和崇明世界级生态岛定位不匹配，区域品牌效应尚未形成，旅游形象亟需更新。

（三）产品融合不足，生态岛优势欠挖掘

崇明区有西沙湿地-明珠湖景区、东平国家森林公园、东滩湿地公园、长兴郊野公园等旅游资源，虽然缺少5A级高品质景区，但全岛已成功创建国家全域旅游示范区，拥有A级景区24家，其中4A级景区7家；同时，崇明岛地势平坦、土地肥沃、林木茂盛、物产富饶，是有名的鱼米之乡，

现代生态农业发达，建设世界级生态岛的基础很好。但是，崇明民宿业尚未将崇明旅游、农业、生态、文化等资源优势与民宿产品开发相结合，很多民宿只提供住宿服务，部分有农家乐餐饮证照，只有少数星级精品民宿，将崇明本地民俗、休闲农业、研学亲子、生态探险等资源做了串联，提供住宿以外的休闲娱乐项目。“民宿+”产品的不足，导致崇明民宿客源过于单一，假日经济规律明显，人均逗留天数短，民宿收入极其不平衡。据调研，节假日入住率可以在70-80%以上，精品民宿达到90%以上，但工作日普遍在20-30%甚至更低，导致旺季因为接待能力不足而影响顾客体验，淡季由于经营惨淡而打击民宿业主积极性。

（四）基础配套设施不足，交通瓶颈明显

受限于地形地貌及开发历史，崇明农村宅基地分布上点多面广，主要沿道路、河道呈带状、条状分布，进深大多只有3-4幢住宅，30户以下的居民点占比约16%，集聚度不够，给农村公共服务设施和市政基础设施的全覆盖建设带来很大困难。表现在民宿经营上，住客普遍反映乡间道路狭窄，车辆交汇难，缺少公厕、路灯、标识标牌指引。因民宿宅院大部分用于建设景观，在周围建停车场又涉及违法用地，因此一到旺季停车难问题尤为突出。另一方面，崇明的对外交通和区内交通依然是崇明旅游大发展的制约瓶颈，短期内依然无法实现岛外游客的低成本到达和大客流快速导入，岛内也缺少便捷的接驳公共交通，进岛旅游，主要依赖于自驾。因此，多年来，崇明旅游交通的时间成本、经济成本高，以及节假日常态化拥堵的现状，直接影响了游客来崇意愿和游玩体验。

第三章 目标与战略

一、发展定位

以世界级生态岛战略为引领，以乡村高质量发展为指导，综合地方文化和产业优势，打造崇明生态民宿特色，推进民宿品质化、集群化、品牌化、差异化发展。依托长三角大城市群优势，打造以乡村民宿为龙头的生态旅游休闲度假目的地，树立长三角民宿产业新高地的形象，成为崇明世界级生态岛的重要示范窗口，带动崇明乡村的振兴与发展。

二、发展目标

（一）做强民宿产业

进一步引导崇明乡村民宿结合资源禀赋和产业优势，将农耕文化、田园生态、传统工艺、风土人情等融入乡村民宿产品建设，打造崇明独有的生态民宿形象；大力推进乡村民宿的集群化发展，深化农文旅融合，开展多元业态经营，打造乡村民宿旅游综合体；精细化研究市场需求，以星级精品民宿为龙头，打造特色鲜明、类型丰富、品质优良、档次多元的民宿产品体系。从品牌特色、规模经济、产业链条等多角度做强民宿产业，使其成为上海乡村民宿的美丽名片，长三角地区民宿的新高地。

（二）赋能乡村振兴

发挥乡村民宿的综合价值，赋能乡村发展，积极探索“三产促二产带一产”的崇明生态旅游发展之路。有效盘活乡村闲置房屋和闲置用地，推进民宿集群建设，将民宿集聚区改造纳入美丽乡村、乡村振兴示范村建设；鼓励乡村民宿拓展休闲度假、商务团建、亲子研学等产品，与周边景区景点、乡村旅游、观光农业、体育休闲等联动，丰富乡村旅游活动的内容；利用乡村民宿把游客引进来的契机，把特色农副产品、文创产品等推出去，

由此激发传统村落和空心村活力，解决农村剩余劳动力就业问题，提高乡村地区经济社会发展水平，实现崇明乡村振兴。

（三）复兴乡土文化

借民宿发展的大好时机，鼓励各村镇发掘本土文化特色，保护当地人文历史、自然生态，用现代的文化创意手段来延续传承当地民俗，在民宿设计、活动组织中做出差异和亮点，展现对本地文化的自信；鼓励崇明本地居民深度参与民宿经营和服务，在住宿服务、餐饮服务、活动互动中展现热情好客的乡民风采；同时，更好地保护、活化利用那些闲置的传统民居，挖掘和传播崇明地域文化，实现乡村文化的复兴，重塑生态乡村的魅力，提升乡村的文化竞争力。

（四）促进社会文明

加大招商引资力度，鼓励民宿产业链各环节上的组织和个人到崇明来投身民宿，搭建现代城市文明和本地乡土文化碰撞的桥梁，拓展乡村发展新思维；通过城市游客在崇明旅游中与当地人的互动，提高农民素质，改变农民生活方式，提升农村社会价值观，使民宿产业发展成为当前促进崇明社会进步、带领乡民走向美好生活的切入口之一。

三、发展战略

（一）做实生态，高标准、高质量规划民宿发展格局

以建设世界级生态岛战略和《上海市崇明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》为指导，结合乡村振兴战略的主导思想，高质量编制区级民宿发展规划。经济发展与生态保护相结合，将郊野公园、森林公园、旅游景区周边区域，以及规划确定的保留村、乡村振兴示范村、美丽乡村示范村、乡村旅游重点村等作为民宿鼓励发展区，

生态敏感区域为禁止发展区，之外区域为一般发展区。

引导各档次民宿错位经营以满足不同消费层次游客的需求。继续推进《关于促进崇明文化旅游业发展的扶持奖励办法》的执行，对新建被评定为五星级和四星级精品民宿的，分别给予一次性奖励 30 万元和 20 万元，以此鼓励高品质精品民宿建设。对于低等级存量民宿，采用加强培训管理的方式，推进其服务质量的提升。原则上不再审批低水平“农家乐”。科学管理，理性发展，实行规模管控、空间管控、风貌管控、准入管控，逐步形成布局合理、规模适度、特色鲜明的民宿发展格局。

（二）做好品牌，塑造认知度高、影响大的品牌谱系

明晰崇明本土民宿品牌定位，提升整体影响力。支持本土头部民宿品牌连锁化经营，动员村民出让宅基地，让头部民宿扩张有地可用、有宅可改，通过开设分店、集聚分布形成品牌规模效应。优化中低端民宿、农家乐品牌形象，通过民宿质量控制、服务改善、宣传推介等手段提升品牌认知度和美誉度。推动本土民宿品牌的产业链延伸，依托崇明优质土特产资源，鼓励民宿向餐饮、农产品销售等产业链探索，丰富民宿品牌内涵。

