【项目编号：2021-Z703】

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

中元设计机构
LIFETREE WISDOMKEY

项目编号： 2021-Z703
项目名称： 海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)
委托单位： 海口市旅游和文化广电体育局
编制单位： 中元设计机构·海南中元市政工程设计有限公司
证书编号： 城乡规划编制资质甲级证书（自资规甲字 21460340 号）
公司地址： 海口市美兰区海甸六西路 11 号·花开四季酒店三楼
联系电话： 0898－66181979　66299851
传　　真： 0898-66262216
电子信箱： zyszsj@163.com
网　　址： www.zydesigngroup.com
邮　　编： 570208
编制时间： 2022 年 04 月

城乡规划编制资质证书

（副本）

证书编号：自资规甲字 21460340　　证书等级：甲级

单位名称：海南中元市政工程设计有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录"城乡规划编制单位信息公示系统"了解更多信息

统一社会信用代码：91460100742561341B　　发证机关

有效期限：自 2021 年 11 月 04 日至 2022 年 12 月 31 日　　2021 年 11 月 04 日

中华人民共和国自然资源部印制

法人代表： 杨春淮　高级规划师、注册城乡规划师
法律顾问： 贺晨灏　律　师

项目总监： 杨春淮　高级规划师、注册城乡规划师
项目总师： 章顺美　高级规划师、注册城乡规划师
项目经理： 雷年香　经济师

参编人员： 章顺美　高级规划师、注册城乡规划师
郭邦利　高级规划师、注册城乡规划师
关海力　城市规划师
涂华清　城市规划师
牛明柱　城市规划师
邓　晶　助理城市规划师
王润蔓　助理城市规划师
陈俊豪　助理城市规划师
李　卉　助理城市规划师
孙　辉　景观设计师

中元设计机构
LIFETREE WISDOMKEY
为政府与开发商提供建设项目前期综合解决方案的专业团队

01 文本

文 本 目 录

第一章　总则 1

第一条　编制目的 1

第二条　编制依据 1

第三条　遵循原则 2

第四条　规划期限 2

第五条　规划定位 2

第六条　执行主体 2

第二章　发展战略与营销推广规划 2

第一节 发展战略规划 2

第七条　发展理念 2

第八条　战略定位 2

第九条　目标愿景 3

第二节 营销推广规划 3

第十条　市场定位 3

第十一条　市场布局 4

第十二条　营销推广规划 4

第三章　空间布局、重点与特色发展区引导规划 4

第一节 空间布局规划 4

第十三条　总体空间结构 4

第十四条　空间布局规划 5

第二节 重点与特色发展区项目策划引导规划 5

第十五条　东部东寨港滨海生态文化民宿重点发展区项目策划引导规划 5

第十六条　南部红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区项目策划引导规划 6

第十七条　中南部新坡—旧州传统文化民宿重点发展区项目策划引导规划 6

第十八条　西部火山口公园火山文化民宿重点发展区项目策划引导规划 7

第四章　产品、品牌与评价体系规划 7

第一节 产品、品牌规划 7

第十九条　产品类型与体系规划 7

第二十条　产品品质体系规划 8

第二十一条　产品特色营造规划 8

第二十二条　产品建设指引规划 8

第二节标准体系规划 9

第二十三条　标准体系构架规划 9

第二十四条　评价标准体系规划 9

第五章　服务体系与旅游线路串联规划 11

第二十五条　服务体系规划 11

第二十六条　旅游线路串联规划 12

第六章　综合防灾与环境保护、环卫工程规划 13

第二十七条　综合防灾规划 13

第二十八条　环境保护规划.....13

第二十九条　环卫工程规划.....14

第七章　“十四五”重点项目实施规划.....15

第三十条　“十四五”重点项目入选原则.....15

第三十一条　“十四五”重点项目类别构成.....15

第三十二条　“十四五”重点项目实施规划.....15

第八章　保障体系规划.....15

第三十三条　用地政策保障.....15

第三十四条　资金政策保障.....15

第三十五条　人才政策保障.....16

第三十六条　公共服务投入保障.....16

第三十七条　安全与应急管理保障.....16

第三十八条　食品安全与管理保障.....16

第三十九条　智慧旅游保障.....16

第四十条　行业管理保障.....17

第四十一条　融入相关空间规划实现空间保障.....17

第九章　附则.....17

第四十二条　规划生效.....17

第四十三条　规划解释.....17

第四十四条　规划修改要求.....17

附录：

附表一：《海口市乡村民宿“十四五”重点项目一览表》

附表二：《海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿一览表》

附表三：《海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表》

第一章 总则

第一条 编制目的

为促进海口市乡村民宿有序健康高质量发展，指导全市乡村民宿布局，编制《海口市乡村民宿发展专项规划（2021-2035）》（以下简称本规划）。

第二条 编制依据

一、政策法规类依据

（一）《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发（2018）1 号）；

（二）《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（中发〔2021〕1 号）；

（三）《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12 号）；

（四）《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人大常委会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正；国家主席令第二十九号公布）；

（五）《中华人民共和国旅游法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人大常委会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国野生动物保护法〉等十五部法律的决定》第二次修正）；

（六）《中共海南省委海南省人民政府关于乡村振兴战略的实施意见》（琼府〔2018〕10 号）；

（七）《海南省城乡规划条例》（2018 年 4 月 3 日海南省第六届人大常委会第三次会议通过）；

（八）《海南省旅游条例》(2014 年 9 月 26 日海南省第五届人大常委会第十次会议修订)；

（九）《海南省人民政府关于促进乡村民宿发展的指导意见》（琼府〔2018〕8 号）；

（十）《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44 号）；

（十一）《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16 号）；

（十二）《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅〈关于大力发展农村市场主体壮大农村集体经济的十八条措施〉》（琼办发〔2020〕54 号）；

（十三）《海南省自然资源和规划厅 海南省发展和改革委员会 海南省农业农村厅 海南省林业局关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号）；

（十四）《海南省人民政府关于以发展共享农庄为抓手建设美丽乡村的指导意见》（琼府〔2017〕65 号）；

（十五）《海南省乡村民宿管理办法》（琼建村〔2021〕39 号）；

（十六）《海南省乡村民宿服务质量等级评定办法》（琼旅文发〔2018〕133 号）。

二、规范标准类依据

（一）《旅游规划通则》（GB/T18971-2003）；

（二）《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）；

（三）《旅游行业标准旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）第 1 号修改单）；

（四）《乡村民宿服务质量等级划分与评定》（DB46/T460—2018）。

三、空间规划类依据

（一）《海南省旅游发展总体规划（2017-2030）》；

（二）《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》；

（三）《海南省乡村旅游发展规划（2018-2035）；

（四）《海南省传统村落保护发展规划（2016-2030 年）》；

（五）《海口市国土空间总体规划（2020—2035 年）》（公示稿）.

第三条　遵循原则

一、生态优先

本规划应践行“绿水青山就是金山银山的发展理念”，在积极推进海口市乡村民宿发展的同时，严守生态保护红线，落实相关法规和海口市国土空间总体规划关于海口市生态空间布局与管控要求。

二、突出特色

本规划充分利用海口市滨海、滨江、火山群、湿地、红树林和丰富的历史文化特色，塑造海口市乡村民宿特色。

三、依景伴村

本规划民宿布局依托海口市的景区、景点、景色等主要吸引点，充分结合乡村生活，体现乡土风情，围绕村庄居民点展开布局。

四、集群联动

本规划以旅游资源集中区为核心，向周边乡村地区辐射，形成乡村民宿发展集群，带动片区民宿发展；各个集群之间应差异化发展，相互带动，形成联动效益。

五、邻里相容

海口市乡村民宿在建设及经营过程中应注意对邻里环境的影响，在业态与作息时间等方面，能够邻里相容。

第四条　规划期限

规划期限为 2021-2035 年。其中，近期为 2021-2025 年，与“十四五”规划时间一致；远期规划为 2026-2035 年。

第五条　规划定位

本规划是国土空间规划体系下，依据《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》关于海口市乡村民宿发展要求，指导海口市乡村民宿发展的专项规划。

第六条　执行主体

本规划由海口市旅游和文化广电体育局牵头，各区人民政府及其他相关部门按照各自的职责与权限，负责组织实施。

第二章 发展战略与营销推广规划

第一节 发展战略规划

第七条　发展理念

一、生态优先，绿色发展

加强资源环境管理，注重生态保护，突出生态宜居，努力打造环境优美、生态和谐的乡村民宿发展格局。

二、业态融合，产品升级

加大对传统艺术、传统民俗、人文典故、地域风情等非物质文化遗产的挖掘和传承，注重旅游型民宿、居住型民宿、文科创性民宿等多种民宿业态融合，促进民宿旅游产品升级。

三、模式创新，多元发展

探索多种乡村民宿发展模式，鼓励村民和各类有实力的投资主体，参与乡村民宿的建设和运营。

第八条　战略定位

一、总体定位

本次规划关于海口市乡村民宿的总体定位为：海口市乡村旅游重要组成部分；引领全省乡村民宿发展的标杆；全国及海外著名乡村旅游民宿目的地。

二、总体与片区乡村民宿形象定位

（一）海口乡村民宿总体形象定位：

“椰风海韵，乡间仙居”。

（二）各片区乡村民宿形象定位：

美兰区：红树碧海 唱晚渔家

琼山区：五好琼山 全域精彩

龙华区：古村古韵 诗意乡舍

秀英区：羊山奇貌 火山石居

第九条 目标愿景

一、总体目标

海口市乡村民宿旅游发展目标愿景为：形成业态丰富、特色明显、设施配套、环境相容、服务优质、品牌著名的海口乡村民宿产业体系。

具体通过“一方形象、三个指引、四种类型、8 家‘金宿’、12 家‘银宿’、50 家‘铜宿’”的构建，形成覆盖全市的点、线、片的乡村民宿产业发展体系。

1 方地方品牌形象：椰海仙居（滨海椰林+湿地红树+江畔田园+传统民俗+历史文化+火山文化为标志）。

3 个指引：形成 1 个现代民宿建设管理体系、构建 1 个信息化民宿营销平台、出台 1 套民宿发展扶持政策。

4 种类型：通过发展滨海生态类、古村古韵类、乡村田园类、火山风情类等 4 种类型的民宿，展示海口市乡村民宿的主题特色。

8 家“金宿”、12 家“银宿”、50 家“铜宿”：依据各区资源特色与现状条件，每区形成 2 家左右“金宿”、3 家左右“银宿”，10 家左右“铜宿”，由此形成民宿优质服务的标杆体系。

二、近期目标（2021-2025）

近期规划与“十四五”规划时间一致。近期规划着力打造“一区一示范”乡村民宿示范点。共计发展 79 个乡村民宿点，其中 4 家“金宿”、6 家“银宿”、20 家“铜宿”，通过旅游道路联动，形成集聚、连片的民宿旅游示范区。

三、远期目标（2026——2035）

形成“点、线、面”一体化的乡村民宿空间发展格局，构建完善的乡村民宿旅游基础设施体系；建立乡村民宿建设、管理、运营发展平台，实现规划总体目标。

第二节 营销推广规划

第十条 市场定位

一、按地理空间定位

（一）海南岛本岛市场。服务于海南城市居民，为市民的休闲娱乐活动提供更多可供选择的好去处。

（二）华南、华东和华中市场。将海口市乡村民宿打造成为华南、华东和华中游客的首选地之一。

（三）东北、西北、西南市场。将东北、西北、西南地区的游客作为海口市乡村民宿旅游的重要客源市场。

（四）港、澳、台市场。积极开拓港、澳、台市场，将其打造为海口乡村民宿旅游发展的重要客源市场之一。

（五）国内其他区域市场。依托海口先天气候条件优势及特色人文旅游资源，可逐步开发国内其他地区的民宿旅游市场。

（六）海外市场。开发国际（海外）市场，特别是入境旅游免签国家。

二、按消费者类型定位

（一）风景观光市场。自然风景区、历史人文区等；

（二）度假休闲市场。乡村休闲娱乐、乡村度假等；

（三）文化体验市场。火山文化、乡村民俗、文创村庄等；

（四）乡村旅居市场。健康养生、避寒过冬等。

三、按消费时间定位

（一）周末一日游、二日游。观光+休闲+度假。

（二）短假二至五日游。休闲+度假+体验。

（三）一至六个月旅居游。度假+体验+康养。

第十一条　市场布局

一、国内市场

（一）国内一级市场。海南本岛的学生、公务员、公司职员与工人等游客群体。

（二）国内二级市场。华南、华东和华中来岛休闲养生栖居人群。

（三）国内机会市场。东北、西北、西南来岛度假、出差、休闲人群。

二、国际市场

（一）国际一级市场。港、澳、台地区。

（二）国际二级市场。俄罗斯、英国、法国、德国等 59 个海南入境旅游免签国家。

（三）机会入境市场。除上述国家外的其他国家及地区。

第十二条　营销推广规划

一、自媒体营销

乡村民宿自媒体可借助借助微博、抖音、直播平台等外部资源营销，介绍海口乡村的生活方式、特色资源环境等，邀请普通住客、网红、明星直播住宿体验。同时配合传统营销方式，根据自身定位、民宿特征，结合自媒体特点采用适合民宿的互动营销、情感营销、有奖营销、名人效益营销等方式组合进行网络营销。

二、亮点营销塑造“网红”产品

结合社交媒体设计民宿创意和媒介组合，迎合大众追热点的心理，借势营销，借助公众情绪达到推广宣传品牌的效果。利用简短且辨识度高的主题词进行民宿营销，视觉符号强化统一，创意干净简单，推广海口乡村民宿品牌，打造“网红”民宿。

三、民宿文创 IP 打造

逐步打造海口市乡村民宿文创 IP 全产业工程，从一个品牌发展成一个品牌集群，对海口乡村文化产生较强的文化传播效应和客群导入作用，形成民宿集群的发展模式。

四、海口乡村民宿市场推广切入点规划

规划海口市乡村民宿以最美民宿、网红民宿和健康民宿为营销切入点，通过互联网的传播效应，利用直播平台对最美民宿进行直播，真实传递入住体验，同时通过短视频软件对民宿气候环境、特色民俗等亮点进行反复播放，形成网红效应，让消费者对这种海口特有的乡村生活体验产生向往，形成一定的粉丝群体。

五、海口乡村民宿品牌形象规划

以海口特色的乡土民俗文化为底色，整体凸显“椰风海韵”热带滨海花园和作为第二休闲康养住所的“乡间仙居”的整体性品牌，通过各类宣传推广活动提升海口乡村民宿的整体品牌形象，提高重点客源市场对海口乡村民宿旅游品牌和形象的认同度，提升游客对海口乡村民宿选择的忠诚度，使海口乡村民宿在全国范围内成为具有地域文化特征与文化魅力的整体性品牌，并在国际市场上享有知名度。

第三章 空间布局、重点与特色发展区引导规划

第一节 空间布局规划

第十三条　总体空间结构

综合区位条件、自然特色环境、历史人文环境等各方面条件因素，海口市民宿布局空间结构为“四轴、四片、四区、多点”。

四轴：沿穿过海口四个行政区的交通主干道形成的四条城郊乡村民宿发展轴，分别为沿

海文高速的滨海生态轴、沿海榆东线的多彩田园轴、沿中线高速的传统文化轴、沿海榆中线的火山文化轴。

四片：东部滨海生态民宿片、南部乡村田园民宿片、南渡江沿岸传统文化民宿片、西部火山文化民宿片。

四区：东寨港滨海生态文化民宿重点发展区、红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区、新坡-旧州传统文化民宿重点发展区、火山口公园火山文化民宿重点发展区。

多点：指结合椰级乡村旅游点、传统村落、共享农庄、美丽乡村等形成的乡村民宿点。

第十四条　空间布局规划

一、东部滨海生态民宿片

位于海口市市域东部，主要包括东寨港周边的演丰镇、三江镇等，依托东寨港国家级自然保护区、三江红树林省级湿地公园等特色资源，发展滨海风情、红树湿地、渔家文化等滨海渔家民宿旅游；该片区突出红树林、湿地和渔家文化等特色，是展示海口市滨海风情和渔家文化的特色乡村民宿发展片。

二、南部乡村田园民宿片

位于海口市市域南部，主要包括红旗镇、三门坡镇、甲子镇、大坡镇等，依托万亩田洋、万亩荔枝基地等特色农业基地、红色文化、自然田园等，打造集农业休闲、田园风光、红色文化与一体的乡村田园休闲体验民宿空间，展示田园基底下乡土民俗和红色文化的独特魅力，获得自然与人文的双重体验。

三、南渡江沿岸传统文化民宿片

位于海口市市域中南部，包括南渡江沿岸的龙塘镇、云龙镇、新坡镇、旧州镇、东山镇等区域，依托传统古村落、特色民俗文化等，发展海南传统乡村民俗体验，展示海南传统乡村民俗文化及人文风情，形成海口市特色乡村文化体验民宿片。

四、西部火山文化民宿片

位于海口市市域西部，主要包括火山地质公园周边的石山镇、永兴镇、东山镇等，依托石山火山群国家地质公园，打造集火山文化、火山地质地貌、火山古村落等于一体的火山文化休闲体验民宿空间，是展示海口市火山文化的特色乡村民宿发展片。

第二节 重点与特色发展区项目策划引导规划

第十五条　东部东寨港滨海生态文化民宿重点发展区项目策划引导规划

一、主题特色

依托东寨港红树林湿地、东寨港海湾、演丰乡村公园、海底古村遗址、北港岛等节点打造水域观光型旅游产品，创建东寨港片区休闲渔业游憩观光体验精品路线，沿线打造一批精品民宿。以渔家文化为主题，拓展滨海水乡风情、出海捕鱼、游船观光、湿地生态科普、农庄休闲等旅游活动，打造东寨港滨海生态文化民宿发展区，实现滨海湿地生态旅游。

二、体验活动

开发滨海水乡旅游精品路线，沿路提供丰富美味的海鲜餐饮和优质的住宿。开展海上捕鱼、织渔网、唱渔歌等多项渔家文化学习体验项目和赶海、划船等滨海亲水体验活动，同时利用红树林湿地开展湿地探索、科普教育等活动。通过带领游客出行、兼任导游等方式展现民宿经营者的人文关怀。

三、品牌打造

将东寨港片区民宿纳入“滨海人家”品牌体系，开发特色农产品、海产品。深挖现有资源，融合本土风格，着力打造岛屿主题民宿风格。探索“吃、住、游、娱、购”一体化经营模式，合理进行功能分区，使餐饮区、休憩区、游览区和购物区协调有序。发展渔俗文化产业化等项目，实现民宿区域化、差异化发展格局。

四、环境保护

重视民宿开发和经营过程中对生态环境的影响，杜绝开发过程中对原始景观的破坏和对自然风貌的大规模改造。做好生活污水处理工作，保护湿地水系不受污染，保持良好的水生

态环境。加强对当地居民及游客的教育和管理，增强民众的环保意识。控制承载量，不因经济效益而牺牲生态环境。

第十六条　南部红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区项目策划引导规划

一、主题特色

依托红旗镇、三门坡镇等片区的田洋风光、红色文化、自然生态等资源发展乡村民宿产业集群。以田园文化为主题，致力于打造集田野观光、农事体验、党建教育的田园文化民宿旅游示范区。

二、体验活动

开展多样化旅游体验活动，包括耕种体验（采摘、种植），农产品体验（加工、饮食、购买），民俗民风体验（节庆、活动、演艺）。开发景区景点间旅游线路，提供自行车慢游、绿色徒步、田间赏花、田塘垂钓、游船观光、节日庆典等休闲游憩旅游产品，引领游客体验乡村慢生活和特色民俗风情。

三、品牌打造

从“生产、生态、文化、生活”四位一体融合发展的角度出发，打造该片区“田园人家”热带农业文化品牌。基于农业农园生态本色优势，坚持以环境保护为前提，以整体村落为形态，使农业与乡村民宿发展空间充分衔接，营造一种区别于都市生活、从土地到餐桌再到床头的原乡生活方式。

四、产业发展

将民宿旅游与热带农业产业发展紧密结合。深度开发现有花卉、苗木、水果种植等特色经济，鼓励通过技术提升、产品创新、营销推广等方式将热带农业产业做大做精，形成区域特色经济增长点。同时，积极拓展学生实习教育市场，加强与各大院校的合作，打造学生户外写生实习基地。将花卉作为乡村民宿室内室外环境的重要装饰品，在民宿中提供当地特色农产品，形成一批独具特色的以农业产业为主题的“田园人家”系列产品。

第十七条　中南部新坡—旧州传统文化民宿重点发展区项目策划引导规划

一、主题特色

以南渡江沿岸的人文历史、文化传统为核心特色，依托新坡镇、旧州镇区域及附近的传统村落、美丽乡村、椰级乡村旅游点、共享农庄等旅游资源点，以传统文化为主题，打造集民俗体验、古村度假于一体的古村古镇型乡村民宿发展片。利用乡村闲置的传统建筑打造特色乡村民宿，有效活化利用传统村落和空心村，促进琼北乡土文化传承与可持续发展，丰富区域旅游产品体系。

二、体验活动

发展古村古遗迹观光游、古民居住宿、滨江度假休闲。在传统村落利用闲置建筑设立数字博物馆、村志馆、传习基地、戏楼（台）等场所，邀请掌握琼剧、八音器乐、公仔戏、椰雕、炭画、龙舞等传统技艺人才在传统村落内开展授徒、传艺、展示、巡演、节庆等活动，增强游客对传统文化的参与性。

三、品牌打造

依托南渡江沿岸历史文化，打造“琼北人家”系列品牌。对新坡冼夫人文化、旧州珠崖文化、文山沉香、斌腾石斛、新坡洋蔬菜等特色文化和产业进行品牌设计，统一管理、统一营销。鼓励通过“互联网+”、自媒体营销等途径，促进传统村落文化资源、特色品牌的共享、展示和传播。

