

中山市文化广电旅游局

中文广旅函〔2024〕79号

中山市文化广电旅游局关于市政协十三届三次会议第133030号提案答复的函

民革中山市委会:

你们提出的《关于大力发展特色民宿，推动农文旅产业融合发展的建议》（提案第133030号）收悉，经综合市自然资源局、市公安局、市教育和体育局、市农业农村局、翠亨新区、三乡镇、南区街道、东区街道、五桂山街道等意见，现答复如下：

乡村民宿是近年来我国旅游休闲度假领域的一种新兴业态，对地方旅游经济增长具有一定的推动作用。提案中指出发展乡村民宿的存在问题和提出了具体的工作措施，为解决我市乡村民宿的发展困境提供了对策和思路，有利于推动我市农文旅融合发展。

一、关于进一步凝聚市镇村合力的建议

近年来，我市出台了《中山市民宿发展规划（2019-2025年）》、《中山市民宿管理暂行办法》等。完善《中山市文化和旅游产业扶持专项资金管理办法》等扶持政策，推动旅游民宿业发展。同时，组织开展中山全域资源普查，摸清我市文旅资源家底和空间分布状况，重点挖掘我市资源特色和资源优势，为民宿产品开发找准方向。深入到五桂山、三乡、南朗、南区等镇街开展民宿业专题调研，指

导有条件的镇街打造民宿集聚村，不断提升乡村旅游品质。分别组织召开旅行社与民宿行业、中山邮政与民宿业主对接座谈会，举办民宿行业从业人员专题培训班，提高行业管理能力和服务水平。

下一步，充分发挥政府引导作用，鼓励民宿经营主体以市场为导向调整发展模式，实现个性化、差异化经营。同时加强政策和资金扶持，更好地推动我市乡村旅游民宿业高质量发展。

二、关于提升乡村风貌品质的建议

一是完善村庄规划。结合村庄近期建设项目，做好村庄空间规划。根据各村庄特有的民风、民俗属性，明确乡村特色定位及发展路径，立足本村人文生态特色优势，以全域全要素对村庄“三生”空间进行精细化安排。

二是开展技术帮扶。组建“百千万工程”专家技术团队，开展乡村风貌和景观设计的实地指导，提升村庄的整体设计水平。探索培育农村职业经理人，积极动员各镇街报名参与省第一期“千名职业经理人培训计划”，共有4名参加培训并通过考核。

三是加强风貌管控。加强村庄风貌的管控与建设指引，其中，在村庄整体风貌格局上明确了村庄风貌分区，重点特色风貌廊带，重点风貌节点；在公共空间设计引导上，分别对村庄入口、公园广场、“四小园”、邻里空间、河涌环境、道路环境以及其他重要公共与经营设施环境提出了建设指引；在景观环境设计引导方面，主要对门亭廊墙、景观小品、绿化、标识系统等方面提出了建设指引；在村民住房方面，分别从建筑风格、建筑色彩、建筑材料等方面管控指引村庄整体建筑风貌基本协调。另外，目前我市编制村庄规划

强调发挥村庄长效治理机制，指导镇街统筹各村将村庄规划管控与风貌指引纳入了村规民约。

下一步，结合我市实际进一步完善村庄规划。通过村庄规划高水平编制，推动打造各具特色的美丽村庄，完善乡村配套设施建设。做好职业经理人培育工作，努力培育在乡村运营、集体经济管理、农文旅融合发展等领域具备实战能力和创新精神的乡村经营管理人才。

三、关于大力破解民宿发展瓶颈的建议

一是**印发工作指引**。我市出台了《中山市实施点状供地助力乡村振兴工作指引》（中山自然资利用〔2023〕203号）《中山市乡村产业项目点状供地实施细则》等相关政策，根据农村产业融合发展要求，对点状供地项目的规划、用地报批、供地、供后监管等内容进行细化、明确，落实了用地规模、规划布局调整、用地用林指标等保障路径，实现点状布局、点状开发。如**五桂山街道**已形成桂南旗溪和南桥槟榔山2个民宿营地聚集区。**南朗街道**已成功为“天颐·幸福俚”项目申报点状供地，积极推进农文旅项目落地。

二是**盘活闲置农房**。探索鼓励农村集体、村民、返乡人员等采取多种方式参与盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房。其中，**三乡镇**雍陌村探索以村经联社为主体对村内的闲置房屋进行返租并盘活利用，目前共返租村民闲置房屋43间，共计4167平方米，返租年限约10年，现已发展民宿、传统茶果、澳门特产、咖啡、轻餐饮、花茶馆等新业态16处。**南区街道**加快盘活侨房资源，拉网式普查全域侨房旧居，搭建VR、AR模式的可视化侨房数据库，累计