谋求外来知名民宿品牌入驻，共建民宿生态。积极引入国内外知名民宿品牌，通过良好的营商环境、优质的民宿物业、美好的发展前景吸引其落地生根，借之提升崇明民宿整体形象。充分发挥外来知名品牌的引领带动作用，借鉴其品牌经营理念，学习其管理运营模式，发挥其客流导入功能，以其为核心构建优质民宿社群，促进崇明全区民宿高质量发展。

（三）做优集群，形成共建、共创、共享民宿共同体

做优集群，不仅形聚，更要神聚，形成“共建、共创、共享”的民宿命运共同体。在民宿鼓励发展区内，包括西沙—明珠湖周边区域、东平—花博园周边区域、东滩—陈家镇周边区域（含 G40 入口向化镇区域）、长

兴一横沙岛周边区域，重点布局 10 个以上民宿集群村。进一步吸引有意愿进行规模化民宿集群开发的投资者进入，政策上支持、事务上的协助；引导集群内民宿的合理布局和科学规划，实现协同经营、整体营销和业务共享；积极整合空间，在集群区设游客服务中心，配置前台接待、集中餐饮、商业服务、物业管理等基本功能，以及开发互动体验、休闲娱乐等特色功能。

通过盘活集群内闲置资源、带动周边农家乐提档升级，提升民宿经营效益，增强民宿集群村的核心竞争力和对目标客源的吸引力。强调规模经济，培育民宿产业链中建筑规划、文化创意、运营管理、营销推广、数字科技等相关企业的创建，或积极引进外部资源，为民宿经营服务的提质升级提供前提保障，引导乡村民宿规范、诚信、健康、高品质发展。

（四）做足专业，提供有标准、高品质的民宿体验

重视民宿从业人员职业素养的提升，鼓励民宿引进高素质、专业化人才。组织开展乡村民宿经营者、管理者和服务人员培训活动，开设涵盖发展理念、经营策略、服务标准、服务技能、服务礼仪等方面的培训课程。定期组织开展现场教学、互访互学、考察学习、技能竞赛等活动。鼓励、支持崇明籍大学毕业生回乡从事乡村民宿经营与创业，吸引各类能人创客落户崇明。全面规范乡村民宿服务质量，鼓励相关社会团体或行业协会进一步制定精细化、个性化服务标准，鼓励民宿积极参与乡村星级精品民宿评定。

引入教育资源进行校企合作，尝试开创全国领先的民宿人才培养利用新模式。二十大报告再次提及职业教育，“统筹职业教育、高等教育、继续教育协同创新，推进职普融通、产教融合、科教融汇，优化职业教育类型定位”，借此东风，崇明区将积极与院校一起探索合作路径。例如，上

海南湖职业技术学院成立了上海首个民宿管理与运营高职专业，正在规划自筹资金的精品民宿教学基地，学时设置中也在探索更多的实践教学时间，崇明作为上海最大的民宿集聚区，若能强强联合，引进院校师生来崇开办教学基地，在教与学中服务崇明民宿，尤其在营销宣传、研学接待、服务培训等领域弥补崇明民宿现有的短板，必将多方共赢。

（五）做出差异，打造特色化、多元化的民宿产品

引导民宿特色文化主题建设，注重民宿特色建筑设计，在兼顾游客现代旅游需求的同时，充分考虑崇明乡土风貌与建筑传统肌理的传承，开拓民宿特色建筑空间，挖掘崇明风土人情。布局民宿特色氛围营造，针对民宿周边土地资源，进行整体协调规划建设，打造淳朴、自由、本真的乡村民宿氛围。推动生态民宿健康发展，鼓励民宿建筑生态化建设、民宿用品生态化提供、民宿活动生态化开展。

鼓励民宿开展多元体验活动，结合崇明文化、乡村特色丰富民宿旅游产品线。支持创新民宿特色产品，鼓励民宿根据消费者潮流，开发沉浸式体验、帐篷营地、文创市集等“民宿+”系列产品，紧跟消费趋势，丰富民宿旅游产品种类。充分弘扬崇明在地文化，激励民宿挖掘崇明现有乡村资源、非遗资源、生态资源等，开发美食、亲子、文创、团建、露营、研学、农耕、摄影、音乐等特色体验项目，形成民宿自身产品特色，促进民宿行业差异化竞争。

四、乡村民宿市场规模预测

（一）游客量预测

2021年，第十届中国花博会在崇明的成功举办，以及防疫政策中跨省游的种种制约，助推了崇明区当年游客量的大规模增长，达1898.5万

人次，同比增长 149.76%。其中宾馆（酒店）、民宿、农家乐共接待游客 798.5 万人次，同比上升 70.11%。

未来 5 年，崇明区将继续发展高品质旅游业，以核心高品质文旅景区为带动，以高品质住宿产品为基础，以多日游为主要游线产品，形成旅游产业完整体系，可以预见，崇明区旅游业将持续稳步推进。

据《上海市崇明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》规划，“到 2025 年，旅游接待人次达到千万级，旅游直接收入确保实现翻番，过夜游游客比重达到 50%”。本规划认为，这一目标必将达到，也需要就 50%的过夜游客，做好民宿产业规划。

（二）民宿规模预测

截至 2022 年 9 月，崇明区通过备案的民宿达 1030 家，总接待床位数 10974 张。根据相关经验数据，预测至 2026 年岛内共需 4-5 万床位，其中估算民宿约占 40%，需床位 1.6-2 万，按照目前一户平均 6 个房间（标间），初步预测 2026 年崇明岛民宿将发展至 1400-1700 家。

从民宿产业健康持续发展的角度考虑，结合以长三角尤其上海客源为主的市场特点，建议民宿各等级的数量呈金字塔形结构分布，五星级精品民宿占 10%（约 140-170 家），四星级占 20%（约 280-340 家），三星级占 40%（约 560-680 家），其余类型占 30%（约 420-510 家）。“其余类型”民宿，借鉴第十届花博会期间的经验，鼓励农户将宅基地适当装修后，在旺季（周末、假期）作为接待游客的住宿设施，其相关条件需符合民宿的最低标准要求。

第四章 规划与布局

一、总体原则

（一）依托崇明文旅资源布局重点区域

以《上海市崇明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《上海市崇明区文化旅游“十四五”发展规划》为依据，借力政府战略部署和旅游资源优势，沿“五区三带一环”文旅发展新格局来构建民宿发展规划，重点围绕西沙—明珠湖旅游集聚区、东平—花博园旅游集聚区、东滩—陈家镇旅游集聚区、长兴—横沙岛旅游集聚区四个区域发展。