四、传统文化保护

保留村庄原有的肌理和空间关系，避免大拆大建，尊重和保护传统遗存，彰显村落“亲仁善邻”的邻里文化。鼓励村民在传统村落内居住并开展生产经营活动，发扬和传承非物质文化遗产。加大对传统文化的挖掘力度，把历史典故、民间传说、民俗风情等策划包装成大

众喜闻乐见的文化旅游产品。鼓励引导金融资本和社会资本投入传统村落保护和利用。保护南渡江水系及其生态环境。

五、产业发展

建立“旅游+文化”融合发展的模式，保护、传承传统建筑文化。深度挖掘传统村落资源，整合利用传统村落和民居、民俗节庆、人文史迹等，推进农林业与旅游、文化、教育等产业深度融合，大力发展休闲度假、旅游观光、乡村手艺等产业，营造优良的乡村民宿发展环境。

第十八条　西部火山口公园火山文化民宿重点发展区项目策划引导规划

一、主题特色

依托秀英区火山口公园、石山镇和永兴镇区域内的火山群地质景观、热带雨林植被景观、火山石屋传统民居等资源，以火山文化为主题，以康养文化项目为支撑，实现火山康养民宿旅游产品体系全方位、多层次开发。从旅游“食住行游购娱”要素出发，再结合“商养学闲情奇”6 大新要素，致力于打造集火山观光旅游、火山民居体验、火山知识科普、火山康养度假的火山文化民宿旅游示范区。

二、体验活动

依托现有自然资源及文化内涵，提供以爬山、骑行、徒步、瑜伽、太极、冥想、森林浴等运动项目为主的强身健体型活动，以温泉、食疗、药膳、芳香疗养等养生项目为主的疗养保健型活动，以火山旅游观光、热带雨林植被观赏、野营、游戏等娱乐项目为主的深度体验型活动，以手磨石山豆腐、制作火山喷发小实验、火山知识有奖竞答等科普项目为主的教育学习型活动。

三、品牌打造

将火山口片区民宿纳入“火山人家”产品体系，并进行挂牌，实现统一品牌、统一管理、统一营销。实施统一品牌与个别品牌策略，增强对外辨识度，打造不同个性民宿。抓住石山互联网小镇的建设契机，增强品牌对外宣传，配套完善现有的旅游基础设施和公共服务设施，形成具有以健康产业为依托的石山生态特色乡村民宿旅游集聚区。注重民宿产品个体差异化，创建民宿个体品牌，追求“一家民宿，一种风格”的理念。

四、环境保护

保护火山文化遗产，弘扬传统文化精华，利用历史文化积淀打造自身亮点。积极探索科学合理的开发建设方式，避免拆除和破坏古村的石屋石巷，并进行抢救性修复。充分保护和开发古民居、古建筑、古树名木等物质文化遗存，重视对火山民俗文化如当地曲艺、舞蹈和各种传统技艺等非物质文化的关注。营造人人参与的良好氛围，使古村落真正成为环境优美、设施齐全、内外一致、人与自然和谐的亮丽风景线。

五、片区旅游体系构建

坚持全域旅游发展理念，突破以往石山火山群国家地质公园景区旅游独立经营的模式，打造“景区+村落+民宿”三者联合发展的旅游综合体。构建全体验旅游产品、全链条旅游服务、全覆盖旅游公共设施、全媒体营销网络的“四全”体系，促进景区旅游与民宿产业相辅相成、协同发展。

第四章 产品、品牌与评价体系规划

第一节 产品、品牌规划

第十九条　产品类型与体系规划

规划海口市乡村民宿划分为“四片”，即即滨水湿地片、乡村田园片、火山风情片、传统文化片，分别打造滨海生态民宿类，火山风情民宿类、乡村田园民宿类、古村古韵民宿类等四类民宿。近期在每个类型打造 1 个标杆示范区、1 家左右“金宿”、1 家左右“银宿”，5 家左右“铜宿”，每类民宿结合自身的特点和文化、运动、农业、民俗等元素形成各具特色的民宿类型，构建丰富多样、特色突出的海口市乡村民宿产品体系。

第二十条　产品品质体系规划

根据海南省《乡村民宿质量等级划分与评定标准》对乡村民宿的等级划分与评定标准，本规划对海口市乡村民宿按铜宿、银宿、金宿进行品质等级划分，铜宿为服务质量达标级，银宿为良好级，金宿为优秀级。

第二十一条 产品特色营造规划

海口市乡村民宿产品体系应利用周边良好的滨海风光、红树林湿地、火山地貌与民俗文化特色，保持设计的特色和房内装饰的乡土特色，营造“乡土”“田园”“情怀”的氛围，尽量保持当地文化的原汁原味，体现浓郁的地方特色和乡土气息，突显海口乡村民宿地域乡土特色。杜绝对原有民居建筑的破坏性开发，避免对原有自然环境和人文环境造成破坏。必须坚持“不破坏生态环境，不拆现有地方特色的古房旧屋，不大兴土木，不将乡村建筑现代化”的原则，并依据突出主题形象、集中功能单位、合理规划交通与视线、保护旅游环境等规划指引，控制好民宿产品特色营造。

（一）规划海口乡村民宿着力打造“温馨之家”特色，让游客融入海口当地乡村生活，有“家”的感觉，能作为第二住所长期入住。民宿建设和运营都要贴近当淳朴地生活，生活化的方式来接待游客，把客人当做自己的朋友，相互间品茶聊天话家常，分享各自的人生经历和故事，感受乡村日常生活，让游客体验有温度的、有情怀的旅游生活。

（二）乡村民宿设计整体体现本地化、乡土化、创意化，跟当地的环境相容的同时能体现乡土特色，并进行整体提升，打造高颜值。融合当地的自然人文环境要素，加上创意和美学元素，制定多种主题、独具特色的民宿产品供游客随意选择。海口市乡村民宿产品应注重多样化发展，在基本功能完善的基础上，形成个性鲜明、主题多变的民宿群落。

（三）自由惬意的公共生态休闲空间营造。不同于酒店的封闭式环境，民宿应设置开阔的公共活动空间，可与周边自然田园环境结合，拥有更加开放的生态空间。公共空间会让民宿在竞争中更具优势，游客在这个空间里自由活动、开怀畅谈，倍感舒适和放松。优美的自然生态空间让客人暂时远离快速的工作节奏，感受自然的安静美好，享受静谧的闲适时光。

（四）特色餐饮本土化，旅游活动多样化。餐饮美食作为地方文化的代表之一，要格外关注，民宿食材采用自家栽种、养殖，为游客提供纯天然绿色食材和地方风味美食，还可配合“一区一品”政策，如滨海地区的特色海鲜、火山地区的石山羊、田园地区的农家鸡等，安排具有深度性的乡品餐饮体验活动。针对游客需求多样性和参与意识提高，深度挖掘本土文化，开发多形式、深层次、高互动的旅游体验活动，如观光型、娱乐性、生态型、健身型等，使游客不只获得简单的物质享受，而是在此基础上体会到精神愉悦。

（五）民宿经营的连锁化与品牌化。鼓励海口乡村民宿依托本土历史典故和自然人文景观，因地制宜地打造富有个性体验的民宿产品，创造不一样的新鲜感，避免同质化竞争，提升文化品位。在此基础上，促进民宿发展连锁化经营，创建自己的个性品牌并提升品牌辨识度。同时建立力度大、覆盖面广的线上线下宣传推广平台，助力海口乡村民宿打造全国优质品牌形象。

第二十二条 产品建设指引规划

一、东部滨海湿地民宿产品

（一）产品定位

以特有的滨水、红树林湿地与渔家文化资源为核心元素，打造滨水湿地景观与渔家景观组合搭配式的海口特有滨海渔家休闲体验型民宿旅游产品。

（二）建设指引

滨海湿地民宿类以“滨海、红树林、渔家”为主题，充分利用椰风海韵、优美的海上红树林，营造独具特色的滨海民宿环境；建筑景观风貌设计可运用渔船、渔网等渔家元素，产品设计可围绕渔民、渔家人日常生活和习俗，提供特色化的渔家生活体验，如赶海、海钓等，体现渔家文化，讲好海边故事。

二、西部火山风情民宿产品

（一）产品定位

以特有的火山地质、古朴石屋等为核心元素，结合优美的生态环境和特色的村民生活环境，打造体现海口羊山地区特色的火山风情休闲度假型民宿旅游产品。

（二）建设指引

火山风情民宿类以“火山、石屋”为主题，结合羊山地区独特的地质地貌、围绕火山口地质公园，营造别具风情的火山民居环境；将海口乡村特色鲜明的火山石民居改造成为火山民宿，民宿的景观塑造要与当地火山地貌、植被相结合，在建筑和装修风格设计上用好火山石元素，体现火山风情；产品设计上可利用各个村庄旅游资源和地域文化差异，策划多元化民宿旅游产品，做到一宿一风情。

三、中南部传统民俗文化民宿产品

（一）产品定位

以海口市旧州镇、新坡镇的历史文化韵味、古镇古村传统建筑为核心元素，结合传统建筑形式、传统村落空间、传统生活方式、传统节庆等元素，打造海口乡村传统文化体验民宿产品。

（二）建设指引

古村古韵民宿类以“古迹、古村”为主题，结合特色传统村落及周边环境，营造古朴传统生活环境；最大限度保留传统建筑的历史、文化印迹，就地取材对建筑进行修缮；多采用乡土建筑材料、体现乡土特色；院落围挡、景墙、游步道、标识牌等都采用当地民间的建造形式和工艺；着重体现在传承与再生方面。禁止影响整体风貌和传统建筑的建设活动。禁止对传统建筑就地拆除、盲目改造等破坏性行为。

四、南部乡村田园民宿产品

（一）产品定位

以南部地区丰富热带特色农业和自然生态资源为核心要素，结合自然村落，设计开发出自然景观与农业景观相结合的乡村生态田园民宿旅游产品。

（二）建设指引

生态田园民宿类以“田园、村舍”为主题，结合优美的自然田园风光，营造自然生态的乡土民居环境。建筑风格与当地传统建筑风格相融合，采用与自然环境协调融合的石材、木材。鼓励地方花木植被的栽种，景观小品结合田园、溪流、农耕文化打造，营造可以观赏、体验的农事活动场所。将乡村民宿与各地农业文化充分结合，配套果园、菜园等，让游客亲身参与到农业生产活动中，体验蔬果采摘、插秧播种、稻田收割、禽畜喂养的劳作快乐。

第二节标准体系规划

第二十三条 标准体系构架规划

按照《标准体系表编制原则和要求》（GB/T13016—2018），联系实际，规划海口市乡村民宿标准体系按基本条件、要素系统、评价与诚信评定系统和支撑系统、管理与支持系统等标准构建。

第二十四条 评价标准体系规划

一、乡村民宿基本条件标准规划

本规划所称的基本条件标准，是指民宿开发所必须达到的基本条件的标准。现阶段可以借鉴文化和旅游部发布的《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）及第 1 号修改单，待海口乡村民宿发展到一定阶段，由海口市乡村民宿行业主管部门再根据海口实际，制订《海口市乡村民宿基本要求》《海口市海岛民宿基本要求》等标准。

二、乡村民宿要素系统标准规划

民宿要素系统标准是指民宿产业各要素行业范围内需要统一的规范与技术要求，主要包括民宿住宿、餐饮、娱乐等。规划现阶段民宿要素系统标准可参照旅游住宿、餐饮、娱乐等标准，同时，开始制订海口乡村民宿吃、住、乐等要素标准，在全省先行先试起带头作用。

三、乡村民宿服务质量评价与诚信评定系统标准规划

（一）乡村民宿评价系统标准规划

主要是指乡村民宿服务质量评价标准规划。海南省已发布《乡村民宿服务质量等级划分与评定》（DB46/T460—2018），海口市乡村民宿服务质量评价适用此标准。该标准设立了“评价项目”和“评价因子”两个档次。其中，评价项目为“设施和设备”、“服务要求”、“特色项目”、“综合加分”。其中：“设施和设备”项目中含“外部标示”、“建筑物”、“停车场”、“接待处”、“客房”、“餐饮”、“庭院”等 7 项评价因子。“服务要求”项目中含“总体要求”、“接待服务”、“客房服务”、“餐饮服务”、“服务评价与改进”等 5 项评价因子。“特色项目”含“旅游吸引物”、“特色建筑”、“特色服务”3 项评价因子。“综合加分”含“人文气息”、“顾客满意”、“平台奖励”、“荣誉”、“社区连接”5 项评价因子。

（二）乡村民宿诚信评定系统标准规划

乡村民宿诚信是指民宿业主对民宿消费者、经营合作者及企业员工遵循、履行市场规则承诺的意愿与能力。该标准的要点包括对员工诚信、对消费者诚信、对合作伙伴诚信、对投资者诚信、对行业管理部门诚信、对社会公众诚信等。规划由市乡村民宿行业主管部门适时组织《海口市乡村民宿诚信等级评定标准》编写，作为行业推荐性标准，按规定程序发布。

四、乡村民宿支撑系统标准规划

乡村民宿业支撑系统标准是指对乡村民宿业健康有序发展提供支撑需要统一的规范与技术要求。主要包括民宿安全、民宿保险等。现在国家、省还没有发布针对乡村民宿业的安全、民宿保险等等专门标准，规划由海口市乡村民宿行业主管部门，会同相关主管部门，适时组织《海口市乡村民宿治安消防安全管理等级标准》《海口市乡村民宿气象灾害预警处置规范》《海口市乡村民宿业保险投保指南》等标准编写并按规定程序发布。

五、乡村民宿业管理标准

乡村民宿管理标准是指民宿主管部门针对专项工作所制定的统一要求和与推动民宿标准的实施密切相关的指导性技术文件。主要包括：民宿执法监督、民宿投诉处理、民宿行业自律等。规划在《海南省民乡村民宿管理办法（2021 年修订）》基础上，由市乡村民宿行业主管部门适时组织编制《海口市乡村民宿执法监督规程》《海口市乡村民宿投诉处理规范》《海口市乡村民宿行业自律准则》等标准并按规定程序发布。

六、乡村民宿支持系统标准

乡村民宿支持系统标准，是指对乡村民宿发展有支持促进作用需要统一的规范与技术要求。主要包括《海口市乡村民宿形象使用规范》《海口市海岸风景与慢行道标准》《海口市乡村民宿游客信息中心服务标准》《海口市乡村民宿信息统计与发布标准》等。规划由乡村民宿行业主管部门适时组织编制上述标准并按规定程序发布。

七、乡村民宿标准化信息平台建设与标准分类、编写规则要求

（一）乡村民宿标准化信息平台建设

通过标准化知识库、标准化进程动态监测数据库等标准化技术工具包的全方位支撑，构建起海口市乡村民宿标准化工作内部政务与公共服务全面整合的平台。支撑平台的架构包含四个模块，分别是民宿标准化优化实施软件工具包（海口市级）、民宿标准化知识库检索系统（个人终端）、标准化进程测评与反馈管理系统（政府内网）、标准化公共信息在线服务平台（外部客服网）。民宿标准化优化实施软件工具包（海口市级）主要实现民宿标准化管理工作工具模块导入及标准化工作评估与自我测评模块导入，为评估工作提供良好的运营管理基础。民宿标准化知识库检索系统（个人终端）主要实现知识库、标准库的智能化检索功能，方便民宿标准化宣传教育及普及工作，从而建立可持续发展的管理机制及行业提升机制，持续改进民宿标准化管理水平。标准化进程测评与反馈管理系统（政府内网）通过建立进程节点指标动态测评交互型数据库，全面统计及分析海口市乡村民宿标准化数据，并有针对性的指导民宿业主改进标准化管理工作。民宿标准化公共信息在线服务平台（外部客服网）主要通过多平台的数据对接整合，官方网站嵌入，实现单位标准化实施现状在线自测、民宿标准化知识库在线检索服务、以及海口市乡村民宿标准化实施动态信息发布。规划海口乡村民宿标准化信息平台通过融入或链接等与海口市旅游标准化信息平台等方式建设。

（二）乡村民宿标准分类、编写规则要求

规划要求海口市乡村民宿标准的分类及文本的编写，必须和其它标准的分类和文本的编写要求一样，符合《标准编写规则 第3部分：分类标准》（GB/T 20001.3）《标准体系构建原则与要求》（GB/T13016）和《标准化工作导则第1部分标准化文件的结构和起草规则》（GB/T1.1）等规范标准的要求。

第五章 服务体系与旅游线路串联规划

第二十五条 服务体系规划

一、乡村民宿安全保障体系规划

（一）确保民宿合法经营。民宿经营者应按《海南省乡村民宿管理办法》的相关要求向有关政府部门进行登记备案，取得合法经营的相关证照或符合相关条例。

（二）建立健全民宿安保体系。民宿应建立完善的安保体系，对住宿信息进行电子化登记、备案，与公安系统对接，纳入公安系统安全网络体系。民宿出入口、接待处和主要通道，安装视频监控系统，且监控设备安装符合相关标准。

（三）满足消防安全要求。加强民宿消防基础设施建设，满足消防主管部门制定的消防安全相关技术要求，定期参加民宿消防安全培训。

（四）配备应急救援设施。民宿应按照相关规范配备必要的紧急救援设施。

（五）确保建筑质量安全。乡村民宿开办者要提供由设计单位提供的工程设计图纸和验收意见或第三方房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全评估材料，进行安全隐患整治，确保建筑安全达标。

（六）强化民宿治安管理。治安主管部门负责指导民宿配置必要的治安防范设施，建立治安管理信息系统，确保所有民宿均能纳入公共安全管理视野。

二、乡村民宿公共信息服务体系规划

（一）建立专门的民宿运营平台。建立统一规范化的民宿运营管理平台，为消费者的预订提供便利，提高消费者决策的效率。

（二）建立智慧旅游系统。加快推进乡村旅游智慧化建设进程，包括智慧自助服务系统、智慧预定系统、智慧解说系统等等，为游客提供信息化、智慧化的便捷服务。

（三）丰富网络营销方式。利用多种多样的宣传途径推广营销，加强与OTA平台合作，设立专门的微博、微信公众号，利用社会化媒体营销吸引多元化的消费者。充分利用直播平台、短视频APP等营销方式引爆热点，让更多消费者了解、认识民宿。

（四）建立民宿管理官方网站。建立专门的民宿管理网站，更新民宿行业发展的最新消息，对违规民宿进行通报批评，实现信息透明化，起到监管、规范民宿行业的作用，便于政府进行数据化管理。

（五）加大宣传推广力度。将乡村民宿宣传推广列入政府公共服务内容予以支持和强化。利用电台、电视、报刊、互联网、手机短信等各种媒体媒介，大力宣传推介乡村旅游及住宿产品；支持和鼓励各地挖掘推广当地的乡土文化、民俗风情，举办乡村旅游节庆活动、乡村旅游线路推广活动等。

三、乡村民宿旅游服务设施体系规划

（一）建立和完善乡村民宿旅游交通体系。建立乡村道路网，实现乡村旅游由点到线、由线到面的突破。规划融滨海沙滩、田园风光、历史文化、民俗风情等于一体的乡村旅游风景线并配备公共交通，提升乡村民宿旅游体验。

（二）完善乡村基础设施和公共服务设施。完善停车场、旅游厕所、购物店、医疗急救站、服务驿站、旅游标示牌等基础设施建设。充分考虑环保治理服务体系建设，配备必要的垃圾处理设施和环境保护设备，对垃圾处理、污水处理进行规划建设。

（三）乡村民宿经营减少对周边环境的负面影响。乡村民宿旅游在共享乡村基础设施、带动乡村旅游的基础上要考虑对乡村居民的影响，避免交通堵塞和深夜噪音扰民，做好疏导和隔离。

（四）建立完善的民宿用品洗涤、配送产业链。引入专业的民宿用品洗涤、配送企业，

配备快捷便利的物流产业链，发展为民宿服务的上下游产业，降低民宿经营成本。规范化民宿用品卫生条件。

四、乡村民宿住宿价格制定与设施要求规划

（一）制定民宿评定标准。进一步完善民宿等级划分与评定标准，规范民宿行业管理，提升民宿品质。

（二）制定定价标准。加强监督管理与考核审查，根据民宿品质合理定价，可将等级划分和年度考核作为依据，作为民宿价格制定的重要参考，整治民宿价格乱象。

（三）民宿景观应与环境相协调。乡村民宿主体建筑风貌应与当地的人文民俗、村庄环境等景观相协调。附属设施应与主体建筑风格相协调。

（四）民宿内部空间设计合理，适于居住。民宿内部的装饰及空间设计要合理，适合现代人居住，相关设施配备符合住宿要求。

（五）突出民宿文化内涵和特色。民宿室内外设计宜体现出主题特色，空间造型美观，装修格调、材质、工艺、色彩等方面与主题相符。

（六）突出民宿主的人文关怀。民宿主要注重服务中的情感传递，与客人保持良好的互动，在民宿产品细节和服务文化与风格上体现民宿主人对宾客的人文关怀与专业化水平。

五、乡村民宿餐饮体系规划

（一）确保合法经营。从事餐饮服务的民宿经营者需取得主体业态为餐饮服务经管者的《食品经营许可证》，餐饮从业人员有健康证，确保食品来源、加工、经营等环节的食品安全。

（二）加强质量监督管理。对农家餐馆、特色餐馆建设与引导，严格按照食品行业相关标准对民宿餐饮进行监督与质量把控，在取得相关证照的基础上大力推介海口每家民宿不同特色的私房菜。