为 747 间侨房建立数字化档案，为保育开发、招商引资、为侨服务等工作提供有力数据支持。以“修旧如旧”的原则对沙涌历史文化街区、公社片区旧建筑进行修缮活化。打造先施百货主题产业园、青年文化创意基地、文创街区及网红打卡点。北台村老华侨旧居改造成的“燕河居”，挂牌全国首个“方志侨乡驿站”、全市首个“妇女微家”。**五桂山街道**积极推进闲置民房收储，为民宿产业发展提供空间载体。桂南田心旧村、南桥和平村引入民宿经营团队，对收储民房进行统一改造。计划盘活南桥小学旧校舍，打造“岚山”微度假疗愈酒店。**东区街道**三溪村依托岭南传统建筑风格和中西合璧风格的旧民居，已引入多家特色民俗、咖啡馆、茶馆私房菜、设计类工作室等业态。

下一步，将在旅游资源普查和深入调研的基础上，会同各相关部门进一步完善民宿扶持有关政策，研究解决推进存在堵点难点。鼓励有条件的镇街结合本地自然生态和人文景观资源因地制宜发展民宿，支持和引导市场投资经营主体探索拓展合作模式和业态模式，稳步推进乡村民宿资源开发和产品建设。

四、关于加快培育农文旅经济的建议

一是探索新型乡村运营模式。推动镇街、村（社区）积极探索强村公司新型乡村运营模式，以独资、联建、参股等方式开展资产运营、社会服务、生产销售、工程承揽等业务，深度参与农文旅融合项目发展，探索进行资本投资，统筹盘活辖区内农村集体资产资源，破解村集体经济发展资源禀赋不足、经营渠道不宽、内生动力不强等瓶颈制约，把农村的“资源优势”变“经济优势”。**三乡镇**

雍陌村首创“市属国资+镇村集体资产”的合作模式，成立了中山市雍汇文化旅游投资发展有限公司，并通过“市场+村”共同整合开发利用农村资产，以旧改方式盘活农村闲置物业等资产，培育引进轻餐饮、民宿等新经济、新业态，创造更多务工机会，吸引更多游客，提升农民收益。

二是发展多元化乡村经营主体。探索发展政府引导、工业反哺、城市支持、社会参与的多元实体乡村经营投资的“强村公司”形式，打破集体自有资金、资产、资源配置的局限性，拓宽资金来源渠道，缓解产业发展资金短缺状况。**板芙镇**里溪村、金钟村及镇属国资企业通过“片区组团”合作成立中山市板芙乡村文旅发展有限公司，引入社会资本（及）第三方运营公司投入运营管理。里溪村、文旅公司、第三方运营公司按照一定的营业分配方式统筹运营项目，解决里溪村、文旅公司资金短缺难题，为乡村发展建立了更稳健可靠的机制。

三是引入专业化运营人才团队。以农业需求为导向，为“强村公司”引进有实力、懂农村、善经营的专业化运营人才和团队。**五桂山街道**桂南村成立桂南文化旅游发展有限公司，引入专业的智力团队，以“村企主体+OTA平台+自投业态”模式充分盘活农村资源，统筹开展文旅项目的规划统筹、招商、管理和运营等事宜。

四是打造乡村特色文化IP。截至目前，中山市特色民宿共16家、广东乡村民宿示范点共5家，五桂山街道“自在居民宿”入选广东省驿道乡村酒店，南朗街道获评广东省乡村民宿示范镇，南朗街道崖口村、五桂山街道桂南村、三乡镇古鹤村打造成为民宿特色

村。“东街里”“原野之上”“禾舍书屋”“觅秋”等一批旅游民宿融合香山书房、非遗展演、文创、艺术演出等资源，开发文化体验、娱乐康养等产品，向精品化、特色化发展，民宿品类日渐丰富。

下一步，立足中山现有资源禀赋和市场需求，结合各镇街农文旅融合发展规划，引导国有企业及社会资本充分发挥资金、管理、人才等优势，积极参与乡村民宿建设和运营，推出一批产品建设好、服务质量好、市场评价好、带动作用好和示范意义好的民宿精品，推动民宿产业可持续发展。

专此答复，诚挚感谢你们对我市乡村旅游民宿发展工作的关心支持。

中山市文化广电旅游局

2024年7月4日

(联系人及电话：胡家辉，88663063)

公开方式：主动公开

抄送：市政协办公室、市政府办公室、市自然资源局、市公安局、市教育和体育局、市农业农村局、翠亨新区、三乡镇、南区街道、东区街道、五桂山街道。