（二）强化民宿发展优势区域示范作用

《崇明“十四五”规划》指出，以美在生态、富在产业、根在文化为建设主线，打造东中西部乡村发展集群。发挥村庄资源禀赋优势，因村施策、各美其美，高标准分类推进乡村振兴示范村建设，到2025年，新增45个市、区级乡村振兴示范村。民宿的发展依赖于基础设施建设、村镇资源吸引力、社区友好氛围，这些要素与乡村振兴示范村的特质十分契合，因此，鼓励乡村振兴示范村用自身产业优势“+民宿”，或者“民宿+”本地特色资源，发展民宿集群，进而对周围村镇起到示范作用。

（三）分级推进以点带面促进集群发展

民宿发展重点依靠村民力量，同时创造条件吸引外来资本，如此循序渐进，更多要考虑现有的基础。综合考虑村庄基础设施、民宿发展基础、配套资源活动等多方因素，在西沙—明珠湖周边区域、东平—花博园周边区域、东滩—陈家镇周边区域（含G40入口向化镇区域）、长兴—横沙岛周边区域四大板块，重点布局10个以上民宿集群村，分阶段逐级推进。

同时，鼓励民宿集群效应尚不明显的村落，以五星、四星精品民宿为带动，以点带面，逐步形成规模。

二、重点区域

以行政村为核心单元，综合考虑村庄基础设施、民宿发展基础、配套资源活动、民宿集聚发展效应等多方因素，重点围绕西沙—明珠湖旅游集聚区、东平—花博园旅游集聚区、东滩—陈家镇旅游集聚区、长兴—横沙岛旅游集聚区四个区域发展 15 个民宿集群村，并根据发展现状，分为三个层级，有针对性地推进。

（一）东平—花博园区域：第一层级民宿集群

东平—花博园区域的民宿集群主要由虹桥村、前卫村、富安村、仙桥村和新民—新建村 6 个行政村组成，共 5 个民宿集群村。这一区域行政村民宿的特点是数量多、质量优，村内基础设施完善、民宿配套资源活动丰富，可以称之为崇明市乡村民宿集群村领先者，列入第一层级。鼓励在现有基础上继续创新合作模式，内生知名品牌，提升民宿目的地形象。

1、虹桥村

以“休闲康养，田园花卉”为主题打造虹桥村民宿集聚村。虹桥村是上海市民宿数量最多的行政村，民宿总量达 122 家，其中区五星民宿 3 家，已经初步显现民宿集群特征。虹桥村民宿产业发展活力旺盛，培育出康养保健、养生美容等多元化主题民宿。借助 2021 年花博会契机，虹桥村竭力打造中荷现代花卉田园综合体，设立藏红花种植基地，花卉产业链条日益完善，同时，虹桥村用花卉扮靓民宿内外及闲置空地，村居环境也得到进一步提升。此外，虹桥村现代化、高效率的基层自治体制为民宿产业集群发展提供了制度保障，通过农家乐联系群、乐学虹桥等群聊，让镇、村和民宿经营者三方联手切实解决民宿建设和经营中遇到的问题。

2、前卫村

以“田园生态，研学科普”为主题打造前卫村民宿集群村。前卫村目前共有民宿36户、59栋。前卫村是上海循环型生态农业发展的先锋，被列为全国农业旅游示范点，生态环境优美，毗邻海上花岛生态度假村，配套服务设施相对完善。前卫村通过“村企合作”的方式，实现了对村旅游景区的专业化运营和乡村特色民宿的集中改造，村内已建成玫瑰花海、植物园、玫瑰汤泉等民宿配套，开发出玫瑰花茶、玫瑰护肤品等一系列花卉周边产品。另外，作为全国科普教育基地和爱国主义教育基地，前卫村供中小学开展夏、冬令营，面向公众开展科普教育活动，科普资源存在着更大的发挥空间。

3、富安村

以“休闲康养，元气运动”为主题打造富安村民宿集群村。富安村目前共有民宿6家，其中区五星民宿1家。富安村生态环境优越，村域内绿化景点遍布，公益林面积达到53%，村内1000亩开放林地可供健身、步行、骑行，休憩平台、避雨廊架、亲水平台、休闲座椅等基础设施齐全。瑞茵开心农场打造的“康养农文旅教育实践基地”将作为中国健康城市论坛会址，围绕健康城市建设、健康产业发展等社会相关热点定期举办论坛，养身、养老等康养休闲旅游将成为富安村乡村旅游发展的新模式、新方向。富安村应着力打造以康养产业为依托、康养主题民宿为特色的乡村振兴典型案例，使各类资源要素有序健康流动，让生态红利滋养人民的生活。

4、仙桥村

以“休闲农业，文化体验”为主题打造仙桥村民宿集群村。仙桥村目前共有民宿约30家，其中区五星民宿1家。自2007年实施第一批社会主义新农村建设以来，仙桥村村庄面貌发生了巨大改善，不断吸引外来投资者开办民宿。仙桥村田园风光优美，艺术气息浓郁，以示范合作社、博士

农场、非遗体验馆为基础，打造农旅融合新场景。2021年开业的均瀛乡村小镇集合了咖吧、撸猫馆、茶室、市集、服装店等业态，可为游客提供果蔬农业采摘、龙虾垂钓、木棉花开文化创意工坊非遗文化学习等活动。

5、新民-新建村

以“休闲度假，诗意田园”为主题打造新民-新建村民宿集群村。新民村和新建村是相邻的两个村，目前共有民宿5家，其中区5星民宿2家。新民村和新建村均为市级美丽乡村和区级乡村振兴示范村，基础设施完善、民宿发展基础较好，可用闲置农房资源较多、村民建设民宿意愿较高。新民-新建村着力打造本地土布文化，活化非遗传承，不断探索土布手作馆等文旅融合的新形式，已开发形成系列旅游活动，且村内露营节、美食节、稻田节等文旅活动丰富，可为游客提供多种休闲度假选择。

（二）西沙—明珠湖区域：第二层级民宿集群

西沙—明珠湖区域的民宿集群主要由绿港村、新安村和永乐村3个行政村组成，共3个民宿集群村。这一区域行政村的特点是基础设施健全、配套资源较为丰富，民宿数量虽不多但初具规模，具有较高的发展潜力，因而列入崇明市乡村民宿集群村发展的第二层级。伴随着西沙—明珠湖区域5A级景区创建工作的深入推进，其未来可期。鼓励在现有基础上继续创新发展模式，可以考虑引进外来知名品牌，连锁化发展。

1、绿港村

以“沙洲文化，花果绿港”为主题打造绿港村民宿集群村。绿港村目前共有区5星民宿3家，民宿发展品质较高。绿港村文旅资源，可充分挖掘崇西沙洲文化，建设特色主题民宿。同时依托千亩蟹塘、万亩桔园产业优势，配套开发民宿餐饮及顾客活动，形成差异化竞争优势。