（三）打造“海口味道”的特色饮食，将餐饮配套服务打造成海口乡村民宿的亮点。

（四）营造本土餐饮文化。对特色餐饮文化挖掘与引导，结合浓郁的火山文化、南洋文化、渔家文化及乡村文化，营造独具海口特色的本土餐饮文化。

（五）打造“一宿一品”私房菜。在海口特色的基础上，不同民宿要根据自身不同主题设计、创造独具一格的私房菜，政府相关部门进行评比与推广。

（六）打造“网红菜系”。在网红民宿的基础上打造网红菜系，让餐饮成为弘扬琼菜品牌和海口民宿引人注目的招牌。

（七）开展餐饮相关活动。民宿行业协会或相关部门可定期举办“最佳琼菜王”等厨艺大赛，向游客展示琼菜文化，增加民宿及其餐饮产品的曝光度。

第二十六条 旅游线路串联规划

一、美兰区

海口城区—桂林国家热带农业公园—北港村民宿—迈德村民宿—海口美兰桃花源客栈—海口聚焦零海摄影主题民宿—演丰镇—东寨港红树林旅游区—御林乡味园旅租—枷椗山居民宿—海口连理枝民宿—海控瑶城民宿—海口芳园国际艺术民宿—海南鹿鸣莲雾家庭农场—三江镇—罗梧村民宿—海口云客山庄—美篆村民宿—大道湖村民宿

二、琼山区

府城—云龙镇—长泰村民宿—金棕榈水木年华生态科技共享农庄—中泰汇·云龙御养共享—旧州镇—金林通航机场瀚翔低空飞行基地园林式民宿—甲子镇—大坡桃花源民宿—大坡镇—塔昌村民宿—田心思乐生态农庄—三门坡镇—荔海共享农庄—虫二度假私享庭院民宿—龙鳞村民宿—红旗镇—三角梅共享农庄—本立村红色主题民宿

三、龙华区

海口城区—懂宿—观澜湖度假区—扬森村民宿—翰香园共享衣庄—冯塘绿园—海南热带野生动植物园—斌腾石斛居—云庵村民宿—仁台村民宿—新发地共享农庄—梁沙村民宿—新坡镇

四、秀英区

海口城区—绿海田园共享农庄—火山药谷共享农庄—石山镇—雷琼海口火山群世界地质公园—海南有个家—海口开心农场—施茶火山石斛园—火臻石斛山庄—石山秀里民宿—花梨之家—永兴镇

第六章 综合防灾与环境保护、环卫工程规划

第二十七条 综合防灾规划

一、消防

（一）符合《消防安全标志》GB13495.1-2015 和《农家乐（乡村民宿）建筑防火导则（试行）》（建村[2017]50 号）的规定。

（二）主体建筑的耐火等级不应低于二级；当主体建筑耐火等级为四级（屋顶承重构件除外）时，建筑层数不应超过 2 层且最大层建筑面积不应大于 300 平方米。

（三）每间客房应设有开向户外的窗户，确有困难时，可开向开敞的内天井；窗户不宜设置金属栅栏、防盗网、广告牌等遮挡物，确需设置时，应能以内部易于开启，并可供客人逃生。

（四）应设置两部疏散楼梯，疏散楼梯应采用不燃烧体。每间客房应在明显部位张贴疏散示意图，疏散通道和安全出口应保持畅通，并按照住宿人数每人配备手电筒、逃生绳、逃生用口罩或消防自救呼吸器等器材。

（五）应按每层面积配备灭火器，灭火器应当选用 2 公斤以上的 ABC 型干粉灭火器，并应放置在公共部位的明显位置

（六）成组布置的民宿建筑应设置净宽度和净高度不小于 4 米的消防车道。

（七）应保证民宿区域内的消防水源。成组、成片布置的民宿区域，应成立微型消防站，建立民宿专营企业专职消防队，并组织民宿经营者、联防队员、消防民警、平安志愿者组建灭火救援梯队力量。

（八）除厨房外，不得使用明火。燃油、燃气锅炉房不得设置在主体建筑内。每间客房、走道、楼梯间内宜设置独立式感烟火灾探测器。

二、防震

所有民宿接待设施，应按《海南省防震减灾条例》（根据 2007 年 3 月 30 日海南省第三届人大常委会第二十九次会议《关于修改〈海南省防震减灾条例〉的决定》修正）、《海南省人民政府关于进一步加强防震减灾工作的意见》（琼府〔2010〕72 号）和《海南省农村居住建筑抗震防风技术规程》（DBJ46）等相应的防震、抗震标准进行建设和改造。

三、防极端天气

（一）加强台风、雷暴等灾害气象的早期预报与警报。指导住客注意防台风、防雷暴，避免或减少损失。

（二）完善民宿避雷设施建设。民宿建筑应按海南省气象部门的要求，进行防雷设施建设，保障住客安全。

（三）民宿建筑应按《村庄整治技术规范》（GB50445—2008）和海南省住房和城乡建设厅有关防风灾的标准与要求进行建设。

四、防意外事件

应有火灾、食品安全、疫情预防、治安事件等各类突发事件的处置应急预案，定期演练。

第二十八条 环境保护规划

一、水体环境保护规划

（一）民宿的生活污水和餐饮废水，应进行收集和处理。向乡村污水集中处理设施排放污水的，应配置规范化的隔油设施。直接向外环境排放污水的，应自建污水处理设施，做到达标排放。推行生活、餐饮垃圾分类处理。

（二）禁止在自然保护区核心区和缓冲区、饮用水水源地保护区、风景名胜区、重要自然与文化遗产保护区，以及其他类型生态红线区域的一级管控区内新建、改建或扩建民宿项目。

（三）制定严格的地热水资源管理规定并加强执行力度，严控温泉旅游民宿项目数量和质量，遏制乱开采的势头，严格温泉项目污水排放管理，对温泉旅游资源进行复合型开发与循环式利用，提高利用技术与资源利用率。

二、风貌环境保护规划

（一）生态景观风貌

海口乡村民宿的发展建设要结合海口地区乡村人文、自然、生态、环境等资源，以原生面貌为基础、以乡村风情为特色，形成独特性和个性化的旅游文化，传承和保护传统村落。充分利用生态文化、民俗文化等元素为依托进行景观建设，突出生态、休闲的氛围，加强景观保护。

（二）建筑风貌

民宿的设计上要从布局、风格、色彩、形式、体量、尺度、材质等方面与自然环境基质相融合，体现海口乡居建筑地域特色。与当地自然环境和气候条件相符合，满足通风、散热、遮阴、避雨等方面的特殊要求。可以从传统民居如火山岩民居、琼北合院式民居等建筑中汲取灵感，加以改造，丰富海口乡村民宿的建筑形式。

三、大气环境保护规划

（一）民宿餐饮经营必须配套油烟净化处理设施，定期清洗、维护净化设备和集排油烟管道，做好台账记录，确保新建或更换净化设备的去除效率和经烟道排放后的大气污染物排放浓度达到排放标准要求。

（二）民宿餐饮倡导天然气、沼气、太阳能等清洁能源的使用，减少大气污染物的排放量。

（三）交通工具可逐渐推广普及电力、天然气等无污染能源，控制机动车尾气排放，尽量减少大尾气排放量机动车进入乡村，尽量采取电瓶车和自行车等无污染型交通工具，同时注意乡村民宿周边以及道路环境的绿化整治，减少地面裸露造成扬尘等颗粒物大气污染。

四、噪声环境保护规划

（一）乡村民宿建筑的设计应符合《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010 的相关要求。

（二）乡村民宿周边无噪声污染，声环境应符合《声环境质量标准》(GB3096-2008)规定的 2 类以上声环境功能区标准要求。

（三）乡村民宿管理经营者应对住客进行管理，防止噪音扰民。

（四）乡村民宿内不得设置营业性娱乐场所。

第二十九条 环卫工程规划

一、环卫设施规划

（一）按标准设置生活垃圾分类投放桶，实行生活垃圾分类投放，并进入分类收集、分类运输、分类处置体系。

（二）民宿如经营餐饮业务，应当设置隔油池、隔渣池等高效油水分离设施，并定期清疏；废弃物有专门的容器，并保持加盖密封。

（三）民宿建设应实行雨污分流，污水处理达标后排放，雨水经沉淀后排入雨水管网或排入周边水体。

二、环卫清运规划

（一）民宿垃圾应分类运输、及时清运。

（二）属于村镇污水管网覆盖区域的民宿，应纳入村镇生活污水处理设施集中处理。

（三）周边没有村镇污水管网的民宿，有能力的可以单独安装污水处理设施，或相邻几家联合安装污水处理设施，设施应符合相关环境保护要求，污水经处理后达标排放。不能自建污水处理设施的民宿，应搜集后由专业的环卫作业单位转运。

三、废弃物处理规划

（一）实行污水、垃圾和粪便无害化处理。

（二）加强垃圾的分类收集和综合利用。在民宿地区应设置分类垃圾桶，对于可回收的塑料、金属、纸制用品等进行回收，通过废品收购站或转运站外运后进行资源化利用。对于

餐饮垃圾、果皮、农业秸秆、畜禽粪便等有机垃圾，可以将其用于施肥。对于不能回民宿运营平台收或利用的垃圾，要进行集中收集、及时清运，将其运送到垃圾填埋场或中转场进行无害化处理。

第七章 “十四五”重点项目实施规划

第三十条 “十四五”重点项目入选原则

一、基础优先原则

本次规划对海口市发展乡村民宿的重点区域的基础设施建设项目，特别是乡村民宿与“景、村”的“五网”互联互通项目和污水处理设施项目等，给予优先安排。

二、重点优先原则

海口市周边景区景点、椰级乡村旅游点、共享农庄、传统村落、美丽乡村示范村等区域优先发展乡村民宿。

三、旅游同步原则

本次规划结合海口市乡村民宿建设，同步建设旅游标示、旅游咨询中心、旅游公厕等旅游配套设施。

四、平台同步原则

本次规划结合海口市乡村民宿发展建设，同步构建乡村民宿信息平台，逐步构建乡村民宿的管理、推广、交易等与一体的信息化平台。

第三十一条 “十四五”重点项目类别构成

参照《海南省促进乡村民宿发展实施方案》《海口市推进民宿发展工作实施方案》，“十四五”重点项目从“基础设施、民宿服务设施、防灾减灾工程、乡村民宿信息平台、重点民宿项目”等五大方面开展。

第三十二条 “十四五”重点项目实施规划

“十四五”重点项目规划内容详见附表一：《海口市乡村民宿“十四五”重点项目一览表》；附表二：《海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿一览表》；附表三：《海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表》。

第八章 保障体系规划

第三十三条 用地政策保障

认真落实《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（国办发〔2015〕93 号）《海南省人民政府办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的实施意见》（琼府办〔2017〕60 号）和《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号），将乡村民宿设施用地，作为乡村休闲旅游设施用地，按上述政策给予保障。对于现状已作为村民宅基地使用，有条件发展乡村民宿，超过 175 平方米/户宅基地标准的宅基地，允许在按《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1 号）《海南省自然资源和规划厅关于农村不动产确权登记历史遗留问题处理意见的通知》2020 年 7 月 16 日发布）依规处理之后，作为民宿设施用地，不受 175 平方米/户宅基地标准的限制，由民宿业主留用。同时，充分利用国家、海南省出台的相关支持乡村产业发展、促进乡村振兴的政策，盘活农村存量建设用地，集约利用新增建设用地。

第三十四条 资金政策保障

按照《海南省促进乡村民宿发展实施方案》中的要求，各区要统筹各级财政安排的美丽乡村建设、文明生态村创建等涉农资金，支持乡村民宿基础设施配套建设，促进乡村民宿发展。落实省财政以奖代补激励机制，对通过省级考核认定为“示范点”的乡村民宿，给予一定的资金奖励，各区税务部门严格执行相关税费减免政策，加大对乡村民宿经营的扶持力度。同时加强金融机构和乡村民宿创建主体对接，有效开展银企对接活动，对乡村民宿投资建设、

改造升级的贷款给予贴息。

第三十五条 人才政策保障

定期组织开展乡村民宿专题招商活动，引进一批在乡村民宿设计、运营管理、市场开拓、品牌创建等方面具有成熟经验的专业企业来琼开发乡村民宿。市旅游和文化广电体育局定期组织开展乡村民宿管理部门、经营者、服务人员的专业技能、经营管理等相关岗位培训，培育专业化乡村民宿人才队伍。乡村民宿产业专家，提供定期指导和咨询服务。制定相关激励制度和人才引进政策，吸引返乡创业大学生、规划建筑和艺术专业人才、乡村民宿管家等，积极投身乡村民宿建设。

第三十六条 公共服务投入保障

健全财政支持政策，将符合条件的乡村民宿纳入相关产业扶持政策范围，明确在村庄（农场居、生产队）开发边界内的乡村民宿享受美丽乡村建设的相关政策，其道路交通、停车场、厕所、污水处理、垃圾储运、供电、供气、通讯、电子监控等基础设施及公共服务设施纳入乡村建设范畴予以支持。

第三十七条 安全与应急管理保障

制定乡村民宿治安消防管理办法，明确旅游民宿消防安全条件要求和特种行业许可证的审批发放程序。成立乡村民宿消防工作小组，建立完善消防预警、处置制度，落实消防安全责任。定期对乡村民宿从业人员进行消防安全培训和演练，提升从业人员消防应急能力。于民宿客房及公共区域设置消防安全警示牌，张贴消防应急知识海报和发放宣传手册，提高民宿从业人员和游客的消防安全意识。鼓励、引导乡村民宿场所投保火灾公众责任保险。增强安全防范意识，建立重大安全事故应急机制，联合附近区、乡镇的医院或卫生院达成紧急救护协议。

乡村民宿区需安装使用治安管理信息系统，按照规定进行住客实名登记，并按要求上报治安主管部门，配备必要的防盗、视频监控等治安防范设施，客房的门、窗要符合防盗要求。乡村民宿应统一使用公安编列的标准门牌地址，通过使用公安部门建设的标准地址库地址，使海口市乡村民宿的地址表述更加准确、规范。

第三十八条 食品安全与管理保障

以美丽乡村建设、乡村振兴为契机，引导发展特色农业，扩大无公害农产品、绿色食品、有机食品生产，推进“一村一品”生态农业发展，为乡村民宿提供自然、健康、特色农产品，壮大乡村民宿经济。

在政府官网公示食品经营许可管理、食品安全管理制度及量化分级等级信息，统一与规范从业人员管理、设施设备、采购贮存、清洗消毒保洁等；组织乡村民宿业主及农村食品协管员进行专题辅导培训，重点对乡村民宿营业执照、食品经营许可证的办理手续及流程进行详细讲解，对乡村民宿餐饮需具备的条件进行解答；开通微信、微博等渠道，主动公示民宿餐饮监管、食品检测、荣誉称号等各类信息，接受游客监督。

第三十九条 智慧旅游保障

推动智慧旅游民宿管理体系建设。充分运用智能视频监控、移动网络、物联网等技术和手段，建立动态感知游客活动信息和旅游企业动态的信息网络；建立旅游服务、游客影视信息监控平台和旅游企业、游客综合信息安全管理平台；强化乡村民宿区的多层级监管，积极对接省、市、区级旅游监管系统，打造立体化应急指挥体系。加强乡村传统文化资源数字化保护和开发利用，建立历史文化名镇、传统村落、重要农业文化遗产数字文物资源库、数字博物馆。

提升智慧旅游民宿服务水平。充分借助网络云平台，增强线上线下营销能力，鼓励社会资本参与休闲农业宣传推介平台建设，加快构建网络营销、网络预订和网上支付等公共服务平台，全面提升行业的信息化水平；在传统受理旅游投诉方式的基础上，建立民宿旅游质监网站，开辟专门的旅游投诉栏目，使游客可以通过多种手段反映旅游纠纷，从而快速、便捷、

低成本地处理旅游纠纷；建设应用于智能手机及各种移动平台的无线网络，开发涉及乡村民宿目的地信息查询服务、公共信息查询服务、休闲黄页信息服务、新闻娱乐信息服务、多语种无障碍信息服务、交互式问询服务等的内容，搭建“智慧旅游”平台；旅游集散中心、游客服务中心、重点旅游区应实现无线宽带网络覆盖，逐步达到使游客在需要的时候、在任何时间和地点均能获得相关的旅游信息和服务。

第四十条　行业管理保障

对现有乡村民宿进行核验、认定、备案；摸清农村、农场、林场闲置房屋和厂房、校舍以及集体建设用地情况，建立乡村民宿项目储备库。在村庄规划中对乡村民宿区及周边的旅游资源提出保护与利用的管控要求，保护旅游资源的完整性。依托旅馆业信息管理系统，建立海口市乡村民宿管理信息平台，研发乡村民宿登记手机 APP 系统。建立乡村民宿运营监测体系并纳入旅游统计，从各方面监测乡村民宿旅游市场的发展状况。

第四十一条 融入相关空间规划实现空间保障

海口市国土空间总体规划、各区乡镇国土空间总体规划和各行政村村庄规划，应比照《海南省人民政府办公厅印发〈关于进一步支持共享农庄发展的十一条措施〉的通知》（琼府办〔2021〕52 号）的要求，与共享农庄用地一样，将乡村民宿用地，按不同层级，纳入海口市、各乡镇、各行政村实用性村庄规划之中给予空间保障。同时，比照共享农庄建设用地，统筹乡村民宿用地保障，完善乡村民宿供地模式，简化乡村民宿用地与建设工程审批手续。

第九章 附则

第四十二条 规划生效

本规划自发布之日起生效。

第四十三条 规划解释

本规划由海口市旅游和文化广电体育局负责解释。

第四十四条 规划修改要求

本规划一经批准，任何单位和个人均不得擅自修改。如确需修改，应按照规定的程序进行。

附表

表一：　　海口市乡村民宿“十四五”重点项目一览表

项目类别	序号	项目名称	项目内容
基础设施	1	垃圾处理设施	按标准设置生活垃圾分类投放桶，实行生活垃圾分类投放，并进入分类收集、分类运输、分类处置体系。
	2	污水处理设施	污水处理达标后排放；经营餐饮业务的民宿按标准设置隔油池、隔渣池等高效油水分离设施，并定期清疏；有条件的地区可接入乡镇污水系统，不能接入的应自建或多个民宿联合建立污水处理点。
	3	民宿布草服务	引入专业的民宿用品洗涤、配送企业，配备快捷便利的物流产业链。
旅游服务设施	4	旅游交通设施	完善乡村民宿旅游导览系统，按需设置旅游标示牌、停车场。
	5	旅游服务设施	配备旅游厕所、购物店、医疗急救站、服务驿站等服务设施。
防灾减灾工程	6	消防	消防路网符合相关要求，保障消防通道畅通；保证民宿区域内的消防水源，成立微型消防站，建立民宿专营企业专职消防队。
	7	防意外事件	建立火灾、地震、台风、食品安全、疫情预防、治安事件等各类突发事件的处置应急预案，定期演练。
乡村民宿信息平台	8	民宿运营平台	提供全方位的民宿介绍，包括实景图片、周边地图，同时提供多种互动式交流，帮助游客提前了解住宿体验，可实现订房、结算、沟通、个性需求等功能。
	9	民宿管理平台	监管、规范民宿运营，更新民宿行业发展的最新消息，对违规民宿进行通报批评，实现信息透明化，便于政府进行数据化管理。
	10	智慧旅游系统	包括智慧自助服务系统、智慧预定系统、智慧解说系统等等，为游客提供信息化、智慧化的便捷服务。
民宿项目	11	民宿片区	创建四个民宿发展片区。
	12	民宿发展	共计发展 79 个乡村民宿点，其中 4 家“金宿”、6 家“银宿”、20 家“铜宿”。

表二：　　海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿一览表

区位	序号	等级	民宿名称
美兰区	1	金宿	海口海控瑶城民宿
	2	银宿	海口连理枝民宿
	3	银宿	枷椗山居民宿
	4	铜宿	海口聚焦零海摄影主题民宿
	5	铜宿	海口芳园国际艺术民宿
	6	铜宿	海口美兰桃花源客栈
	7	铜宿	海南鹿鸣莲雾家庭农场
	8	铜宿	御林乡味园旅租
	9	铜宿	国开演丰市民共享农庄
琼山区	10	金宿	虫二度假私享庭院民宿
	11	银宿	海口泮边休闲农庄
	12	铜宿	兰花谷休闲农庄
	13	铜宿	海口市红旗镇三角梅农庄
	14	铜宿	海南荔海共享农庄
	15	铜宿	中泰汇·云龙御养共享农庄
龙华区	16	金宿	海南月茗庄
	17	银宿	斌腾石斛居
	18	铜宿	懂宿
	19	铜宿	龙浩共享农庄
	20	铜宿	田洋新坡共享农庄
	21	铜宿	新发地共享农庄
秀英区	22	金宿	石山秀里民宿
	23	银宿	海口火山石坞民宿
	24	银宿	冯塘绿园
	25	铜宿	人民骑兵营
	26	铜宿	海口秀英黑豆书屋民宿
	27	铜宿	沐心石屋民宿
	28	铜宿	海南有个家
	29	铜宿	慢生活别墅
	30	铜宿	花梨之家

表三：　　海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表

美兰区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
1	御林乡味园旅租	乡村民宿	10	海口大道湖村乡村旅游点	椰级乡村旅游点
2	海口美兰桃花源客栈	乡村民宿	11	和畅共享农庄	共享农庄试点
3	海口云客山庄	乡村民宿	12	国开演丰市民共享农庄	共享农庄试点
4	海南鹿鸣莲雾家庭农场	乡村民宿	13	道郡民宿	传统村落
5	海口芳园国际艺术民宿	乡村民宿	14	罗梧村民宿	传统村落
6	枷椗山居民宿	乡村民宿	15	迈德村民宿	传统村落
7	海口聚焦零海摄影主题民宿	乡村民宿	16	美篆村民宿	传统村落
8	海口连理枝民宿	乡村民宿	17	北港村民宿	一星级美丽乡村
9	海口海控瑶城民宿	乡村民宿			
琼山区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
18	本立村红色主题民宿	乡村民宿	30	百香果共享农庄	共享农庄试点
19	兰花谷休闲农庄	乡村民宿	31	中泰汇•云龙御养共享农庄	共享农庄试点
20	海口田心思乐生态农庄	乡村民宿	32	金棕榈水木年华生态科技共享农庄	共享农庄试点
21	大坡桃花源农庄	乡村民宿	33	金德丰共享农庄	共享农庄试点
22	塔昌村民宿	乡村民宿	34	包道村民宿	传统村落
23	虫二度假私享庭院民宿	乡村民宿	35	上丹村民宿	传统村落
24	龙麟民宿	乡村民宿	36	昌文湖村民宿	传统村落
25	海口市红旗镇三角梅农庄	椰级乡村旅游点	37	长泰村民宿	三星级美丽乡村
26	海口泮边休闲农庄	椰级乡村旅游点	38	道崇村民宿	三星级美丽乡村
27	海峡两岸共享农庄	共享农庄试点	39	金林通航机场园林式民宿	乡村旅游点
28	海南荔海共享农庄	共享农庄试点	40	树德村民宿	五星级美丽乡村
29	莲塘村民宿	传统村落			
龙华区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
41	懂宿	乡村民宿	49	龙浩共享农庄	共享农庄试点
42	海南月茗庄	乡村民宿	50	新发地共享农庄	共享农庄试点
43	扬森村乡旅民宿	乡村民宿	51	五一世纪田园共享农庄	共享农庄试点
44	斌腾石斛居	乡村民宿	52	田洋新坡共享农庄	共享农庄试点
45	卜创村乡旅民宿	乡村民宿	53	梁沙村民宿	传统村落
46	海口市新坡镇烽火仁台乡村旅游点	椰级乡村旅游点	54	仁台村民宿	传统村落
47	果果都市共享农庄	共享农庄试点	55	云庵村民宿	传统村落
48	翰香园共享农庄	共享农庄试点			
秀英区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
56	石山秀里民宿	乡村民宿	68	海口火山石坞民宿	乡村民宿
57	慢生活别墅	乡村民宿	69	施茶火山石斛园	椰级乡村旅游点
58	水墨蓝庭	乡村民宿	70	火山泉休闲农庄	椰级乡村旅游点
59	人民骑兵营	乡村民宿	71	铭投拓展主题山庄	椰级乡村旅游点
60	海南有个家(原美社有个房)	乡村民宿	72	火山药谷共享农庄	共享农庄试点
61	留声机民宿农家院	乡村民宿	73	海南农馨火山南药科技产业园共享农庄	共享农庄试点
62	海口秀英黑豆书屋民宿	乡村民宿	74	神岭牛大力共享农庄	共享农庄试点
63	海口开心农场	乡村民宿	75	圣草谷共享农庄	共享农庄试点
64	火臻石斛山庄	乡村民宿	76	绿海田园共享农庄	共享农庄试点
65	花梨之家	乡村民宿	77	美社村民宿	传统村落

66	冯塘绿园	乡村民宿	78	美孝村民宿	传统村落
67	沐心石屋民宿	乡村民宿	79	三卿村民宿	传统村落

02 图件

图纸目录

01-01 区位分析图

01-02 旅游资源分析图

01-03 基础条件分析图

01-04 乡村民宿现状分布图

01-05 乡村民宿客源市场分析图

01-06 乡村民宿空间布局结构图

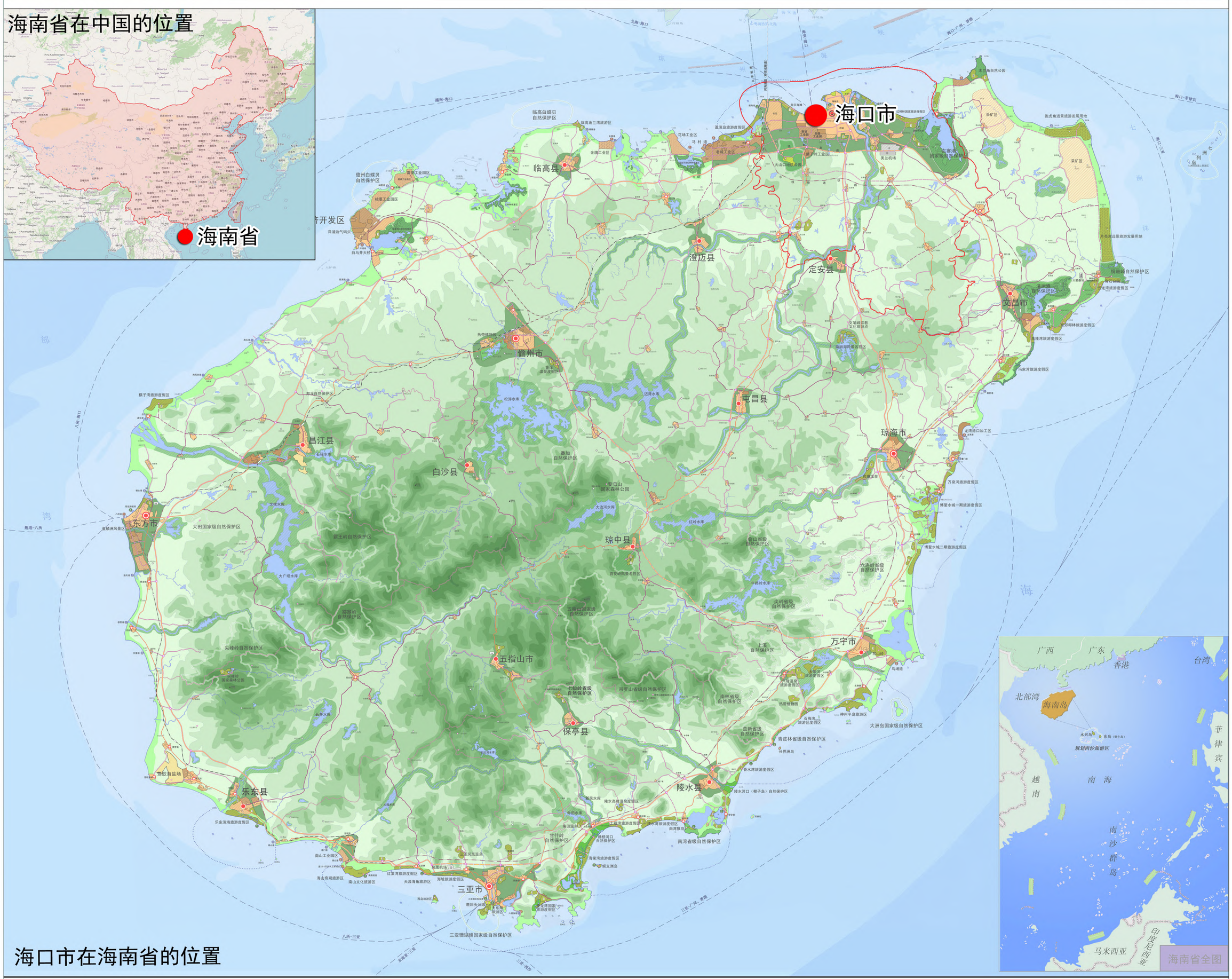
01-07 乡村民宿“十四五”重点项目规划图

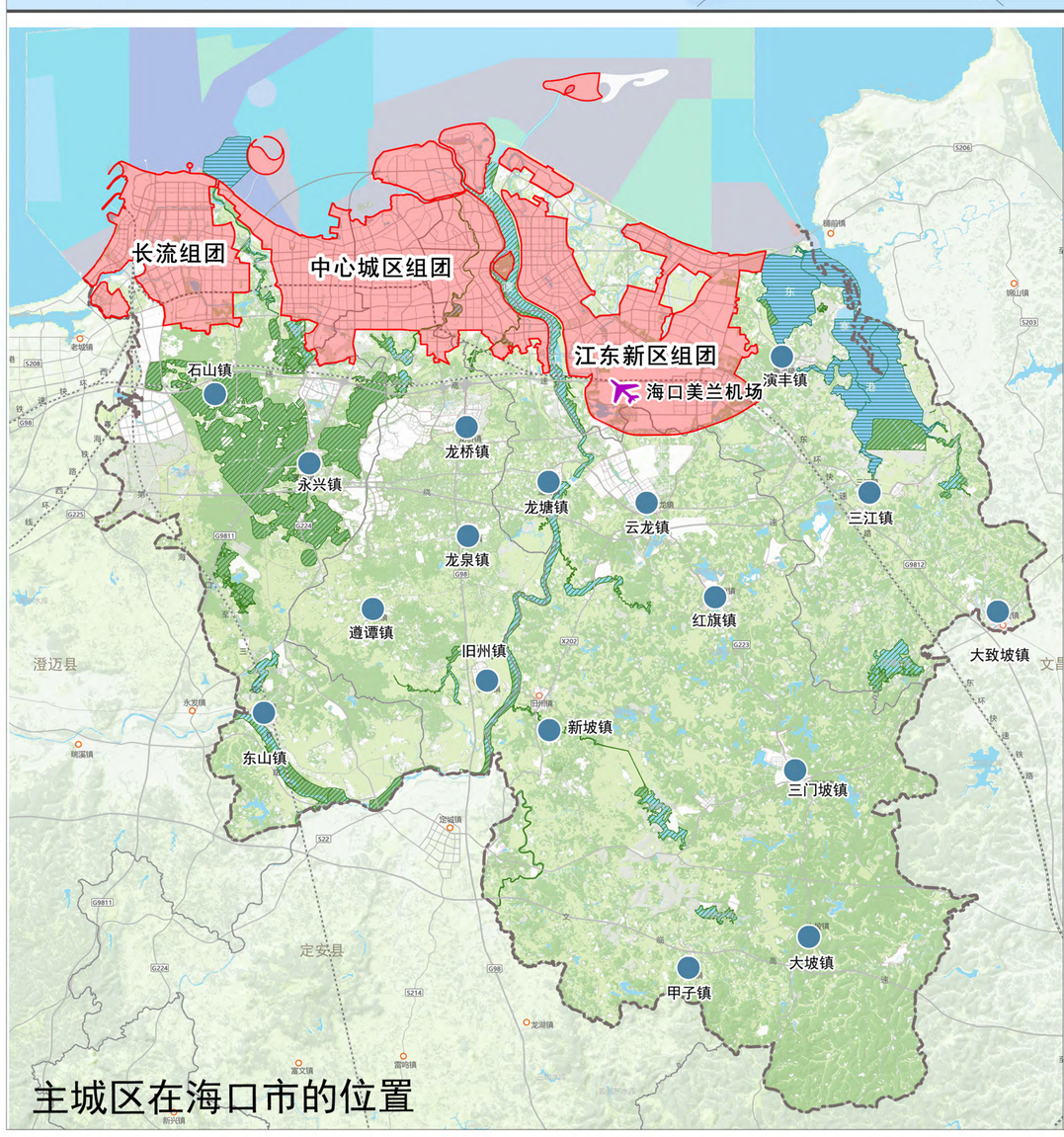
01-08 乡村民宿“十四五”布点规划图

01-09 乡村民宿旅游线路规划图

海口市乡村民宿发展专项规划（2021-2035）

区位分析图



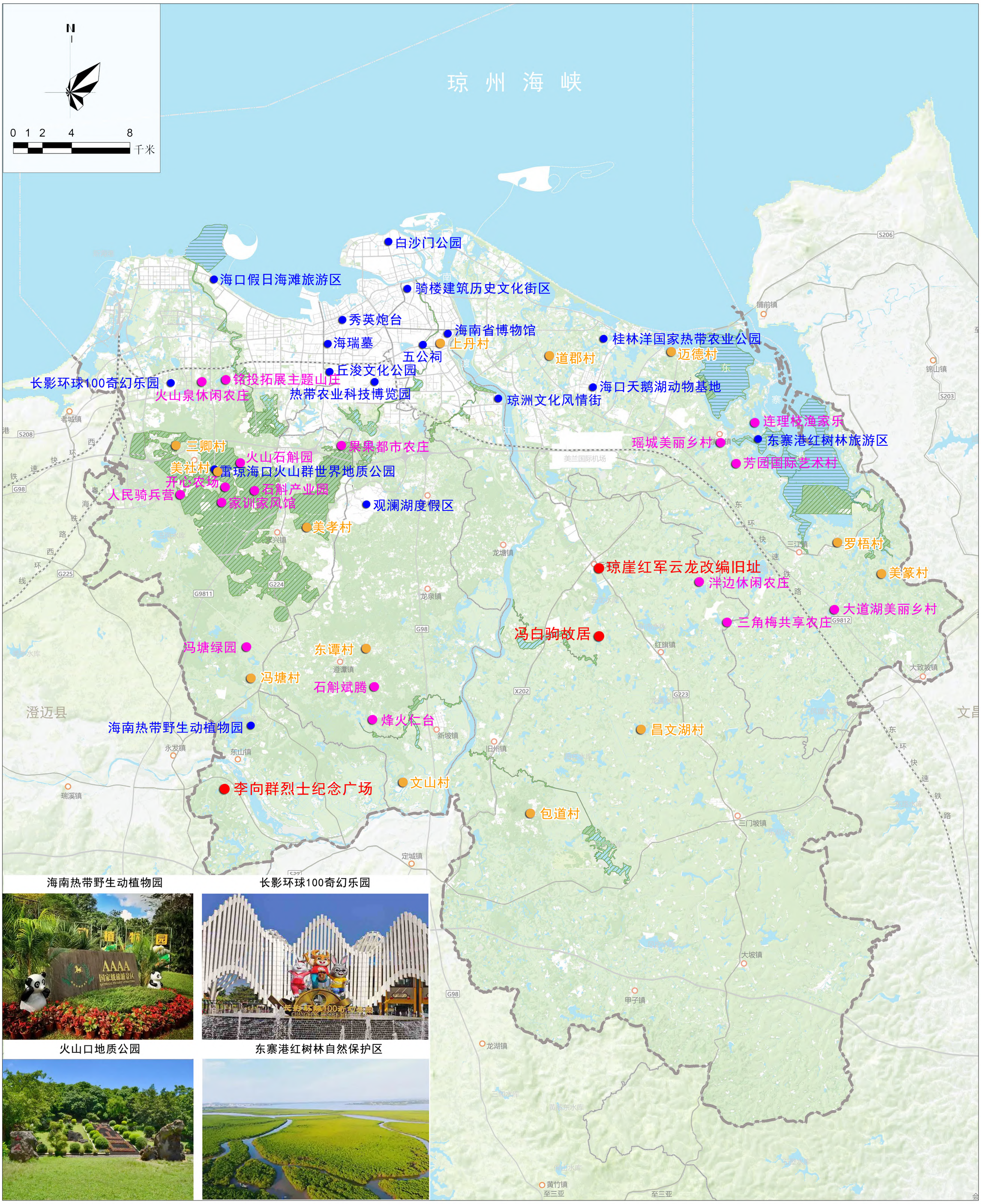


海口市地处海南岛北部，北濒琼州海峡，东面与文昌市相邻；南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。辖秀英、龙华、琼山和美兰4个区。

海口市主城区北至琼州海峡海岸线，南至椰海大道，东至南渡江西岸，西至粤海码头。

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

旅游资源现状分析图



图例

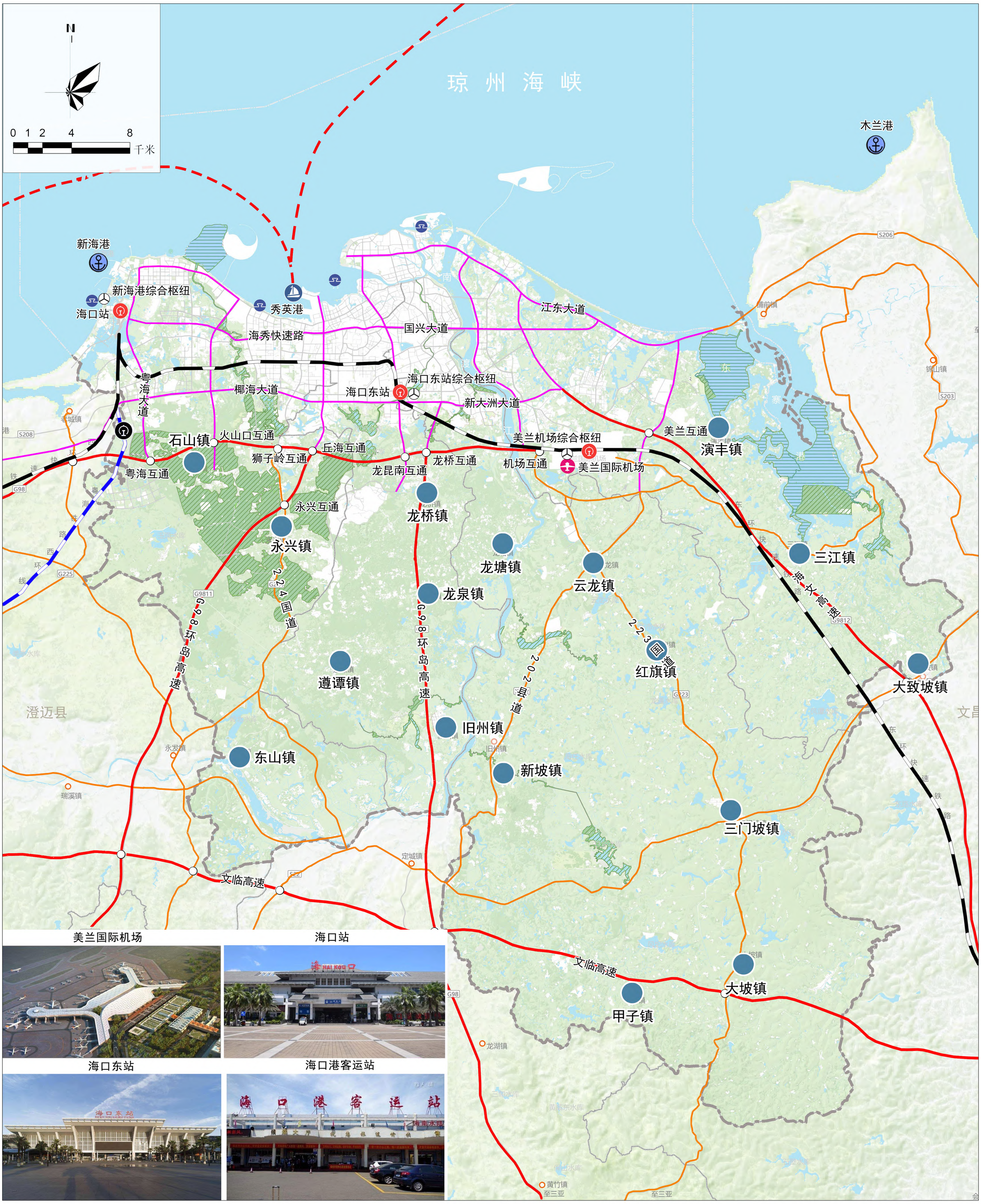
- 椰级乡村旅游点
- 红色旅游点
- 重点旅游景点、景区和度假区
- 传统村落

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

01
02

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

基础条件现状分析图



图例

- 高速铁路
- 普通铁路
- 高速公路
- 城市快速路
- 国省干线
- 机场
- 港口
- 游轮码头
- 游艇码头
- 铁路客运站
- 铁路货运站
- 客运枢纽
- 主要立交节点