2、新安村

以“红色旅游，休闲观光”为主题打造新安村民宿集群村。新安村玉海棠景区打造的“棠爷爷”民宿集聚区 2021 年始着手进行民宿规划，先后流转民宅 35 户，租赁民宅 6 户，融合当地特色美食文化和红色旅游资源，配合海棠花卉、海棠湖农业综合体，大力挖掘“玉海棠”IP。玉海棠国家 3A 级景区包含乡村振兴示范馆、海棠盆景园、稻草王国、海棠左岸及棠上人家、人居环境提升核心区、海棠孵化园餐饮住宿区六大板块，并在 2022 年春节新增棠果乐园、红色文化体验基地、跑马场、动物乐园、百吉园、泥地越野车等项目，可满足游客亲子游乐、户外运动、红色教育等多样化需求。

3、永乐村

以“休闲康养，田园花卉”为主题打造永乐村民宿集群村。永乐村目前共有区五星民宿 1 家。村内有 5 家大型藏红花种植专业合作社，西红花种植面积达 700 多亩，先后开发出藏红花面膜、藏红花精油、藏红花香米、藏红花老白酒等衍生产品，着力提升藏红花产业附加值，逐步将藏红花特色产业做大做强。2020 年，“花红永乐”品牌吸引东方国际集团前来投资，推进百亩花海建设，打造“G20 东方花岛宿集”，建成以时尚、康养为主题的民宿群，将藏红花延伸产品融入到主题民宿之中，形成“藏红花+民宿+康养”的乡村旅游新模式。

（三）东滩—陈家镇区域：第三层级民宿集群

东滩—陈家镇区域的民宿集群主要由红星村、四溍村、永南村、北兴村 4 个行政村组成，共 4 个民宿集群村。这一区域行政村相对第一、二级民宿集群而言，发展资源上存在一些短板，但在民宿数量、资源特色等方面仍然具备发展基础，且交通具有优势，是 G40 高速入口（向化镇、陈家镇）所在区域，未来地铁开通之后，也是最早受益的区域，因此存在很

好的发展潜力，列入崇明市乡村民宿集群村发展的第三层级。鼓励夯实基础设施，优化闲置用房连片开发的政策条件，吸引更多个人及企业投资建设高品质的民宿。

1、红星村

以“体育运动、休闲娱乐”为主题打造红星村民宿集群。红星村目前有民宿、农家乐 10 家，其中区五星民宿 1 家，民宿数量较少。红星村 C-PARK 运动公园设有山地越野赛道、自行车泵道、户外障碍越野专属区域，配套设置了民宿区、垂钓区、餐饮区、露营区、户外拓展区和训练区，运动场地多元，活动赛事丰富，可为民宿顾客提供多元运动、休闲娱乐体验。未来可引导红星村民宿围绕运动休闲主题形成合力，在住宿接待、活动筹办等方面多加联合，提升市场竞争力。

2、永南村

以“野趣田园、寻味崇明”为主题打造永南村民宿集群。永南村目前有民宿、农家乐 16 家，其中区五星民宿 2 家，民宿发展初具规模。永南村暂无文旅项目打造，保留了较为完整的崇明乡村风貌、风土人情。未来民宿发展可围绕崇明原生态主题，充分挖掘野炊、野钓、亲子种植、亲子采摘等周边活动，完善餐饮体验、土特产品购买产业链，为游客提供崇明生态本味体验。

3、北兴村

以“野趣田园、寻味崇明”为主题打造北兴村民宿集群。北兴村目前有民宿、农家乐 26 家，目前暂无区五星民宿，民宿发展初具规模，但质量有待提高。北兴村暂无文旅项目打造，保留了较为完整的崇明乡村风貌、风土人情。未来民宿发展可围绕崇明原生态主题，充分挖掘野炊、野钓、亲子种植、亲子采摘等周边活动，完善餐饮体验、土特产品购买产业链，为游客提供崇明生态本味体验。

4、四溇村

以“江南水乡、渔家文化”为主题打造四溇村民宿集群。四溇村目前仅有区五星民宿一家，民宿数量少。未来可利用四溇村水系发达，放大其江南特色，在民宿建筑设计、民宿氛围营造、周边环境打造方面注重江南韵味。依托四百年银杏树，讲好银杏古树故事，增强四溇村民宿历史故事感与厚重感。围绕绿色水产养殖产业，挖掘崇明渔家文化，在民宿餐饮、特色产品售卖方面做好产业链延伸。

（四）长兴—横沙岛区域：第三层级民宿集群

长兴—横沙岛区域的民宿集群主要由长兴镇丰产村、横沙乡丰乐村和新永村3个行政村组成，共2个民宿集群村。这一区域精品民宿相对较少但生态旅游资源丰富，大片区域尚未开发，在上海大都市郊区是十分宝贵的资源，因此发展潜力很大。应充分利用海岛自然环境优势，发展配套项目活动，在“生态横沙”的基础上适度拓展生态休闲旅游活动；支持高星级民宿发展，引入外来品牌与本土品牌建设双核驱动。

1、横沙乡丰乐—新永村

以“原味生态，艺术田园”为主题打造丰乐—新永村民宿集聚村。目前两村共民宿有区四星级精品乡村民宿2家、三星级1家，总体数量和规模有较大的发展空间。横沙岛森林覆盖率超过45%，绿化覆盖率超过70%，拥有良好的自然生态肌理，是上海典型的远郊生态型乡村。丰乐村、新永村立足本岛特色种养、休闲观光和乡村旅游等产业发展，以农旅观光为核心，旅游、研学、种植、文创、民宿为特色。两村两手打造永丰艺术田园景区，占地逾21万平方米，由水稻画和五彩花海组成，创下“最大稻田画”的吉尼斯世界纪录，目前已连续4年打造规模宏大的稻田画，吸引游客超10万名。丰乐村、新永村应进一步挖掘横沙的农耕文化、渔民文化、

丰乐老街文化，依托绿色发展理念，逐渐从单一的农产品生产销售转型为多元化专业组织。

2、长兴镇丰产村

以“郊野生态，海岛风情”为主题打造丰产村民宿集聚村。丰产村毗邻G40入口、长兴岛郊野公园、上海橘园，交通相对便利，周边基础设施和配套服务水平较高。丰产村目前已初步聚集一批乡村民宿，在长兴岛总体民宿数量中占比大，但发展较为无序，发展层级较低，目前尚无星级民宿存在，亟需科学引导。长兴岛现有的海洋产业不仅为其带来大量商务客流，而且依托于江南造船、振华重工等海洋装备企业，长兴岛工业大旅游产业发展迅速，打造出“工业旅游特色区”，科普教育功能不断彰显，工业生态旅游文化节已经连续举办3届。丰产村凭借自身优越的地理位置，以及随着未来长兴岛郊野公园旅游功能的提升、轨交崇明线的开通，应充分利用海岛自然环境优势，着力实现海岛观光、生态度假、商务休闲功能的有机融合。