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

乡村民宿现状分布图

斌腾石斛居

冯塘绿园

石山秀里民宿

懂　宿

沐心石屋民宿

图例

营　业　　在　建　　停　业

中元设计机构
LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

乡村民宿客源市场分析图

国内市场

（1）国内一级市场：海南本岛的学生、公务员、公司职员与工人等游客群体。

（2）国内二级市场：华南、华东和华中来岛休闲养生栖居人群。

（3）国内机会市场：东北、西北、西南来岛度假、出差、休闲人群。

国际市场

（1）国际一级市场：港、澳、台地区。

（2）国际二级市场：俄罗斯、英国、法国、德国等59个海南入境旅游免签国家。

（3）机会入境市场：除上述国家外的其他国家及地区

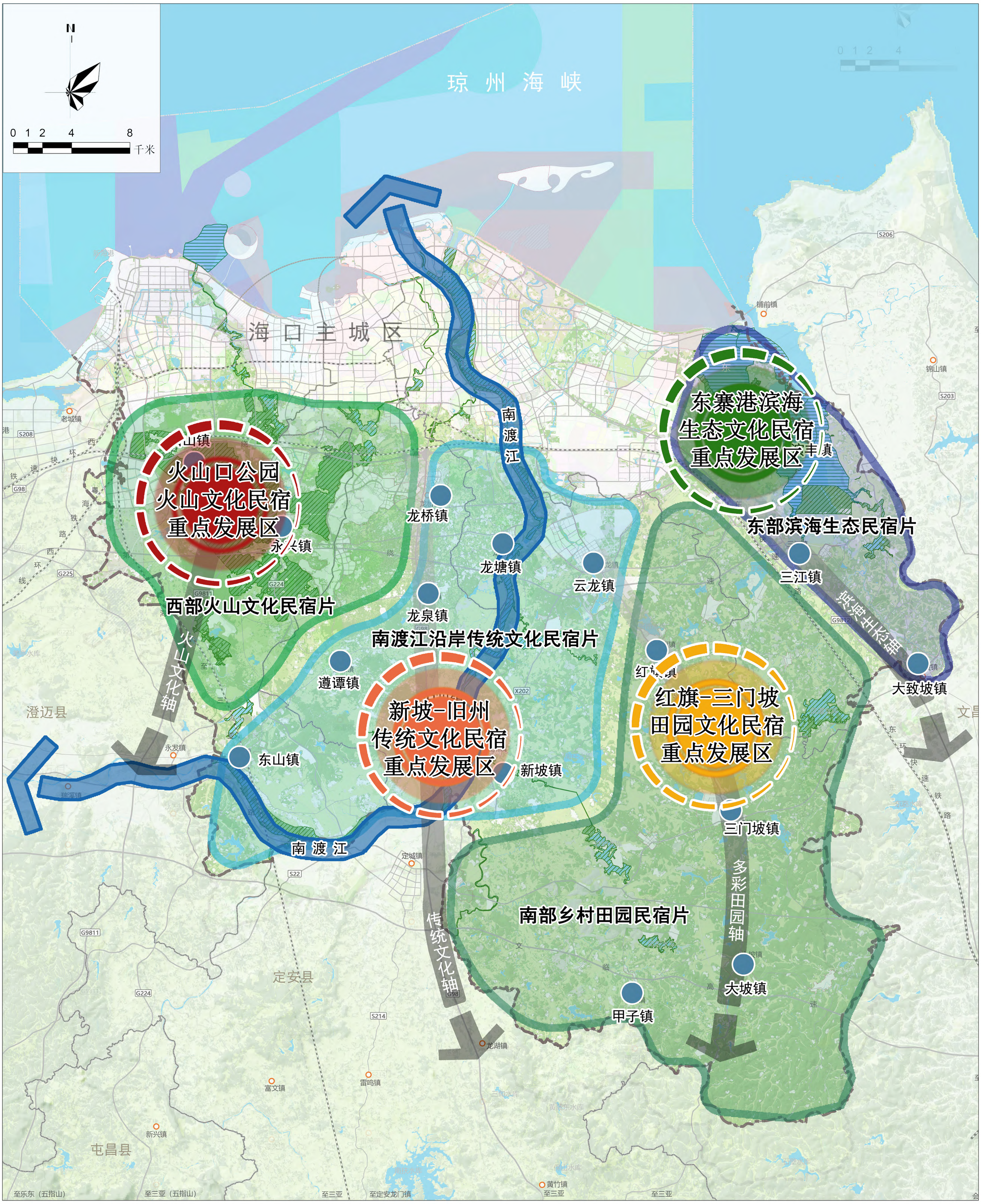
图例

国内市场　　国际市场

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

乡村民宿空间布局结构图



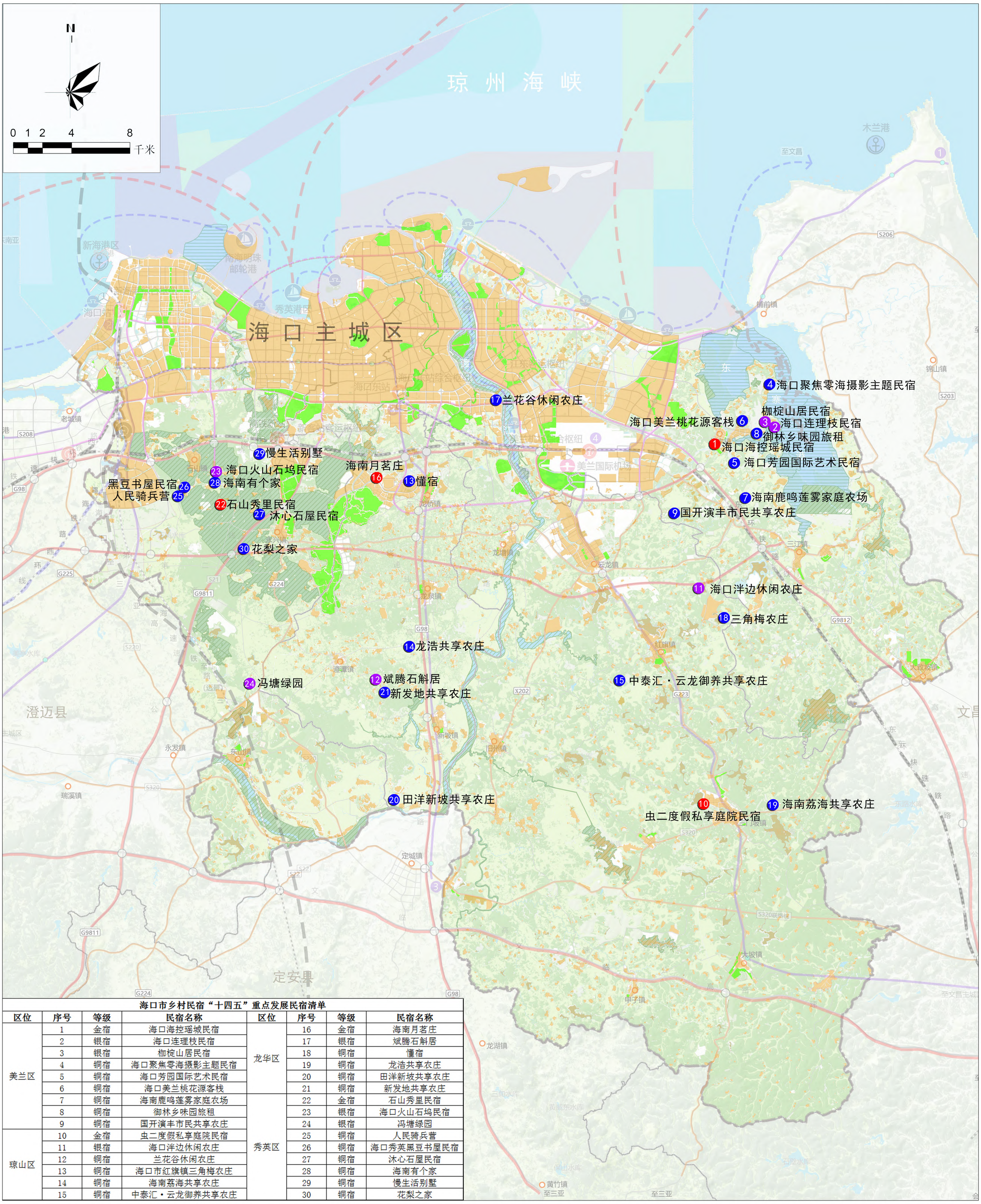
图例

- 滨海生态民宿片
- 乡村田园民宿片
- 传统文化民宿片
- 火山文化民宿片
- 田园文化民宿发展区
- 生态文化民宿发展区
- 传统文化民宿发展区
- 火山文化民宿发展区

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

乡村民宿“十四五”重点民宿规划图



海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿清单

区位	序号	等级	民宿名称	区位	序号	等级	民宿名称
美兰区	1	金宿	海口海控瑶城民宿	龙华区	16	金宿	海南月茗庄
	2	银宿	海口连理枝民宿		17	银宿	斌腾石斛居
	3	银宿	枷椗山居民宿		18	铜宿	懂宿
	4	铜宿	海口聚焦零海摄影主题民宿		19	铜宿	龙浩共享农庄
	5	铜宿	海口芳园国际艺术民宿		20	铜宿	田洋新坡共享农庄
	6	铜宿	海口美兰桃花源客栈		21	铜宿	新发地共享农庄
	7	铜宿	海南鹿鸣莲雾家庭农场	秀英区	22	金宿	石山秀里民宿
	8	铜宿	御林乡味园旅租		23	银宿	海口火山石坞民宿
	9	铜宿	国开演丰市民共享农庄		24	银宿	冯塘绿园
琼山区	10	金宿	虫二度假私享庭院民宿		25	铜宿	人民骑兵营
	11	银宿	海口泮边休闲农庄		26	铜宿	海口秀英黑豆书屋民宿
	12	铜宿	兰花谷休闲农庄		27	铜宿	沐心石屋民宿
	13	铜宿	海口市红旗镇三角梅农庄		28	铜宿	海南有个家
	14	铜宿	海南荔海共享农庄		29	铜宿	慢生活别墅
	15	铜宿	中泰汇·云龙御养共享农庄		30	铜宿	花梨之家

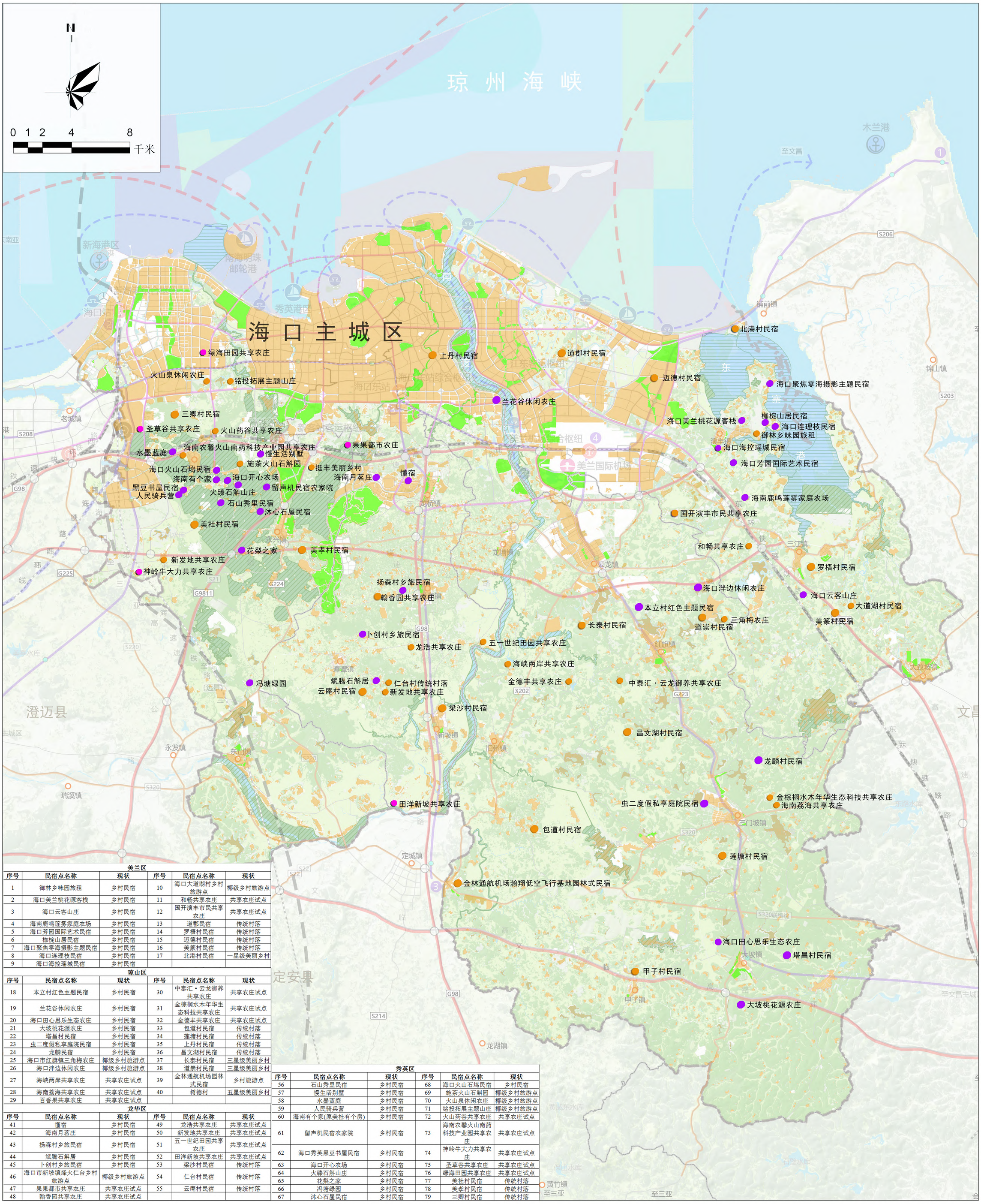
图例

金　宿　　银　宿　　铜　宿

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

“十四五”乡村民宿布点规划图



美兰区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
1	御林乡味园旅租	乡村民宿	10	海口大道湖村乡村旅游点	椰级乡村旅游点
2	海口美兰桃花源客栈	乡村民宿	11	和畅共享农庄	共享农庄试点
3	海口云客山庄	乡村民宿	12	国开演丰市民共享农庄	共享农庄试点
4	海南鹿鸣莲雾家庭农场	乡村民宿	13	道郡民宿	传统村落
5	海口芳园国际艺术民宿	乡村民宿	14	罗梧村民宿	传统村落
6	枷楂山居民宿	乡村民宿	15	迈德村民宿	传统村落
7	海口聚焦零海摄影主题民宿	乡村民宿	16	美篆村民宿	传统村落
8	海口连理枝民宿	乡村民宿	17	北港村民宿	一星级美丽乡村
9	海口海控瑶城民宿	乡村民宿			

琼山区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
18	本立村红色主题民宿	乡村民宿	30	中泰汇·云龙御养共享农庄	共享农庄试点
19	兰花谷休闲农庄	乡村民宿	31	金棕榈水木年华生态科技共享农庄	共享农庄试点
20	海口田心思乐生态农庄	乡村民宿	32	金德丰共享农庄	共享农庄试点
21	大坡桃花源农庄	乡村民宿	33	包道村民宿	传统村落
22	塔昌村民宿	乡村民宿	34	莲塘村民宿	传统村落
23	虫二度假私享庭院民宿	乡村民宿	35	上丹村民宿	传统村落
24	龙麟民宿	乡村民宿	36	昌文湖村民宿	传统村落
25	海口市红旗镇三角梅农庄	椰级乡村旅游点	37	长泰村民宿	三星级美丽乡村
26	海口洋边休闲农庄	椰级乡村旅游点	38	道崇村民宿	三星级美丽乡村
27	海峡两岸共享农庄	共享农庄试点	39	金林通航机场园林式民宿	乡村旅游点
28	海南荔海共享农庄	共享农庄试点	40	树德村	五星级美丽乡村
29	百香果共享农庄	共享农庄试点			

龙华区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
41	懂宿	乡村民宿	49	龙浩共享农庄	共享农庄试点
42	海南月茗庄	乡村民宿	50	新发地共享农庄	共享农庄试点
43	扬森村乡旅民宿	乡村民宿	51	五一世纪田园共享农庄	共享农庄试点
44	斌腾石斛居	乡村民宿	52	田洋新坡共享农庄	共享农庄试点
45	卜创村乡旅民宿	乡村民宿	53	梁沙村民宿	传统村落
46	海口市新坡镇烽火仁台乡村旅游点	椰级乡村旅游点	54	仁台村民宿	传统村落
47	果果都市共享农庄	共享农庄试点	55	云庵村民宿	传统村落
48	翰香园共享农庄	共享农庄试点			

秀英区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
56	石山秀里民宿	乡村民宿	68	海口火山石坞民宿	乡村民宿
57	慢生活别墅	乡村民宿	69	施茶火山石斛园	椰级乡村旅游点
58	水墨蓝庭	乡村民宿	70	火山泉休闲农庄	椰级乡村旅游点
59	人民骑兵营	乡村民宿	71	铭投拓展主题山庄	椰级乡村旅游点
60	海南有个家(原美社有个房)	乡村民宿	72	火山药谷共享农庄	共享农庄试点
61	留声机民宿农家院	乡村民宿	73	海南农馨火山南药科技产业园共享农庄	共享农庄试点
62	海口秀英黑豆书屋民宿	乡村民宿	74	神岭牛大力共享农庄	共享农庄试点
63	海口开心农场	乡村民宿	75	圣草谷共享农庄	共享农庄试点
64	火臻石斛山庄	乡村民宿	76	绿海田园共享农庄	共享农庄试点
65	花梨之家	乡村民宿	77	美社村民宿	传统村落
66	冯塘绿园	乡村民宿	78	美孝村民宿	传统村落
67	沐心石屋民宿	乡村民宿	79	三卿村民宿	传统村落

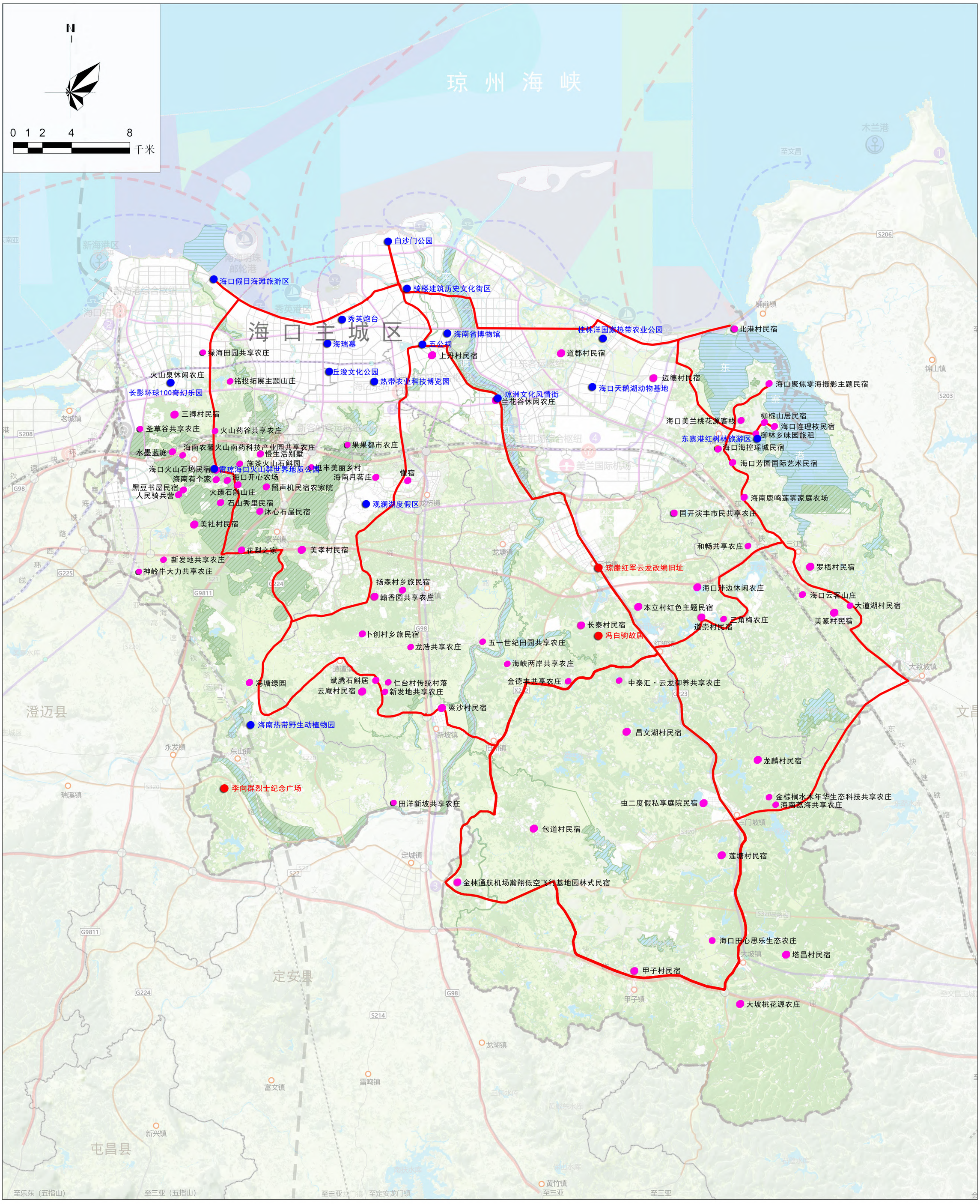
图例

现状民宿　　规划民宿

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

海口市乡村民宿发展专项规划(2021-2035)

乡村民宿旅游线路规划图



图例

- 乡村旅游点
- 红色旅游点
- 重点旅游景点、景区和度假区
- 旅游线路

中元设计机构 LIFETREE WISDOMKEY

03 附件

附件一、海口市相关部门意见及修改说明

附件二、说明书

■ 附件一：海口市相关部门意见及修改说明

海口市乡村振兴局

海口市乡村振兴局关于《海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见》的复函

市旅文局：

贵局来文《海口市旅游和文化广电体育局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》已收悉，经研究，我局无修改意见。

此复。

海口市乡村振兴局

2022 年 3 月 28 日

（联系人：陈琳，联系电话：68722876）

海口市水务局

海口市水务局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

海口市旅游和文化广电体育局：

来文《海口市旅游和文化广电体育局<关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见>的函》收悉。经研究，我局对其无意见。

此函。

海口市水务局

2022 年 3 月 22 日

（此件主动公开；联系人：祁建华，电话：68716531）

海口市应急管理局

海口市应急管理局
关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

海口市旅游和文化广电体育局：

你局《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》收悉。经研究，我局无修改意见。

此复

海口市应急管理局

2022 年 3 月 18 日

海口市发展和改革委员会

海口市发展和改革委员会
关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

市旅游和文化广电体育局：

贵局《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》收悉。经研究，我委无修改意见。

海口市发展和改革委员会

2022 年 3 月 22 日

（此件主动公开）

海口市生态环境局龙华分局

海口市生态环境局龙华分局
关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

区政府办公室：

转来的《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》已收悉，经我局领导研阅，回复无意见。

此复。

海口市生态环境局龙华分局

2022 年 3 月 21 日

海口市消防救援支队

海消函〔2022〕89 号

海口市消防救援支队关于对《海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见》的复函

海口市旅游和文化广电体育局：

贵局转来的《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》已收悉。经研究，我支队无修改意见。

此复函。

海口市消防救援支队

2022 年 3 月 25 日

联系人：杨璐萍，联系电话：13698982703。

海口市龙华区旅游和文化体育局

海口市龙华区旅游和文化体育局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

市旅文局:

贵单位转来的《海口市旅游和文化广电体育局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》已收悉。经我局认真研究并结合各相关单位意见，无修改意见。

此复。

海口市龙华区旅游和文化体育局

2022年3月24日

海口市龙华区乡村振兴局

海口市龙华区乡村振兴局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

区政府办:

贵单位转来的《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》，已收悉，经认真研究，我局无意见。

此复。

海口市龙华区乡村振兴局

2022年3月21日

海口市琼山区旅游和文化体育局

琼山旅文复字〔2022〕96号

关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的复函

市旅文局：

琼山区政府办公室转发关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函已收悉，经我局审阅、讨论，现将意见反馈如下：

1.第3页（1）.各片区乡村民宿形象定位：琼山区：香飘四野 果园人家，建议改成五好琼山 全域精彩；（2）.一方形象中建议加入南渡江流域文化或者历史文化；

2.第8页.东山羊建议改成石山羊；

3.第12页.琼山区旅游线路串联规划建议改成：府城—云龙镇—长泰村—金棕榈水木年华生态科技共享农庄—中泰汇·云龙御养共享—旧州—甲子—金林通航机场瀚翔低空飞行基地园林式民宿—大坡镇—田心思乐生态农庄—桃花源民宿—塔昌民宿—三门坡—荔海共享农庄—虫二度假私享庭院民宿—龙鳞村民宿—红旗镇—三角梅共享农庄—本立村红色主题民宿；

4.建议四个片区，统一民宿主题，如东部“滨海人家”主题民宿，西部“火山人家”主题民宿，中部“琼北人家”主题民宿，南部“田园人家”主题民宿；

5.兰花谷共享农庄、泮边共享农庄、椰乡·世外桃源共享农庄已经停业；

6.市政府刚刚出台共享农庄建设方案，建议紧密结合。

特此函复。

海口市琼山区旅游和文化体育局

2022年3月25日

根据海口市琼山区旅游和文化体育局关于《海口市乡村民宿发展专项规划（2021-2035）》的审查意见，项目组对规划成果进行了进一步修改与完善。现将修改情况说明如下：

一、关于“第 3 页（1）.各片区乡村民宿形象定位：琼山区：香飘四野 果园人家，建议改成五好琼山 全域精彩；（2）.一方形象中建议加入南渡江流域文化或者历史文化；”问题

按照意见，将琼山区的片区乡村民宿形象定位改为“五好琼山 全域精彩”，并根据片区划分中资源实际分布情况，在一方品牌形象中增加南渡江流域历史文化元素，并在空间布局规划中将“传统文化民宿片”改为“南渡江沿岸传统文化民宿片”，同时在文本第十四条增加相应内容表述。详见规划文本第 3 页、第 5 页以及图纸 01-08《乡村民宿空间布局结构图》。

二、关于“第 8 页.东山羊建议改成石山羊”问题

按照意见，将规划文本中的“东山羊”改为“石山羊”。详见文本第 8 页。

三、关于“第 12 页.琼山区旅游线路串联规划建议改成：府城—云龙镇—长泰村—金棕榈水木年华生态科技共享农庄—中泰汇 •云龙御养共享—旧州—甲子—金林通航机场瀚翔低空飞行基地园林式民宿—大坡镇—田心思乐生态农庄—桃花源民宿—塔昌民宿—三门坡—荔海共享农庄—虫二度假私享庭院民宿—龙鳞村民宿—红旗镇—三角梅共享农庄—本立村红色主题民宿”问题

按照意见，结合民宿分布点、合理组织交通流线，将琼山区的旅游线路串联规划改成：府城—云龙镇—长泰村民宿—金棕榈水木年华生态科技共享农庄—中泰汇 • 云龙御养共享—旧州镇—金林通航机场瀚翔低空飞行基地园林式民宿—甲子镇—大坡桃花源民宿—大坡镇—塔昌村民宿—田心思乐生态农庄—三门坡镇—荔海共享农庄—虫二度假私享庭院民宿—龙鳞村民宿—红旗镇—三角梅共享农庄—本立村红色主题民宿。详见规划文本第 12 页和图纸 01-09《乡村民宿旅游线路规划图》。

四、关于“建议四个片区，统一民宿主题，如东部“滨海人家”主题民宿，西部“火山人家”主题民宿，中部“琼北人家”主题民宿，南部“田园人家”主题民宿”问题

按照意见，四个片区民宿主题保留原有东北部“滨海人家”、南部“田园人家”主题，将中南部“古村人家”改为“琼北人家”，西部“石山人家”改为“火山人家”。详见规划文本第 6、第 7 页。

五、关于“兰花谷共享农庄、泮边共享农庄、椰乡 • 世外桃源共享农庄已经停业”问题

项目组在前期调研过程中对兰花谷共享农庄、泮边共享农庄进行实地调研，其中兰花谷共享农庄仍有接待管理人员，项目组向主要负责人进行问卷调研时获知该农庄仍在运营；泮边共享农庄仍然保持相关设施、设备运营并有客人居住。由于疫情，以上农庄运营均受到不同程度影响，导致营业时间不固定，客源流量不稳定，经营状况不佳。考虑其基础条件较好，相关设施设备仍在保持维护，农庄经营者也有未来继续经营的愿望，项目组建议保留。经核查，椰乡世外桃源共享农庄已停业，暂不将其列入名录。详见规划文本附表三《海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表》和图纸 01-08《“十四五”乡村民宿布点规划图》。

六、关于“市政府刚刚出台共享农庄建设方案，建议紧密结合”问题

按照意见，本次规划在民宿布点中充分结合 2017 年、2018 年、2019 年共享农庄创建试点名单，将多个共享农庄试点落实到近期规划中，详见规划文本附表三《海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表》。

海口市生态环境局

关于海口市乡村民宿发展专项规划初步成果有关环保意见的函

市旅文局：

转来的《关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》收悉。经认真研究，现将有关意见报告如下：

一、根据《中华人民共和国环境影响评价法》第七条及《规划环境影响评价条例》第十条有关规定，在规划编制阶段，应及时开展规划环境影响评价工作。

二、根据《中共海口市委办公室海口市人民政府办公室关于印发<关于海口市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见>的通知》（海办发〔2021〕21号）有关要求，规划需说明与“三线一单”的相符性。海口市三线一单成果文本详见附件。

附件：海口市三线一单成果文本

海口市生态环境局

2022年3月21日

-1-

根据海口市生态环境局关于《海口市乡村民宿发展专项规划（2021-2035）》的审查意见，项目组对规划成果进行了进一步修改与完善。现将修改情况说明如下：

一、关于“根据《中华人民共和国环境影响评价法》第七条及《规划环境影响评价条例》第十条有关规定，在规划编制阶段，应及时开展规划环境影响评价工作。”问题

《中华人民共和国环境影响评价法》第七条提出“*国务院有关部门、设区的市级以上地方人民政府及其有关部门，对其组织编制的土地利用的有关规划，区域、流域、海域的建设、开发利用规划，应当在规划编制过程中组织进行环境影响评价，编写该规划有关环境影响的篇章或者说明*”，本规划是依据《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》关于海口市乡村民宿的发展要求，指导海口市乡村民宿发展的专项规划，不属于需要进行环境影响评价的规划类型；同时在规划文本“第二十条 环境保护规划”中对民宿发展过程中可能会影响的水体环境、风貌环境、大气环境、噪声环境等提出保护规划要求。详见规划文本第13页。

一、关于“根据《中共海口市委办公室海口市人民政府办公室关于印发<关于海口市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见>的通知》（海办发〔2021〕21 号）有关要求，规划需说明与“三线一单”的相符性。”问题

按照意见，本次乡村民宿规划融入海口市国土空间总体规划、各区乡镇国土空间总体规划和各行政村村庄规划等相关规划，不涉及生态红线。乡村民宿的用地多为农村存量建设用地和规划的产业用地，利用农村村民自有住宅、村集体房舍或其他设施改建、扩建而成，必须逢建必报，不突破资源利用上线。在规划文本“第二十八条 环境保护规划”中对水体环境、风貌环境、大气环境、噪声环境等提出保护规划要求，指导民宿发展过程中注意生态环境保护，不突破环境质量底线，满足生态环境准入要求。详见规划文本第13页、第17页。

00016

海口市住房和城乡建设局

海住建村镇〔2022〕17 号

海口市住房和城乡建设局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果的意见

市旅文局：

《海口市旅游和文化广电体育局关于对海口市乡村民宿发展专项规划初步成果征求意见的函》收悉，经研究，我局意见如下：

一、建议《文本》第 2 页“第一章总则第六条执行主体”中“本规划由海口市住房和城乡建设局牵头”修改为“本规划由海口市旅文局牵头”。

理由是：根据《海南经济特区旅馆业管理规定》第四条“市、县、自治县人民政府旅游主管部门按照规定的职责，负责本行政区域内旅馆业的管理”，乡村民宿属旅馆业，由旅游主管部门主管。

二、建议《文本》第 11 页“第五章服务体系与旅游线路串联规划第二十五条服务体系规划”中“（五）审核建筑质量安全。住建主管部门要对民宿的建筑质量安全进行评估，指导民宿进行安全隐患整治，确保住建筑安全达标”修改为“（五）确保建筑质量安全。乡村民宿开办者要提供由设计单位或第三方房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全评估材料，进行安全隐患整治，确保建筑安全达标”。

理由是：根据《海南省乡村民宿管理办法》的附件 2《海南省乡村民宿备案登记材料清单》第 7 条，乡村民宿的房屋结构安全评估由乡村民宿开办者委托设计单位或第三方房屋安全鉴定机构组织实施并提供资料，并非由住建部门组织评估。

三、建议对《说明书》第 12 页的《海口市乡村民宿统计表》中 34 家现状民宿的情况进行核实。

理由是：自 2021 年 3 月《海南省乡村民宿管理办法》颁布后，我市登记备案的乡村民宿仅有 11 家。

四、建议《说明书》第 24 页“4、海口乡村民宿发展战略规划（4.3.2）十四五目标”中“围绕打造 8 家金宿、12 家银宿、89 家铜宿，共计发展 109 个乡村民宿点”的目标要根据《海南省乡村民宿管理办法》第二章第九条“乡村民宿开办要求”的有关标准进行筛选，选出符合开办条件、规划能落地的乡村民宿。

理由有二：一是乡村民宿开办需符合《海南省乡村民宿管理办法》第二章第九条中的规划报建、建筑规模（层数、面积、房

间数等）、消防安全等有关条件。二是当前疫情防控严格，旅游业难以发展的背景下，乡村民宿经营更是举步维艰，按我市现有已备案的乡村民宿数量，难以在 2025 年迅速扩大到 109 个乡村民宿的规模。

此意见。

海口市住房和城乡建设局

2022 年 3 月 24 日

（此件依申请 联系人：李雄霖 联系电话：18308983906）

根据海口市住房和城乡建设局关于《海口市乡村民宿发展专项规划（2021-2035）》的审查意见，项目组对规划成果进行了进一步修改与完善。现将修改情况说明如下：

一、关于“建议《文本》第 2 页“第一章总则第六条执行主体”中“本规划由海口市住房和城乡建设局牵头”修改为“本规划由海口市旅文局牵头””问题

按照意见，将执行主体改为“本规划由海口市旅游和文化广电体育局牵头”。详见规划文本第 2 页。

二、关于“建议《文本》第 11 页“第五章服务体系与旅游线路串联规划第二十五条服务体系规划”中“（五）审核建筑质量安全。住建主管部门要对民宿的建筑质量安全进行评估，指导民宿进行安全隐患整治，确保住建筑安全达标”修改为“（五）确保建筑质量安全。乡村民宿开办者要提供由设计单位或第三方房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全评估材料，进行安全隐患整治，确保建筑安全达标”。”问题

按照意见，根据《海南省乡村民宿管理办法》的附件 2《海南省乡村民宿备案登记材料清单》第 7 条，“乡村民宿备案登记需提供房屋结构安全资料（委托设计或委托加固改造设计的，提供工程设计图纸和设计单位的验收意见；没有委托设计的提供第三方房屋安全等级鉴定资料）”，将文本中对应表述修改为“确保建筑质量安全。乡村民宿开办者要提供由设计单位提供的工程设计图纸和验收意见或第三方房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全评估材料，进行安全隐患整治，确保建筑安全达标”。详见规划文本第 11 页。

三、关于“建议对《说明书》第 12 页的《海口市乡村民宿统计表》中 34 家现状民宿的情况进行核实。”问题

项目组在前期调研过程中依次走访美兰区、琼山区、龙华区、秀英区各区旅游和文化广电体育局以及住房和城乡建设局，获得乡村民宿的名单及其备案登记情况（见下表），经过实地调研，确定现有存在和在建的民宿即为说明书所统计到的 34 家民宿。按照意见，在规划说明书中增加备注现有民宿的备案登记情况。详见规划说明书第 12 页。

现状民宿名单来源及数量

行政区	民宿名单来源	现状民宿数量（家）
龙华区	龙华区住建局提供 5 家民宿名单	5

美兰区	美兰区住建局提供 8 家民宿名单，其中 1 家位于城区，不属于乡村民宿。美兰区旅文局在此基础上补充 2 家，其中 1 家电话访问表示已不经营。美兰区现有民宿共计 8 家。	8
琼山区	琼山区住建局提供 9 家民宿名单，其中 1 家电话访问表示已不经营。	8
秀英区	秀英区旅文局提供 15 家民宿名单，其中 1 家实地调研后表示不对外经营，1 家电话访问表示已不经营。	13
总计		**34**

四、关于“建议《说明书》第 24 页“4、海口乡村民宿发展战略规划（4.3.2）十四五目标”中“围绕打造 8 家金宿、12 家银宿、89 家铜宿，共计发展 109 个乡村民宿点”的目标要根据《海南省乡村民宿管理办法》第二章第九条“乡村民宿开办要求”的有关标准进行筛选，选出符合开办条件、规划能落地的乡村民宿。”问题

本规划是对海口市乡村民宿未来的发展提出的专项规划，具有前瞻性和指导性；《海南省乡村民宿管理办法》第二章第九条是对准备申请备案登记的乡村民宿提出的具体要求。乡村民宿布点规划便于理清民宿资源分布，指导未来发展。按照意见，结合现有民宿经营现状、周边资源分布等，选择基础条件较好，发展潜力较大的各类资源点作为推荐布点。同时考虑相关部门提出的要求，以及当下民宿、旅游业发展现状，对原有名单进一步筛选，最后综合统计确定近期发展 79 个乡村民宿点。详见规划说明书第 24 页。乡村民宿在具体实施过程中需满足相关规定，在规划文本第二十五条提出：“民宿经营者应按《海南省乡村民宿管理办法》的相关要求向有关政府部门进行登记备案，取得合法经营的相关证照或符合相关条例”。详见规划文本第 11 页。

附件二：说明书

目　录

1　海口乡村民宿发展与项目编制背景 1

1.1　乡村民宿发展背景分析 1

1.2　项目编制背景 2

2　海口乡村民宿发展现状 2

2.1　乡村民宿的概念与发展历程 2

2.2　乡村民宿类型 3

2.3　乡村民宿经营模式 6

2.4　海口乡村民宿现状分析 7

2.5　海口乡村民宿发展条件分析 16

2.6　基本结论与评价 20

3　国内外乡村民宿发展经验借鉴 21

3.1　日本白川乡——合掌村民宿 21

3.2　厦门曾厝垵——山海观民宿 22

4　海口乡村民宿发展战略规划 23

4.1　发展理念 23

4.2　战略定位 23

4.3　目标愿景 24

5　海口乡村民宿市场定位与推广营销规划 25

5.1　海口乡村民宿市场开发指导思想 25

5.2　海口乡村民宿市场定位规划 25

5.3　海口乡村民宿市场布局 26

5.4　海口民宿市场推广营销规划 26

6　海口乡村民宿发展空间布局规划 27

6.1　规划空间范围与依据 27

6.2　规划依据 27

6.3　相关背景规划解析与评价 28

6.4　空间布局规划 30

7　海口乡村民宿重点（特色）发展区项目策划引导规划 32

7.1　东部东寨港滨海生态文化民宿重点发展区项目策划引导规划 32

7.2　南部红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区项目策划引导规划 32

7.3　中南部新坡—旧州传统文化民宿重点发展区项目策划引导规划 33

7.4　西部火山口公园火山文化民宿重点发展区项目策划引导规划 33

8　海口乡村民宿产品与品牌规划 34

8.1　海口乡村民宿产品类型与体系 34

8.2　海口乡村民宿产品品质体系 34

8.3　海口乡村民宿产品特色营造 35

8.4　海口乡村民宿产品建设指引 35

9　海口乡村民宿服务体系与旅线线路串联规划 36

9.1　海口乡村民宿服务体系规划 36

9.2　乡村民宿旅游线路串联规划 38

10　海口乡村民宿标准体系规划 39

10.1　乡村民宿标准体系构架规划 39

10.2　乡村民宿评价标准体系规划 39

11　海口乡村民宿综合防灾与环境保护、环卫工程规划 41

11.1　乡村民宿综合防灾规划 41

11.2　乡村民宿环境保护规划 41

11.3　乡村民宿环卫工程规划 42

12　海口乡村民宿“十四五”重点项目实施规划 43

12.1　“十四五”重点项目入选原则 43

12.2　“十四五”重点项目类别构成 43

12.3　“十四五”重点项目专栏 43

13　海口乡村民宿保障体系规划 46

13.1 乡村民宿用地政策保障 46
13.2 乡村民宿资金政策保障 47
13.3 乡村民宿人才政策保障 47
13.4 乡村民宿公共服务投入保障 47
13.5 乡村民宿安全与应急管理保障 47
13.6 乡村民宿食品安全与管理保障 48
13.7 乡村民宿智慧旅游保障 48
13.8 乡村民宿行业管理保障 48
13.9 融入相关规划实现空间保障 48

1 海口乡村民宿发展与项目编制背景

1.1 乡村民宿发展背景分析

1.1.1 宏观政策背景

（1）海南“双自贸”背景

2018 年 4 月 13 日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的讲话要求海南“以供给侧结构性改革为主线，建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港”，“要实施乡村振兴战略，发挥热带地区气候优势，做强做优热带特色高效农业，打造国家热带现代农业基地，进一步打响海南热带农产品品牌。要发展乡村旅游，打造体现热带风情的精品小镇”。

（2）乡村振兴战略

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发（2018）1 号）要求“构建农村一二三产业融合发展体系。大力开发农业多种功能，延长产业链、提升价值链、完善利益链，通过保底分红、股份合作、利润返还等多种形式，让农民合理分享全产业链增值收益。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。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”。

《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（中发（2021）1 号）要求“发展富民乡村产业。支持各地立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，建立健全农民分享产业链增值收益机制，形成有竞争力的产业集群，推动农村一二三产业融合发展。加快建设国家、省、市、县现代农业产业园，支持农村产业融合发展示范园建设，办好农村“双创”基地。重点培育家庭农场、农民合作社等新型农业经营主体，培育农业产业化联合体，通过订单农业、入股分红、托管服务等方式，将小农户融入农业产业链”。

（3）全域旅游

《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）指出“提升旅游产品品质。深入挖掘历史文化、地域特色文化、民族民俗文化、传统农耕文化等，实施中国传统工艺振兴计划，提升传统工艺产品品质和旅游产品文化含量；大力推进旅游扶贫和旅游富民。大力实施乡村旅游扶贫富民工程，通过资源整合积极发展旅游产业，健全完善“景区带村、能人带户”的旅游扶贫模式。通过民宿改造提升、安排就业、定点采购、输送客源、培训指导以及建立农副土特产品销售区、乡村旅游后备箱基地等方式，增加贫困村集体收入和建档立卡贫困人口人均收入”。

1.1.2 乡村民宿发展背景

（1）国家乡村民宿发展背景

为了扶持和鼓励民宿产业的规范发展，从 2015 年开始国家先后颁布了多个有关民宿的指导意见、发展规划、通知等文件，从民宿业规划发展、概念界定、建筑防火、民宿行业标准、鼓励利用个人闲置资源发展民宿、发展乡村特色民宿等方面做出规划和指导，有效促进我国民宿业的快速发展。2021 年 4 月 15 日国务院印发《关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》（国办发〔2021〕10 号）明确指出“着力打破行业垄断和地方保护，打通经济循环堵点，推动形成高效规范、公平竞争的国内统一市场。有序取消一些行政性限制消费购买的规定，释放消费潜力。鼓励各地区适当放宽旅游民宿市场准入，推进实施旅游民宿行业标准”。国家一直在推动民宿的发展。

（2）海南省乡村民宿发展背景

2018 年 2 月，海南省政府出台了《关于促进乡村民宿发展的指导意见》，提出了海南发展乡村民宿的总体要求和建设内容，4 月 29 日省住房城乡建设厅印发了《海南省乡村民宿发展规划（2018－2030）》，从发展定位、空间布局、产品规划、政策扶持等方面全面制定乡村民宿发展规划，为了保障规划落地，省住房城乡建设厅又印发《海南省乡村民宿管理办法》和《海

南省促进乡村民宿发展实施方案》，海南省对于乡村民宿发展给予大力支持。

（3）海口市乡村民宿发展背景

为了支持和鼓励海口市乡村民宿产业发展，2019 年海口市出台了《海口市推进民宿发展工作实施方案》。方案提出，海口将大力发展乡村民宿，将民宿产业发展成为海口乡村建设新的经济增长点，促进农民增收，助力乡村振兴。海口市正大力推动乡村民宿建设。

1.2 项目编制背景

1.2.1 项目委托背景

海口市旅游和文化广电体育局为促进海口市民宿产业有序健康和高质量发展，委托海南中元市政工程设计有限公司编制《海口市乡村民宿发展规划（2021-2035）》。

1.2.2 相关规划支撑背景

《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》已经编制完成，在其指导下，依据《海口市国土空间总体规划（2020—2035 年）》（阶段性成果）和《海口市总体规划（空间类 2015—2030）》（中间成果）开展本规划的编制。