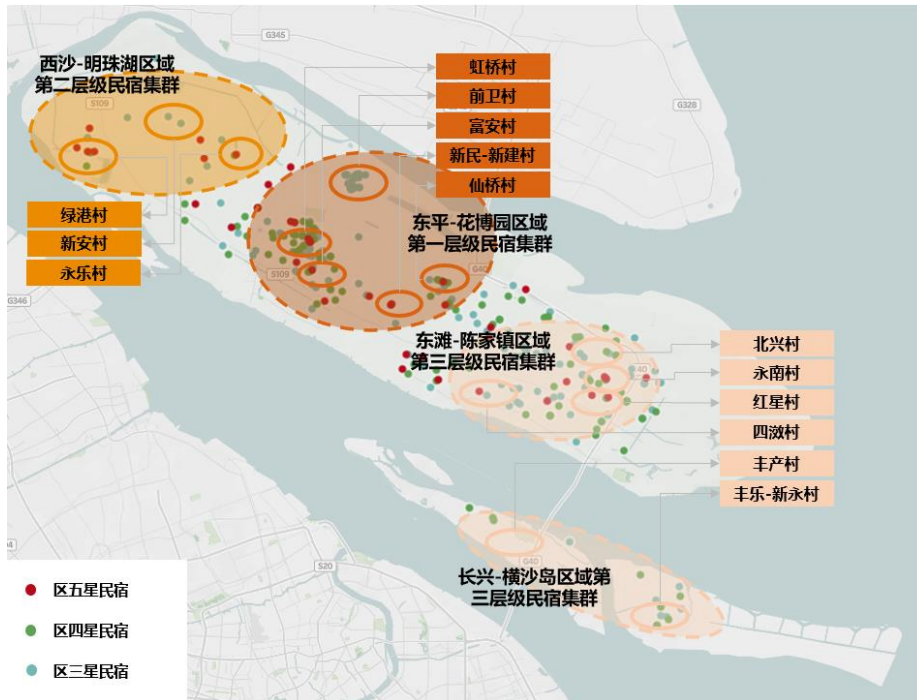


图3 崇明区民宿集群规划分布图

表2 各区域民宿集群村发展方向一览

重点区域	集群村	主题	发展优势	发展劣势	发展方向
东平—花博 园区域	虹桥村	休闲 康养 田园 花卉	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿基数大，具备集群发展基础，康养主题民宿初步建成 • 配套文旅资源丰富，设有中荷现代花卉田园综合体、藏红花种植基地，配套花艺培训、香氛体验、藏红花衍生产品销售等 • 治理体系先进，农家乐联系群、乐学虹桥等群聊联系镇村解决经营问题 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿质量较低，高品质民宿少 • 民宿活动少 	<ul style="list-style-type: none"> • 依托花卉田园综合体打造多元花卉体验活动 • 依托藏红花种植基地充分挖掘民宿休闲康养潜力
	前卫村	田园 生态 研学 科普	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿基数大，具备集群发展基础 • 配套文旅资源丰富，海上花到生态度假村，拥有玫瑰花海、植物园、喜园、儿童游乐园等游乐设施，还有农产品、玫瑰花文创产品销售 • 研学科普属性强，拥有全国科普教育和爱国主义教育基地，夏冬令营活动丰富 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿质量较低，高品质民宿稀缺 • 民宿品牌影响力有待提升 	<ul style="list-style-type: none"> • 依托科普资源做响研学品牌 • 通过专业化管理、服务质量提升等方式不断提升民宿品质
	富安村	休闲 康养 元气 运动	<ul style="list-style-type: none"> • 生态环境优越，公益林面积达53%，1000亩林地可供游客休憩运动 • “康养农文旅教育实践基地”定期论坛举办带来康养产业发展机会 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿数量少，规模效应差 • 民宿活动少 	<ul style="list-style-type: none"> • 依托千亩林地资源，开发多元民宿休闲康养活动 • 大力促进民宿开办，引入外来品牌与本土发展相结合
	仙桥村	休闲 农业 文化 体验	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿数量较多，具备集群发展基础 • 民宿配套活动丰富，均瀛乡村小镇集合咖吧、撸猫馆、茶室、市集、服装店等业态，可为游客提供果蔬农业采摘、龙虾垂钓、非遗文化学习等活动 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿质量较低，高品质民宿少 • 民宿特色不鲜明，品牌效应不足 	<ul style="list-style-type: none"> • 通过专业化管理、服务质量提升等方式不断提升民宿品质
	新民-新建村	休闲 度假 诗意 田园	<ul style="list-style-type: none"> • 村庄基础设施良好，均为市级美丽乡村和区级乡村振兴示范村 • 旅游活动较丰富，包括土布手作馆非遗体验、露营节、美食节、稻田节等 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿数量少，规模效应差 	<ul style="list-style-type: none"> • 大力促进民宿开办，引入外来品牌与本土发展相结合
西沙—明珠 湖区域	新安村	红色 旅游 亲子 观光	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿配套活动丰富，玉海棠景区配有海棠盆景园、稻草王国，以及棠果乐园、跑马场、动物乐园、百吉园、泥地越野车等项目活动 • 红色资源优势凸显，拥有红色文化体验基地、乡村振兴示范馆等红色教育资源 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿发展起步晚，“棠爷爷”民宿集聚区目前处于筹划开发阶段 	<ul style="list-style-type: none"> • 依托玉海棠景区休闲观光资源及红色旅游资源，大力促进民宿开办，提高品牌知名度
	绿港村	沙洲 文化	<ul style="list-style-type: none"> • 配套文旅资源丰富，毗邻明珠湖景区，有荷花博览园、西沙湿地、十里江堤、崇 	<ul style="list-style-type: none"> • 民宿数量少，规模效 	<ul style="list-style-type: none"> • 大力促进民宿开办，引入外来品牌与