1.2.3 项目编制“基础底图”

本规划以海口市卫星影像图为基础，项目组持图到现场进行了调查，并根据无人机现场拍摄的影象图进行了补充。

1.2.4 规划类别定位

本规划是国土空间规划体系下，依据《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》关于海口市乡村民宿发展要求，指导海口市乡村民宿发展的专项规划。

2 海口乡村民宿发展现状

2.1 乡村民宿的概念与发展历程

2.1.1 民宿与乡村民宿的定义

（1）民宿

民宿是指利用农民自用住宅空闲房间，结合当地人文、自然景观、生态、环境资源及农林渔牧生产活动，为外出郊游或远行的旅客提供个性化住宿的场所。除了一般常见的饭店以及旅社之外，其它可以提供旅客住宿的地方，例如民宅、休闲中心、农庄、农舍、牧场等，都可以归纳成民宿类。按照当前民宿所在地的划分，民宿分为乡村民宿和都市民宿，乡村民宿一般是分布在乡村农村，都市民宿一般分布在城市中心。

（2）乡村民宿

《海南省乡村民宿管理办法》（琼建村〔2021〕39 号修订发布）给出的乡村民宿定义为“位于乡村内，利用农村（农林场）村（居）民自有住宅、村集体房舍或其他设施，民宿主人（或民宿经营者）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”。

海南省地方标准《乡村民宿服务质量等级划分与评定》（DB46/T460—2018）给出的乡村民宿定义为“经营者利用农村房屋和院落，结合地域性自然景观、生态环境、人文风情及农林牧渔生产活动，以慢节奏生活、家庭服务、乡野体验、亲近自然为特色，为游客提供乡野生活、休闲度假的居住空间”。

上述关于乡村民宿的定义，其要义基本相同。本规划给出的乡村民宿定义为：经营者利用农村房屋和院落，为客群体验地域环境、特色文化与生产生活方式，提供乡野生活、休闲度假及相应服务的小型住宿场所。

2.1.2 乡村民宿发展历程

民宿的起源最早可追溯到上世纪 60 年代的英国。英国学者认为民宿（Bed and Breakfast）房主通常为夫妻或个体、房间数量不超过五间、提供部分餐饮、出于与他人交流为主要目的的

住宿设施。与此同时，民宿也在日本开始兴起，日本学者对民宿（Minshuku）的定义为一般由渔民或农民以副业经营的供登山、滑雪等个人游爱好者租借使用的旅游住宿设施。我国台湾地区的民宿发展也较为迅速，早在 2001 年就颁布了第一部民宿法《民宿管理办法》，其中将民宿定义为利用自有住宅、以副业经营、结合当地自然生态环境和乡土文化、供旅游闲的住宿场所。

国内的民宿起步较晚，发展相对缓慢，住宿的产品主要以国营饭店、招待为主。20 世纪 80 年代末最初是由当地农民自发创办以迎合游客需求，随着 1980 年至 1988 年间外资进入中国，带来了先进的管理经验和服务标准，20 世纪 90 年代以后，游客的出行需求增加，经济型酒店逐渐流行，2003 年，“家庭旅馆”的概念被传入中国，一定程度上缓解了旅游旺季带来的住宿需求紧张问题。上海世博会来临使民宿得到了广泛的关注，在我国的丽江、大理、厦门等旅游城市，民宿已经成为当地的一大旅游特色，投资民宿也成为了热点话题。目前，客栈民宿市场正处于一种爆发式的增长期。

海南的乡村民宿是随着“国际旅游岛”的建设相继出现，起步较晚，目前的状况大多数仍是个体，发展水平低。

2.2 乡村民宿类型

2.2.1 按依托资源分类

（1）生态旅游型民宿

依托原生的山地、湖泊、草原、田野等自然资源，在生态环境优美、气候舒适宜人的景观地带建设的特色民宿。

生态旅游型民宿

（2）历史文化型民宿

以传统建筑文化为核心，突显独特的民俗民风，充分尊重历史与文化，多位于历史沿革久远，传统建筑和文化景观遗存较好的传统村落和历史文化名村。

历史文化型民宿

（3）特色农业型民宿

依托乡村的生产活动、产业，以生态环境为本底，农事体验为亮点，融入农村生活和生产方式，形成如牧场、农场、花园、酒庄、船坊等住宿。

特色农业型民宿

（4）美丽乡村型民宿

建筑风格具有本地乡土或民宿建筑特色，或具有独特的时代建筑风格；保留乡村原有肌理，改善人居环境和公共服务，打造整洁、美观、健康、自然的美丽乡村民宿。

美丽乡村型民宿

2.2.2 按民宿风格分类

（1）乡村度假型民宿

度假游客人为主。为客人提供住宿、餐饮、娱乐与游乐等多种服务功能的乡村度假住宿，也即乡村度假酒店。

乡村度假型民宿

（2）乡村精品型民宿

高标准硬件设施和酒店服务，总体格调高雅，贴近自然和原生态，休闲度假客人可以在乡村中获得休养生息和舒适宁静的差旅体验的乡村精品酒店。

乡村精品型民宿

（3）乡村主题型民宿

以某一特定的主题、建筑风格和装饰艺术体现特定的文化氛围，让休闲度假客人获得富有个性的文化感受，以个性化的服务取代一般化的服务、欢乐、知识和刺激的民宿。

茶主题民宿

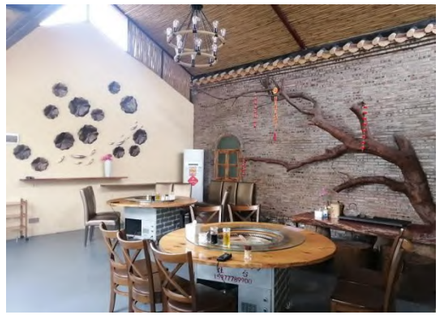
（4）农家旅舍型民宿

以大众休闲观光游客为主，注重客房设施的舒适性和服务的标准化，突出清洁卫生、舒适方便的特点。设计单纯朴实，简洁整洁，价格便宜，农家特色突出的乡村民宿。

农家旅舍型民宿

（5）家庭旅馆型民宿

以休闲观光游客为主，客房设施的舒适性，能够可以和房东居住一起，充分体验农家生活。



家庭旅馆型民宿

2.3 乡村民宿经营模式

2.3.1 自主经营模式

农户利用自有民宅独立经营，独立负责民宿的人工、餐食、水电等运营成本支出，自主管理，自主经营、自负盈亏。相对来说规模较小，投资金额较少，有自有住宅、家庭经营、自产自销等特点。

2.3.2 出租模式

由一家开发公司独立收购（租用）整个或部分村落，解决民居的使用权问题，对村落与民居进行整体改造、包装，然后重新招商，吸引有经验的经营者作二次租赁，村民只收租金，这种模式既有统一建设规划带来的品牌效应，也能体现二次租赁者的差异化经营特色。

2.3.3 运营合作模式

由农户作为投资主体，按照统一标准对自家院落进行改造，然后交由企业运营。销售收入分配采取按比例分成。这种模式下，需要农户负担小院的人工、餐食、水电等运营成本支出。

2.3.4 出租合作模式

村民置宅院流转到村集体，村集体再与企业签订合作协议，由企业进行全额投资，对院落进行改造和运营。在收益分配上，企业上缴村集体管理费，给村民房屋租金。这种模式下，企业负责乡村民宿的日常运营成本并获取运营收益。

2.3.5 投资入股模式

在这种模式下，村集体与企业共同成立投资运营公司，由运营公司整体承包，统一改造、运营民宿，村集体参与经营利润分成，实现企业、村集体双增收。常见于组织化程度比较高、具有天然旅游资源的村。

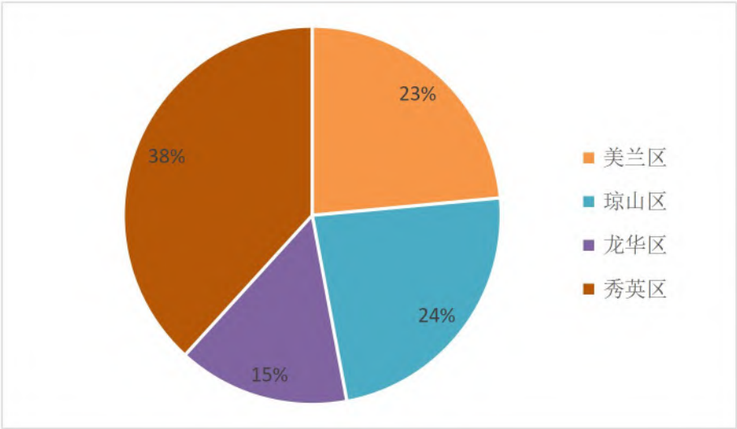
2.3.6 村集体管理模式

村集体成立相关的民宿管理公司，村民以资金、服务等方式入股，村民的房屋住宅在统一的改造后，以整体运营的方式面向游客统一经营。

2.4 海口乡村民宿现状分析

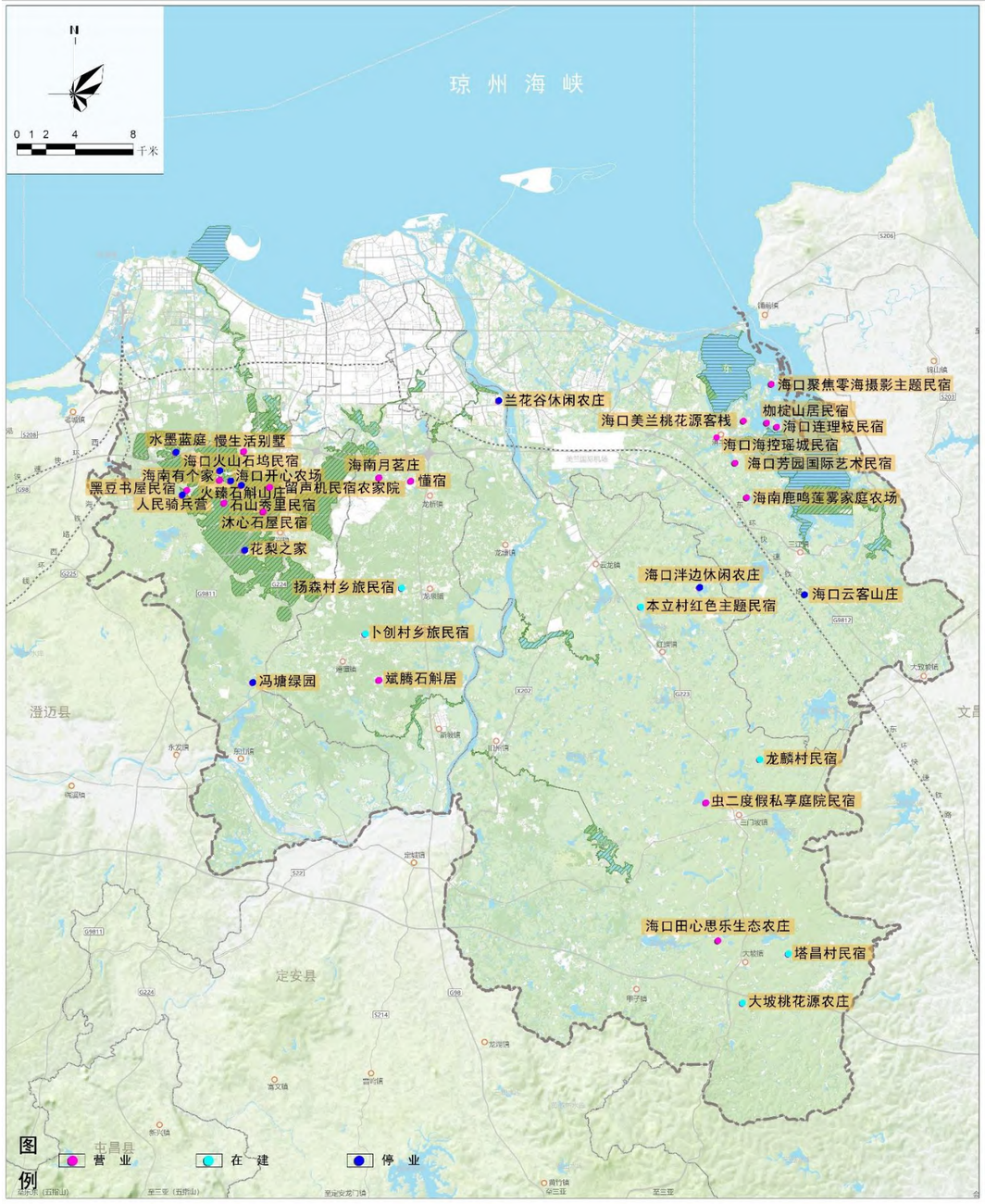
2.4.1 海口乡村民宿概况

至 2021 年底，海口市已建、在建乡村民宿共计 34 家，其中美兰区 8 家，琼山区 8 家，龙华区 5 家，秀英区 13 家。已建民宿中 6 家为“银宿级”，4 家为“铜宿级”。



海口市乡村民宿区域分布

（注：《海南乡村民宿服务质量等级划分与评定》（2018 年）依据旅游经营用乡村民宿的设施设备基本功能、服务品质、地方文化特色等软硬件水平进行评分，按照分数由低到高，将旅游乡村民宿分为三个等级，即铜宿、银宿、金宿。铜宿为服务质量达标级，银宿为良好级，金宿为优秀级。）

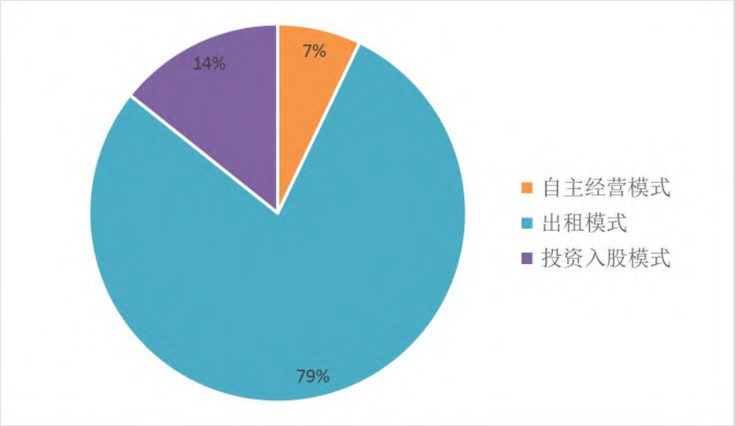


海口市乡村民宿现状分布图

2.4.2 海口乡村民宿现状分析

（1）经营模式

海口市已建成的乡村民宿中经营模式主要有三种，分别为自主经营模式、出租模式和投资入股模式。其中自主经营民宿有 2 家，出租模式有 22 家，投资入股模式有 4 家。自主经营以自有住宅开办民宿，相对来说规模较小，投资金额较少，有家庭经营、自产自销等特点。出租模式由公司或个人租用村民房屋或土地进行民宿经营管理，村民只收租金。投资入股模式以土地或房屋入股，由合作社或公司运营管理民宿，入股者获得经营利润分成。非自营模式民宿较自营民宿而言规模大，投资金额多，民宿品质较高。



海口市乡村民宿经营模式

（2）建设类型

现状已建成的海口乡村民宿中，14 家民宿为利用原有房屋改建，14 家为经营者自建。改建类民宿中，大部分为村民住宅，个别民宿利用闲置厂房、学校、空心村改建，如海口美兰桃花源客栈利用矿泉饮料厂改造，人民骑兵营在闲置多年的石山镇岭西小学的基础上进行改造，海口海控瑶城民宿则是利用瑶城空心村改造而成。自建民宿中大部分都是经营者在租赁的土地上新建民宿住宅，少数为自有住宅。

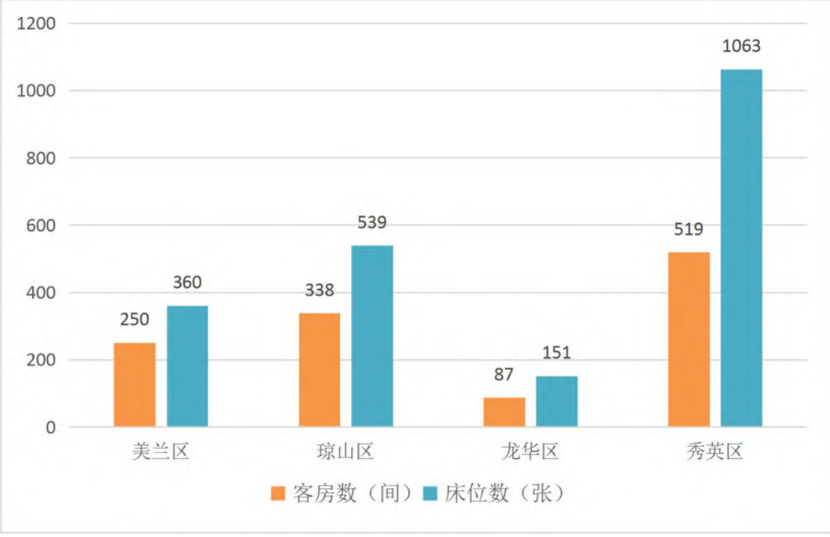
海口美兰桃花源客栈

人民骑兵营

海口海控瑶城民宿

（3）民宿规模

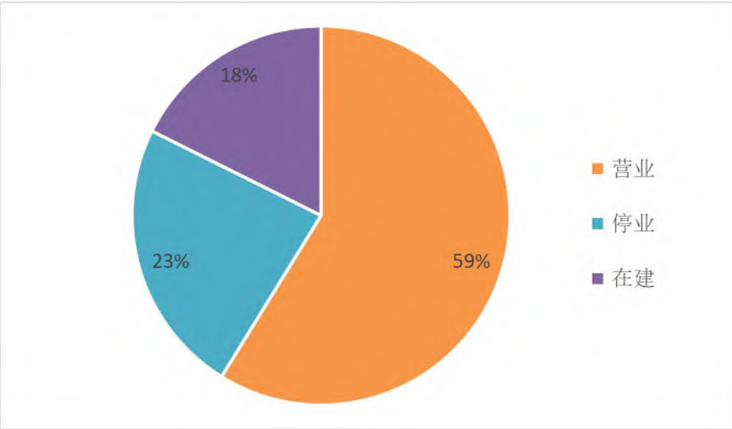
现状乡村民宿共有客房 1194 间，床位 2113 张，其中美兰区 250 间客房，琼山区 338 间客房，龙华区 87 间客房，秀英区 519 间客房。四个行政区客房及床位数量分布不均，秀英区的民宿规模较大，美兰区与琼山区规模相近，龙华区数量最少。现有客房有多种房型，包括单人间、标准间、大床房、家庭房、三人间以及多人间、套房等，其中标准间和大床房占比较大。



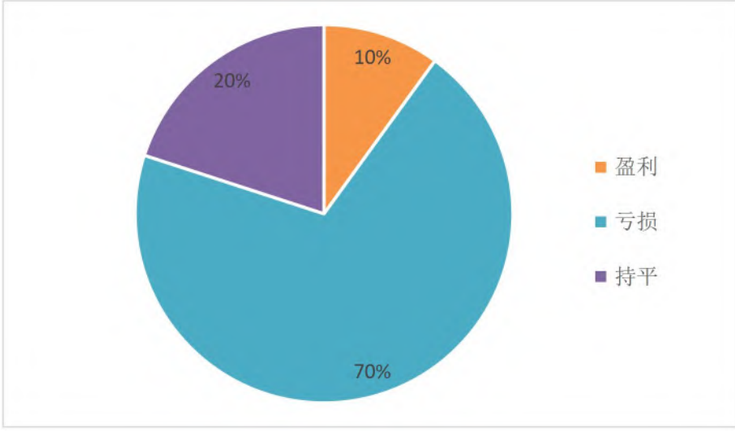
海口市乡村民宿规模

（4）经营情况

海口市现状已建并投入运营的乡村民宿 20 家，停业民宿 8 家，在建民宿 6 家。运营民宿中，最高房价为 500 元，最低房价为 100 元，平均房价为 262 元，民宿客房平均入住率为 31.45%。其中仅有 2 家民宿能够盈利，4 家民宿收支平衡，14 家民宿处于亏损状态。现状乡村民宿整体入住率较低，经营状况不佳。



海口市乡村民宿经营状态



海口市乡村民宿盈亏情况

（5）客源和营销渠道

大部分乡村民宿的客流主要来源于经营者自有流量，通过亲友介绍、培训接待、公司团建、旅游团订购等方式吸引客流，部分游客通过 OTA 平台、民宿平台自行预定。大部分游客入住时间为周末 1-2 日短住。

自营模式民宿营销方式较为传统，习惯于等客上门或依靠周边景区客源，有明显淡旺季。非自营民宿更善于通过媒体和网络营销，例如 OTA 平台（携程、美团、去哪儿等）、民宿平台（途家、airbnb 等）等营销方式。较少民宿通过自媒体平台（微信、微博、小红书等）进行宣传营销。个别民宿通过自有渠道营销，不将房源公开至网络平台。

（6）职员构成

现状乡村民宿主要岗位有店长、前台接待、服务员、保洁、厨师等，多雇佣本地人或职工家人，人力资源成本相对较低，一岗多职现象普遍。自营民宿以主人和家人服务为主，一般有主人 1-2 人，全面负责管理和提供个性化服务，另聘全职和兼职员工提供清洁、餐饮等服务，用工较为机动，旺季从业人员平均为 5 人。非自营民宿设置店长岗位负责日常运营管理，还要兼职管家服务、员工培训、财务管理以及货物采购，旺季从业人员平均为 8 人。