富		花果绿港	西水闸、世界河口沙洲水文化展示馆等 • 农业产业优势突出，千亩蟹塘、万亩桔园	应差	本土发展相结合 • 树立沙洲民宿品牌，形成差异化竞争
	永乐村	康养度假 田园花卉	• 配套文旅资源较丰富，西红花种植面积超700亩，东方国际集团百亩花海建设 • 周边产品多元，藏红花面膜、藏红花精油、藏红花香米、藏红花老白酒等衍生产品丰富	• 民宿数量少，规模效应差	• 大力促进民宿开办，引入外来品牌与本土发展相结合
东滩—陈家镇区域 第三层级： 民宿初具规模/配套资源较丰富	红星村	体育运动 休闲娱乐	• 配套文旅资源较丰富，C-PARK运动公园可以游客提供山地越野、自行车运动等多元活动	• 民宿数量少，规模效应差	• 强化运动品牌效应，做强运动主题民宿品牌 • 大力促进民宿开办，引入外来品牌与本土发展相结合
	四漊村	野趣田园 寻味崇明	• 民宿数量较多，已初具集群规模	• 民宿配套活动少 • 周边旅游吸引物少，游客娱乐选择面窄	• 以野趣田园、寻味崇明为主题，开发多元化乡村活动 • 进一步提升民宿集群规模
	永南村	野趣田园 寻味崇明	• 民宿数量较多，已初具集群规模	• 民宿配套活动少 • 周边旅游吸引物少，游客娱乐选择面窄	• 以野趣田园、寻味崇明为主题，开发多元化乡村活动 • 进一步提升民宿集群规模
	北兴村	江南水乡 渔家文化	• 江南水乡特色风貌，水系发达 • 440年银杏，崇明第一古树	• 民宿数量少，规模效应差 • 民宿活动少，游客娱乐选择面窄	• 发挥水乡特色，开办江南特色民宿 • 大力促进民宿开办，引入外来品牌与本土发展相结合
长兴—横沙岛区域 第三层级： 民宿初具规模/配套资源较丰富	横沙乡丰乐—新永村	原味生态 艺术田园	• 永丰艺术田景区，稻田插画文旅资源； • 优质生态环境	• 民宿数量少； • 必需水路进岛，交通制约大	• 做强民宿生态品牌，鼓励民宿开办 • 增强全年除稻田画外其他时段的可游性
	长兴镇丰产村	郊野生态 海岛	• 毗邻长兴郊野公园（2公里）、上海橘园（2.5公里）、G40高速口（2.5公里） • 海洋装备企业带来的工业旅游机会	• 民宿层次低、品质差	• 提升民宿发展层级和质量 • 引入知名民宿品牌

		风情			
--	--	----	--	--	--

三、 近期规划

近期规划主要包括“四个一”：推出一个崇明民宿品牌、打造一批乡村民宿集群村、引爆一个最美民宿目的地、推进“乡村民宿一件事”。

（一）推出统一的崇明民宿品牌

推出崇明民宿的区域形象品牌，注册崇明民宿商标，设计统一的崇明民宿 LOGO。梳理全区现有民宿的基本情况，符合民宿经营条件的，在前台加挂该品牌标识，和崇明星级精品民宿的标志牌一起，成为代表崇明民宿形象和品质的重要标志。

（二）打造一批乡村民宿集群村

鼓励各乡镇以行政村为单位，积极建设并申报民宿集群村，邻近村庄在条件适合的情况下可以联合申报。近期内先挑选 6-8 个民宿集群发展较好的行政村挂牌民宿集群村，进一步优化各项配套设施，加大扶持力度，对周边乡村建设起到示范带头作用。

（三）引爆一个最美民宿目的地

在民宿发展条件最好的区域或村庄，借力新媒体传播与推广方式，政府、民宿业主、行业协会、渠道企业等多方一起努力，引爆一个最美民宿目的地，吸引更大范围的旅游者关注崇明民宿和生态旅游资源，打响崇明旅游业。

（四）推进落实“乡村民宿一件事”

为投资者提供更好的营商环境，从开办民宿的第一件事开始。进一步完善“开办乡村民宿一件事”审批服务系统，对各环节受理事务的相关人员展开业务操作培训。于2023年3月左右完成“服务乡村民宿一件事”“监管乡村民宿一件事”模块上线工作，形成系统性、智能化、全流程的“乡村民宿一件事”工作机制。

四、建设配套

（一）民宿旅游交通

1、民宿交通路网

利用在建的轨道交通崇明线、北沿江高铁配套路网，及现有的公路、航运、大桥等交通网络，在此基础上不断加强支路建设，加快构建“四横七纵”骨架干线路网。优化乡村民宿内部路网结构，推进“四好农村路”建设，结合城乡空间优化和乡村振兴，调整和归并低等级乡村路网，提档升级一批乡村公路和桥梁，加强乡村民宿路网与干线路网连接功能，最终形成交通干线、旅游快速公路、民宿区道路互通互联的综合交通系统。

2、民宿交通标示系统

在高速公路、主要交通干道和车流热线上，设置多语种的乡村民宿旅游交通标识系统，满足游客的认路需要。在各口岸、交通站点、高速公路服务区等处，设立便于游客查询的乡村民宿旅游告示牌等。

与民宿经营者一起，持续更新高德、百度等游客使用频率高的手机地图上的地址定位、联系方式等信息，保持准确性。

3、民宿自驾车服务系统

构建崇明乡村民宿旅游自驾车服务系统。根据市场需求，高起点修建不同规格的生态停车场，鼓励在目标市场组建崇明乡村民宿旅游自驾车队，

不定期举办崇明乡村民宿自驾游活动。

（二）公共服务设施配套

1、信息咨询服务设施

为旅游区、特色小镇、美丽乡村旅游提供网络化管理的支持和社会化服务的便利，提高旅游的组织化程度和管理水平。在各乡镇交通中心，如车站、广场、商业区、展览中心、主要旅游景（区）点、大型饭店、度假村等处设旅游信息咨询服务中心，含乡村民宿旅游咨询服务。游客中心规模适度，设施齐全，功能体现充分。咨询服务人员配备齐全，业务熟练，服务热情。

完善导览系统，各种引导标识（包括导游全景图、乡村民宿导览图、乡村民宿标识牌等）造型特色突出，艺术感和文化气息浓厚，能烘托总体环境。标识牌和景物介绍牌设置合理。公共信息图形符号的设置合理，设计精美，特色突出，有艺术感和文化气息。

2、救助服务设施

成立一个多部门协调的办公机构，在旅游与医疗、公安、消防部门之间建立良好的信息沟通渠道。设置紧急救援机制并公布紧急救援电话号码，设立医务室，并配备专职医务人员。设有突发事件处理预案，应急处理能力强，事故处理及时、妥当，档案记录准确、齐全。

3、住宿餐饮设施

根据需要建设星级酒店、乡野度假村、乡村民宿、农家乐、野营帐篷等住宿方式满足游客的多样化住宿需求，实现差异互补发展。住宿设施应选址科学，布局合理，体量适宜，特色鲜明。设计层面应考虑保护乡村自然人文景观完整性、生物多样性，宜考虑自然采光、隔热、保温材料的运用。

根据客流量，结合旅游区、特色小镇、美丽乡村设置特色美食街、主题餐厅、农家乐等，实现设施共建共享。餐饮设施应布局合理，可达性好。室内立面及装饰，设施及餐具等能体现当地的乡土文化。各类餐饮设施执行《饭馆（餐厅）卫生标准》（GB-16153），做到厨房布局合理，并有良好的通风排烟和消防设施。

4、旅游商服娱乐设施

主要娱乐设施结合旅游宾馆建设综合设置，在相应景区适当功能区安排如民俗表演及游客参与性强的露天特色娱乐活动。购物场所布局合理，建筑造型、色彩、材质有特色，与环境协调。对商品从业人员有统一管理措施和手段。旅游商品种类丰富，本地区及本旅游区特色突出。设施的建设、运营及管理应符合安全、消防、卫生、环保等规定。同时不对乡村景观、植被、环境产生破坏和污染，不对乡村居民的生活造成干扰。

第五章 实施保障

一、加强行业规范化管理

以崇明生态岛建设为总目标，以国家《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）和《乡村民宿服务质量规范》（GB/T 39000-2020）为准则，以崇明地方服务标准为基础，紧密结合崇明乡村民宿特色和人文历史，全面协调民宿开发与保护、规范与发展等问题，制定崇明乡村民宿行业规范，以引导崇明乡村民宿旅游行业健康发展、促进市场繁荣和规范秩序，不断满足游客日益增长的健康旅游发展需求，将崇明打造成国际知名的高品质乡村民宿旅游度假目的地。

（一）出台服务规范与质量标准

崇明区级相关职能部门和研究单位要进一步“对标找差”，到民宿行业发展较成熟的浙江、云南、福建等地学习交流，借鉴他们民宿管理的成功经验。根据国家文化和旅游部2022年7月出台、2023年2月1日起实施的《旅游民宿基本要求与等级划分》，以及2020版《乡村民宿服务质量规范》国家标准的要求，结合上海市《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》的文件精神，以崇明区《关于促进崇明民宿高质量发展实施意见》为指导，在近期内推出《上海市崇明区乡村民宿服务质量规范》，从诚信经营、防疫工作、服务、交通、信息、卫生和环境、安全、特色、综合管理等九个方面对民宿服务质量提出规范性要求。

这系列标准及相关文件要做好宣传和告知工作，使民宿经营者明确申办民宿的最低设施标准、项目内容、服务质量等要求，以及申评各等级民宿的必备设施和条件，做到有标准可依据、有目标可努力，引导民宿品质化提升、集群化发展、品牌化经营、差异化竞争。

（二）做好初创引导和格局把控

鼓励各方个人、企业投资崇明乡村民宿业，但为避免盲目投资、重复建设、无序竞争，建议各乡、镇政府成立民宿管理指导小组，对辖区内民宿投建之前，进行督导与服务，联系专家给出整体风貌、规划设计、产品功能等方面的专业建议，使其从初创开始，就有意识地进行专业化、差异化经营。在民宿集聚度高的乡镇，鼓励民间成立镇、村一级的民宿协会或联盟组织，发挥行业自治、自律、互助的作用，给予初创者辅导、培训。

崇明发展的是乡村生态民宿，要突出当地的乡土特色，避免民宿的城市化、酒店化，建议政府定期联系深谙崇明发展历史和乡土文化的专家，采用专题讲座等方式，对民宿从环境布置上给予指导，使其积极融入当地的历史文化、饮食文化和风土人情等，使乡村民宿不仅是新的经济增长点，也是宣传地方的新窗口。

（三）精细市场治理和行业监管

多元主体投资、规模小、经营分散等特点，给民宿行业的监管带来很大的困难，要进一步探索针对民宿行业的精细化治理模式。崇明区已建立形成民宿市场的综合监管机制，依托各执法部门及其派出机构，要严格监管民宿随意制订收费标准、坐地涨价等影响崇明旅游形象的宰客行为；切实加强对民宿食品卫生、治安安全、消防安全、公共场所卫生等的重点监管；积极与民宿所在社区“两委”工作紧密配合，通过网格化管理，化解由于民宿改建、租赁、经营、停车等带来的邻里矛盾；进一步加强常态化的巡查管理机制，确保游客住得放心、安心、舒心，让民宿行业在规范化监督管理的基础上不断提升质量，健康发展。

（四）发挥民宿协会的积极作用

2018年崇明区成立了民宿协会，这是上海市首个区级民宿协会，在

行业自律方面迈出了重要的一步。目前崇明民宿协会成员仅 80 余家，会员单位以四、五星级民宿为主，作为非营利组织，运作资金与资源有限，且会员覆盖面小，服务功能尚未有效发挥。未来，在政府主管部门领导下，推进协会扩大规模，吸引更多的民宿成员单位加入；探索通过多元渠道获取活动经费，诸如收取会费、接受捐赠等，进而更好地撬动资源为会员单位服务；推动乡村民宿发展基础较好的乡镇成立区域乡村民宿行业自治组织，并指导其与区民宿协会共同搭建有效的运作机制，共同制定业主经营公约、维护消费者权益和行业声誉。各方社会力量一起，充分发挥行业协会的自律作用，不断激发民宿发展的内生动力，全面提升民宿管理的规范化水平。

二、推进多模式共存发展

作为乡村经济的新业态，民宿发展模式仍在不断探索和创新过程中，需要政府的大力支持，推动各项优惠政策出台，广开渠道多方筹资，在发挥当地农民主体作用的同时，引导社会资本、集体经济组织等加入进来，形成多元化投资格局，借助外部优势资源和智力支持，提升乡村民宿的经营品质和效率。

（一）自主经营模式

自主经营模式是指经营者将自家宅基地房装修成一定风格的乡村民宿，为旅游者提供住宿等服务的模式。2020年11月，为促进崇明文化旅游业更快更好发展，同时为花博会顺利举办提供有力支撑，崇明区文旅局会同区财政局出台了《关于促进崇明文化旅游业发展的扶持奖励办法》和《关于促进花博会住宿及餐厅设施建设扶持办法》，加大对民宿的扶持奖励，从而有效激励了农户改造宅基地房后加入到民宿接待的行列。据统计，当前崇明区有 85%的民宿属于这一类型。

农户自营是一种健康的民宿经营模式，民宿作为农民家庭的副业，投资额不高，经营压力不大，民宿的乡土气息浓郁，平均房价不高，很受上海市区中老年游客的欢迎。但是，由于大多数民宿主人非全职经营，硬件设施一般，服务随机性大，往往仅在旺季整租，营销上不积极，不利于崇明民宿整体品牌形象的推广。因此，建议重点加快这类民宿的提质升级步伐，鼓励更多民宿主加入连锁经营行列，或者租赁给专业公司经营，使该模式所占比重降低到60%以下。

（二）租赁经营模式

租赁经营模式是指某些企业或个人(如能人创客)租赁农户的宅基地房，签订10-20年的租赁协议，将其装修后打造成民宿进行经营的模式。租赁宅基地房的企业或个人，通常有深厚的民宿情怀，有较好的经营理念和审美情趣，因此，打造的民宿品质较高，经营用心，市场化运作能力强，而且通常会带动农副产品、文创产品等的销售。而在经营一家民宿获得成功，往往有意愿再租赁多栋宅基地房进行连锁经营，是带动一地民宿专业化、品质化发展的重要主力群体。这一类投资者，值得进一步鼓励，政府可以研究出台扶持民宿进行品牌化、连锁化经营的政策，并与民宿集群的相关扶持政策相结合。

（三）“公司+经营者”模式

“公司+经营者”模式是指外部投资、开发、经营管理公司与民宿经营者签订合约，通常公司对民宿进行统一的策划设计、推介招商和旅游接待，然后民宿经营者按照调配计划提供住宿等服务。公司通过收取组织管理费进行运营并获取利润，民宿主通过接待客人获得收益。这种模式下，通常外来的公司拥有规划设计、营销渠道、景区游乐、运营人才等优势资源，运营管理上专业性强，且具有规模经济优势，有利于统一民宿品牌的

打造。但是，由于民宿主多为农户，谈判时处于弱势地位，利益有时得不到保障，因此，需要政府或村集体加以协调。

（四）“公司+村集体经济组织+农户”模式

这一模式非常适合用于乡村民宿的连片发展，其核心是在尊重农民意愿并符合规划的前提下，由农村集体经济组织统一来谋划该区域宅基地房屋的开发和利用。在农户把自家宅基地房委托给农村集体经济组织后，村集体可以通过注册公司、组建合作社、村民入股等方式整村连片发展乡村民宿，农户仍旧是重要的民宿经营者；另一方式，由村集体统一租赁给某一外来公司进行经营，农户每年获得宅基地租金，也可以通过受雇于公司参与到民宿的建设和运营。在民宿集群化发展中，这是非常适合的一种路径，有利于接待、住宿、游憩、休闲等空间的统一打造，规避单体民宿规模小、停车难、组织活动困难等问题，在游客体验满意度方面，会有很大的提升。

三、全方位出台扶持政策

“小民宿”能撬动乡村振兴“大产业”，民宿行业发展的必然规律是从单一到多元，不断延伸产业链，除了旅游项目、特产销售等传统产品，还可以向创意餐饮、休闲空间和农业资产等新业态拓展，将单一民宿的发展方向变为全链式旅游住宿，吸引更多流量，增加就业、盘活乡村，带动乡村振兴，这与崇明建设世界级生态岛无疑是十分契合的，扶持民宿产业的发展，对于崇明而言，是十分英明的决策。

（一）优化证照办理

曾经民宿办证办照手续繁琐，涉及村、乡镇规土所、经济办、派出所、区级公安消防、卫生、市场、文旅等多个部门，甚至还催生了专门办理民宿流程的中介，时间、经济和精力成本很高。2022年以来，依托一网通

办，崇明区政府持续推进全生命周期“乡村民宿一件事”系统建设工程，办理证照的流程，优化为“一网办理”“一口出证”“一证准营”，办证时间缩减至30个工作日以内，便民效果极佳。未来，区政府还将依托一网通办，构建乡村民宿行业数据库，结合运用“互联网+监管”等平台，对民宿实施系统性、集成化、一体化监管，厘清部门间职责，明确责任义务，提升民宿产业整体品质。

（二）突破政策瓶颈

目前崇明所有民宿都只能利用农民现有宅基地房屋做民宿，而宅基地房屋空间面积限制十分严格，导致民宿规模体量偏小，发展受限。据上海市人民政府办公厅《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》（沪府办规〔2022〕4号）文件，明确民宿经营用房可以利用村集体用房、闲置农房、闲置集体建设用地等，这对于崇明乡村民宿发展而言，是一个重大利好。

盘活乡村闲置土地和房屋。全面启动乡村闲置土地和房屋调查摸底、盘活利用工作，围绕乡村民宿开发，有序盘活闲置荒地、旧村委用房、旧厂房、旧校舍、农户闲置房等，合理规划，设立乡村民宿的经营用房。鼓励户主以房屋产权入股，村集体以现金投入修缮、经营入股，村委会与村民户主按比例占股，由村委会主导实施保护和利用，收益按股权分配，实现双赢。对规划鼓励发展区域内必要的乡村民宿配套服务接待设施，可实行“点状供地”。在符合规划和环保要求的前提下，经审批认可，小型低效工业用地可用于建设乡村民宿和配套综合服务中心。

设立乡村民宿用房审批和指导制度。对重点发展乡村民宿旅游的区域，经相关部门审核后，对符合标准的乡村民宿新建、改建房屋进行设计和建造指导。

（三）给予资金扶持

设立政策资金。结合《关于促进崇明生态新文旅产业发展的扶持奖励办法》《崇明星级精品民宿评定标准（试行）》及相关办法，常态化开展民宿等级评定，完善民宿等级复核机制，对在民宿集中发展区域内新建的五星、四星级精品民宿，给予扶持奖励。鼓励乡镇叠加政策，通过奖励、贴息等给予多重扶持。

加强金融扶持。引导金融机构依法合规创新金融产品和服务模式，扩展乡村民宿经营主体融资渠道，在防范风险的前提下降低融资条件和门槛，服务乡村民宿发展。建立乡村民宿保险体系、保险产品，依法开展农村土地经营权和住房抵押贷款、农村居民信用贷款等试点，并提供贴息补助，引导金融资源配置到乡村民宿产业发展中去。

（四）加强队伍建设

首先，营造良好的营商环境，吸引民宿行业知名品牌和专业人才来崇投资、经营民宿，鼓励崇明大学生回乡创业，以此带动崇明民宿运营人才的集聚；其次，开展民宿从业人员培训，结合崇明民宿发展概况与崇明本土特色文化，开设涵盖安全知识、技能培训、营销策略、服务礼仪等多个方面的课程，进一步提升民宿管理水平和服务水平；再次，加强与高等院校和中职院校旅游管理、民宿管理专业的合作，共建教学实习基地，吸纳优秀毕业生进入崇明民宿业工作；此外，组织民宿从业人员参加民宿基础知识考试，对考试成绩合格人员颁发培训合格证书，规范民宿整体管理服务标准，培育壮大专业化民宿人才队伍。

（五）整合营销推广

整合全媒体资源集中宣推，提高民宿品牌影响力。发挥崇明区现有全媒体宣传推介功能，如通过区融媒体中心、“崇明旅游”公众号、“住崇

明”小程序，开展精品民宿品牌系列营销推介，打造本地民宿品牌；努力探索区级新媒体品牌营销渠道，在小红书、抖音、微博等新媒体平台设立崇明民宿官方宣传窗口，整合民宿品牌资源，形成媒体推介合力；充分发挥区民宿协会、各乡镇民宿协会等民间团体功能，创新品牌推广内容、丰富品牌推广形式、拓宽品牌推广渠道，助力区域民宿品牌协调发展，不断增强崇明民宿品牌影响力；综合利用市、区各类主流媒体和新媒体、自媒体、第三方平台等多种信息化手段，联动开展精品民宿线路和特色民宿品牌营销推介，全方位宣传本区民宿发展的理念思路、经验做法、典型案例；鼓励民宿围绕崇明“生态文化、长江文化、花卉文化”主题，聚焦“生态、花卉、美食、住宿”核心优势旅游资源，开展年味乡愁、亲子露营、音乐狂欢、丰收美食等主题节庆活动，举办大型文体旅节庆赛事活动，推动游客高效引流。