（7）经营特色

海口现状乡村民宿较多分布于在旅游景点附近，结合美丽乡村和文明生态村进行建设，如以火山口公园和东寨港红树林景区为中心分布。火山口公园周边民宿充分利用羊山地区丰富的资源优势，依托火山口地质公园、火山特色旅游资源，如沐心石屋民宿、石山秀里民宿等。东寨港周边民宿依托红树林景区带动，以渔家文化和红树林湿地体验为主，如海口连理枝民宿、枷椗山居民宿等。部分民宿依托各类农庄产业，集采摘体验、会议会务、技能培训、科普知识为一体，如兰花谷休闲农庄、海口泮边休闲农庄等。文化主题型民宿主要有以艺术文化展览为主的海口芳园国际艺术民宿、以摄影主题为主的海口聚焦零海摄影主题民宿和以骑行文化为主的人民骑兵营。自营民宿规模较小，以体验农家小院生活为主。

沐心石屋民宿

石山秀里民宿

海口连理枝民宿

枷椗山居民宿

兰花谷休闲农庄

海口泮边休闲农庄

海口芳园国际艺术民宿

海口聚焦零海摄影主题民宿

表 2-1 海口市乡村民宿统计表

序号	区位	民宿名称	经营模式	建设类型	民宿规模	标间价格（元）	入住率	经营特色	备案情况	备注
1	美兰区	海口海控瑶城民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	空心村、部分建筑为改建部分为新建	客房 42 间，床位 62 张，民宿占地总面积 41333 平方米	500	24%	依托瑶城古村落，改造空心村，配套集中餐饮区、商务会务区、生态园林区，环境优美，翰墨飘香，是集高端商务、定制会务、特色美食、生态农田、旅居创作、亲子休闲为一体的综合性新型高端民宿综合体。	海口市乡村民宿【2021】001 号	银宿级
2	美兰区	海口连理枝民宿	房屋、土地入股，由合作社运营，村民参与分红	村民房屋改建	客房 32 间,床位 55 张，有 5 栋村民自有房	300	50%	以发展红树林湿地经济，集休闲度假，美食民宿，渔家文化及红树林湿地体验为一体，10 年海鲜餐饮老品牌，依托景区带动，配套餐饮、生蚝采摘、小吃制作体验，“吃在渔家，住在渔村，体验渔乐”。	海南省公安厅登记	银宿级
3	美兰区	枷椗山居民宿	房屋、土地出租，个体户独立运营	村民房屋改建	客房 26 间,床位 46 张，7 栋建筑	280	25%	依托红树林景区带动，开展美食、渔业、采摘等体验活动。	海南省公安厅登记	铜宿级
4	美兰区	海口芳园国际艺术民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	村民房屋改建	客房 78 间,床位 94 张，建筑面积 1055 平方米，有 10 栋建筑	260	50%	依托芳园国际艺术村带动，可写生创作，有儿童游乐、餐饮、自助烧烤、健身房、阳光泳池、山水田园风光。	海口市乡村民宿【2021】005 号	
5	美兰区	海口聚焦零海摄影主题民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	村民房屋改建	有客房 17 间,床位 25 张，独栋建筑	350	80%	休闲度假摄影主题民宿，配套餐饮，烧烤，有摄影展览艺术大厅、摄影分享课堂、摄影创作和后期教学等活动。		铜宿级
6	美兰区	海口美兰桃花源客栈	房屋、土地出租，个体户独立运营	旧厂房改建	客房 16 间,床位 24 张，2 栋建筑	200	20%	利用废旧厂房、仓库，打造以花梨木收藏为主题的民宿，有餐饮、接待、会议、展示、有机菜园及田园散养等功能。		
7	美兰区	海南鹿鸣莲雾家庭农场	土地出租，个体户独立运营	经营者自建	客房 24 间,床位 24 张，建筑面积 6000 平方米，有 6 栋别墅	350	10%	以水果种植农庄为特色，水果采摘、餐饮、接待、会议、展示、种植实训基地。		
8	美兰区	海口云客山庄	土地出租，个体户独立运营	经营者自建	客房 15 间，床位 30 个，多栋木屋			木屋别墅和集装箱居散布于茂盛的野生丛林中，有千姿百态的花草植物，有新鲜独特的乡野生态美食，融入自然。		停业
9	琼山区	虫二度假私享庭院民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	农场房屋改建	客房 13 间,床位 36 张，建筑面积 2000 平方米，有 2 栋建筑	400	40%	精品酒店型民宿，套房形式多样，适合家庭出游、庭院 Party、公司培训、养老养生，每套房均有独立私享庭院，有超大无边泳池、烧烤、多功能会议厅、健身、休闲娱乐棋牌室等。		
10	琼山区	海口泮边休闲农庄	土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 81 间，床位 107 张，建筑面积 7500 平方米	180	20%	以休闲、康养、度假娱乐为主导，涵盖住房、餐饮、娱乐、商务会议、拓展等多功能的度假农庄。有野营、野炊、水上 KTV、垂钓、秋千、游船、儿童乐园、单车骑行、真人 CS、房车营地等。		
11	琼山区	海口田心思乐生态农庄	房屋、土地入股，合作社运营，村民参与分红	经营者自建	客房 110 间，床位 144 张，建筑面积 8800 平方米，有 24 栋建筑	180	30%	集生态旅游、长寿餐饮、健康娱乐、商务会议、科普教育为一体的生态休闲胜地。		
12	琼山区	兰花谷休闲农庄	土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 77 间，床位 137 张，建筑面积 2130 平方米	170	30%	依托兰花产业园，有餐饮、会议会务、兰花种植技术培训、动植物观赏、水果采摘、种植实训基地、垂钓、兰花知识讲座等。		

序号	区位	民宿名称	经营模式	建设类型	民宿规模	标间价格（元）	入住率	经营特色	备案情况	备注
13	琼山区	本立村红色主题民宿								在建
14	琼山区	塔昌村民宿								在建
15	琼山区	龙麟民宿								在建
16	琼山区	大坡桃花源农庄								在建
17	秀英区	海口秀英黑豆书屋民宿	土地出租，个体户独立运营	经营者自建	客房 8 间,床位数 14 张，建筑面积 1000 平方米	340	20%	主客一同居住的农家小院，建筑、园林、房间里的家具都是民宿主人亲手设计，简约、质朴、舒适。每套客房中客厅、餐厅、卧室一应俱全，前廊后院，很适合家庭休憩度假。	海口市乡村民宿【2021】004 号	铜宿级
18	秀英区	海南有个家	房屋、土地入股，由公司与合作社运营，村民参与分红	村民房屋改建	多栋村民住房，客房 238 间，床位 489 张。	100	30%	依托火山口景区带动，近距离感受火山风情。有餐饮、劳作体验、当地美食、烧烤、采摘水果瓜菜、爬山等，民风淳朴。组建合作社带动村民就业，提供大量住房。	海南省公安厅登记	
19	秀英区	石山秀里民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	村民房屋改建	客房 5 间，床位 5 张，建筑面积 800 平方米。	400	30%	靠近火山口景区，可近距离感受火山民俗和风情。 具有乡村风格特色的装修，共有五个风格各异的民宿客房，院内配备有餐饮包厢、咖啡厅、书吧、酒吧、多功能厅等。	食品经营、民宿备案	银宿级
20	秀英区	慢生活别墅	房屋、土地入股，公司运营，股东分红	经营者自建	客房 32 间，床位 52 张，建筑面积 2500 平方米	240	10%	位于火山口公园附近，配套餐饮、会议室、多功能厅等，基础设施较好，装修精致，定位为酒店风格精品民宿。	已备案	
21	秀英区	沐心石屋民宿	房屋、土地出租，个体户独立运营	村民房屋改建	客房 23 间，床位 74 张，建筑面积 5000 平方米	295	30%	依托儒张村火山古村落，有古老雅致的庭院火山石屋院落，石屋民宿客房，以及文创馆、农家乐餐厅、旅游接待中心等。		铜宿级
22	秀英区	留声机民宿农家院	自主经营	经营者自建	客房 5 间，床位 5 张，建筑面积 200 平方米	180	20%	自有农家小院，通过装修改造，以民国古典风格为主题的民宿。	已备案	
23	秀英区	海口火山石坞民宿	房屋、土地出租，公司独立运营	村民房屋改建	客房 6 间，床位 6 张，建筑面积平方米			依托独特的火山资源以及火山口公园景区的辐射带动作用，以 6 个主题元素打造风格各异的民宿客房，每个房间的布置都独具匠心，木椅、茶具、台灯和家居摆设皆充满艺术性。可以体验到火山静谧安静的环境和火山热带风情文化。	海南省公安厅登记	银宿级，停业
24	秀英区	人民骑兵营	房屋、土地出租，公司独立运营	废弃学校改建	客房 15 间，床位 24 张，建筑面积 330 平方米			由废弃学校改造，与自行车文化结合，彩色的墙体、集装箱、轮胎迷宫，尽显现代元素。游客可以在骑行绿道中完整感受火山村落的魅力。		银宿级，停业

序号	区位	民宿名称	经营模式	建设类型	民宿规模	标间价格（元）	入住率	经营特色	备案情况	备注
25	秀英区	冯塘绿园	土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 41 间，床位 90 张，建筑面积 2694 平方米			依托冯塘古村，园区内有龙栖谷、橄榄园、景观大道、古村、荷花塘五大主题景观。种植橄榄、莲花、蔬果，有生态湿地（养鱼）。现状橄榄林下木屋已拆除，仅有两栋平房建筑。	海南省公安厅登记	银宿级，停业
26	秀英区	火臻石斛山庄	房屋、土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 10 间，床位 10 张，建筑面积 10666 平方米			依托火山石特质资源，以石斛培育产业为支撑，把传统园林、民宿、休闲农业相结合，集石斛培育、餐饮、观光、旅游、教育、科普、休闲养生、度假、文化交流等为一体的特色共享农庄。		停业
27	秀英区	花梨之家	自主经营	经营者自建	客房 8 间，床位 16 张，建筑面积 350 平方米			民宿着重展现火山口民居风貌和火山石文化，四周都是原生态的果园和林地，隐于乡野中，庭院种植多种特色水果，一年四季花果飘香。	商事登记 公安备案,食品经营	停业
28	秀英区	海口开心农场	土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 40 间,床位 102 张，建筑面积 5000 平方米			靠近火山口景区，以火山口地区奇特的建筑文化为载体，建设多栋农家小院，提供既生态又现代，既淳朴又精致的休闲生活。集餐饮、采摘体验、休闲度假、娱乐休闲为一体的精品农家乐。	海南省公安厅登记	停业
29	秀英区	水墨蓝庭	房屋、土地出租，个体户独立运营	村民房屋改建	客房 88 间，床位 176 张			以传统中式庭院为特色，庭院设计充满诗情画意，建筑空间结构匠心独运，色彩淡雅，线条简练，空间韵味富有禅意，展现出亦古亦今的层次美感。可喝茶、抚琴、聊天，体验安静闲适的民宿生活。		停业
30	龙华区	懂宿	房屋、土地出租，公司独立运营	经营者自建	客房 35 间，床位 64 张，建筑面积 480 平方米	200	50%	靠近冯小刚电影公社，马术主题民宿，以遵循自然，马术活动体验，田园养生的农、文旅综合体为主，打造慢生活集结区、度假旅居的目的地。		
31	龙华区	海南月茗庄	土地出租，个体户独立运营	经营者自建	客房 35 间，床位 60 张，建筑面积 3000 平方米	170	40%	以海口羊山地区民居为主特色，建设海南黎、苗、回民族建筑风情的休闲农庄小院和高标准民居度假屋。提供特色餐饮、娱乐休闲、养生度假、运动健身、采摘体验等多种活动。		
32	龙华区	斌腾石斛居	房屋、土地出租，公司独立运营	村民房屋改建	客房 17 间，床位 27 张，建筑面积 720 平方米	150	20%	依托石斛种植产业，由火山石屋改造，院落中树干、房屋外墙都种满了石斛，环境舒适清幽。		
33	龙华区	卜创村乡旅民宿								在建
34	龙华区	扬森村乡旅民宿								在建

2.4.3 海口市乡村民宿发展制约因素分析

（1）相关证照办理困难

虽然 2018 年出台《海南省乡村民宿管理办法》，对乡村民宿的开办要求、经营条件、管理规范、开办流程等进行了明确的要求。但实际情况中，由于较多乡村民宿由现有住房改建，加上经营者对相关规范和标准认识不到位，难以满足相关规模和安全要求，因此通过公安、消防、市场监管等部门审查的难度较大，难以取得营业执照。

（2）民宿用地不易协调

受农民自建房屋面积和高度的制约，以及现行的农村集体建设用地政策影响，民宿向产业化、规模化发展受到限制。在获得乡村建设用地的过程中，普遍存在着“用地性质不清、用地范围不明、用地供应不足、用地效能不高”等问题，影响投资信心。乡村土地产权交易、继承和抵押之间存在相互制约，成为发展障碍。

（3）资金筹集难度较大

与农家乐相比，乡村民宿投入大、标准高、回收期长。在民宿建设初期就需要在房屋改造、硬件设施上投入较多资金，而农民或个体经营户的融资渠道狭窄，直接投资开发的资金压力较大。有条件发展乡村民宿集群的村或地区，在基础设施提升及原住民安置上也需要较大投入，限制民宿发展。

（4）管理运营缺乏人才

目前海口乡村民宿总体上处于一种小而散的自发性状态，经营主体“低、小、散、弱”现象突出，实力强、知名度高的民宿企业不多，大型旅游龙头企业对乡村民宿开发投入不足，无法提供系列化配套服务。大多数从业者知识文化水平较低，没有经过专门培训，缺乏旅游方面的专业知识和管理经验，经营比较粗放，管理不够规范，服务质量不高。缺乏规划策划、经营管理、宣传促销、配套服务等方面的专业团队，缺乏专职、专业、有资质的服务人员。

2.4.4 海口市乡村民宿发展诉求

（1）加强宣传引导和网络信息管理

成立专门的民宿管理平台，印发民宿宣传册，积极依托各类媒体资源，提升乡村民宿的知名度。加大乡村民宿宣传力度，鼓励和允许机关、企事业单位将会议、团建、接待等活动，优先放到有接待能力的美丽乡村或民宿村，带动农村发展。

（2）加强基础设施建设，营造发展环境

提高农村公共服务水平，全面提升农村教育、医疗卫生、社会保障、养老、文化体育等公共服务水平。加强路牌标识等公共设施建设，营造良好的民宿经营环境。

（3）提供政策支持，简化审批程序

落实用地政策，减免相关费用。协调消防、公安、市场监督等部门做好指导服务，在民宿申报中提供便捷审批服务、推进消防技术改造等经验，畅通民宿申报渠道。

（4）提供培训支持，促进民宿发展

开展乡村民宿经营管理培训班，提升乡村民宿经营和服务水平。邀请专家传授乡村民宿的品牌建设、市场营销、文化挖掘、内部管理等内容，促进乡村民宿健康、规范发展。

2.4.5 海口市现状乡村民宿发展特征

（1）整体集聚度不高，配套设施不完善

海口市现状乡村民宿对旅游资源、基础设施等依赖性较强，主要分布于东寨港红树林景区、火山口景区和美丽乡村建设较为完善的地区。大多数乡村民宿由于缺少统一规划，布局零散。许多民宿的交通、住宿、餐饮、通讯、卫生、停车、购物、医疗等基础设施不齐全、标准不规范，食、住、行等方面的接待服务设施档次低，达不到广大游客的要求。

（2）侧重餐食安排，整体服务水平不高

目前，海口市部分乡村民宿仅仅是在以采摘瓜果、吃农家饭为主要活动内容等项目上增加基本的住宿条件，就作为民宿开始营业。民宿运营仍然是以餐食为主的“农家乐”模式，室内装修和布置都较为简单。乡村民宿经营主体多为个体户或公司，除个别管理人员以外，其他从

业人员基本为周边村民，从业人员文化素质较低，大多没有经过专业的职业培训，职业技能欠缺，整体服务水平低。

（3）品牌理念不强，精品民宿较少

海口地处“琼北地区”，城市周边乡村在景观、环境与文化方面相对雷同——多是热带农作与自然景观。乡村地区的旅游资源在体量、特色、组合等方面较为相似，导致乡村民宿产品同质化现象突出。大多数乡村民宿以观光休闲为主，餐饮多以当地餐饮为主，基于民宿特色的互动、体验、游乐、购物、文化传承等功能较少。民宿产品的设计缺乏创新，降低了民宿的区分度和竞争力，整体风格趋于单一，无法凸显自身的品牌与优势，同质化现象严重。

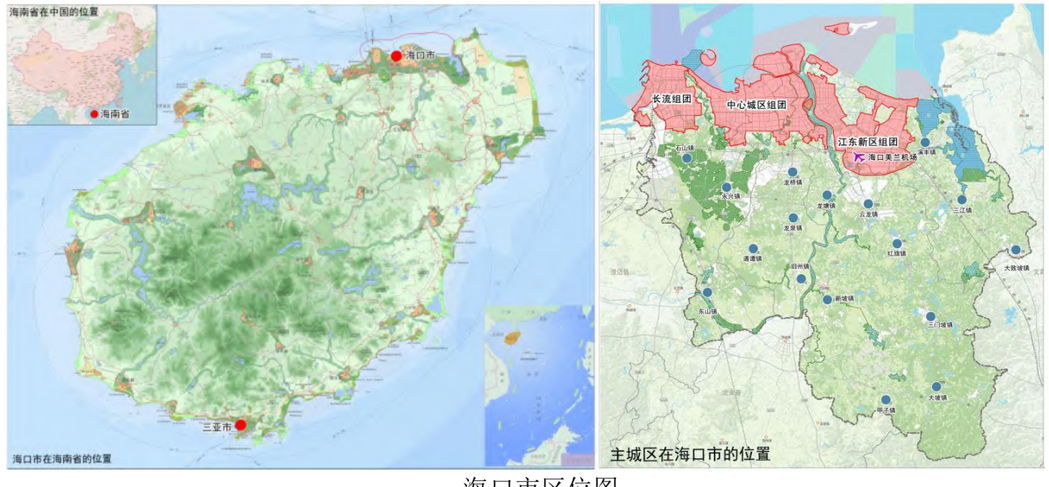
（4）营销手段单一，销售渠道较为狭窄

海口市乡村民宿大多是以个体的形式所存在，依靠自己的力量来推广和营销，没有得到较好的宣传与发展。民宿客源主要依靠旅行社推荐或者本地人口碑宣传，自助游散客比例较小，没有充分利用各种旅游网站及其他新媒体宣传。没有专门的民宿宣传和管理平台，部分民宿在全国最大的中文搜索引擎“百度搜索”和国内著名的 OTA 平台“携程网”都难以查询到相关业态的可靠信息及民宿预订信息。经营者市场观念的相对滞后，对客源市场没有细分，较少民宿注重抖音、小红书等自媒体平台的宣传和经营，缺乏先进的营销理念和营销手段。

2.5 海口乡村民宿发展条件分析

2.5.1 城市区位条件

海口市地处海南岛北部，东邻文昌市，南接定安县，西连澄迈县，北临琼州海峡与广东省隔海相望。总面积 3126.83 平方千米，全市下辖秀英、龙华、琼山、美兰 4 个区。海口市是海南的省会城市，国家“一带一路”战略支点城市，海南自由贸易港核心城市，是海南省政治、经济、科技、文化中心以及海陆空立体交通运输网的枢纽，经济综合实力较强。海南地处泛珠“9+2”与东盟自贸区“10+1”的结合部，经济腹地宽广；位于南海国际海运要道，交通区位显要。海口作为自由贸易港发展的核心城市、21 世纪海上丝绸之路的战略支点城市以及大南海开发的区域中心城市，本地和外来居民对旅游休闲活动的需求量巨大，民宿发展市场前景良好。



海口市区位图

2.5.2 自然资源条件

（1）气候

海口市地处低纬度热带北缘，属于热带季风气候，冬无严寒，夏无酷暑，全年日照时间长，辐射能量大。海口拥有大量的热带风光旅游资源，气候舒适宜人，生态环境一流，常年位居中华人民共和国生态环境部发布的全国 168 个地级及以上城市空气质量排名榜单之首，城市绿化覆盖率达 43.5%，被世界卫生组织选定为中国第一个“世界健康城市”试点地。

（2）动植物资源

海口市动植物资源丰富，境内有野生陆栖脊椎动物 140 种，野生植物 1356 种，海洋渔业资源主要有鱼类、虾类、蟹类、贝类等，许多动植物具有较高的经济和观赏价值。

动植物景观

（3）旅游资源

1）水资源

海口市区域内河流众多，水资源丰富，主要有南渡江、美舍河、五源河、美涯水库、那卜水库和那甲水库等。海口市的湿地分布广泛，类型多样，有近海与海岸湿地、河流湿地、湖泊湿地和人工湿地 4 个湿地类 11 个湿地型。不仅拥有东寨港国际重要湿地，而且保存有完整的、较为原始的热带火山熔岩湿地，是宝贵的自然遗产和旅游资源。

湿地景观

2）海岸带景观

海口市的海岸线连绵 131 千米，使得海口市具备开发滨海旅游和休闲度假的巨大市场潜力。海口市大部分海岸坡度平缓，岸线开阔连绵，沙岸带沙细洁白，有假日海滩、白沙门海滩、盈滨半岛海滩、东寨港海滨海滩、桂林洋海滩等海滨风景区和游乐区。港湾与近海还有少许岛礁和潮滩。近海海水清澈，常年风轻浪平，有多处较为适宜的傍岸泳区。

滨海景观

2.5.3 人文资源条件

在海南省的全部文化资源中，其中有一半以上分布在海口市。如今海口市的人文旅游景点数达到 180 多个，大约占总数的 67.4%，人文旅游资源单体数量占有一定优势。人文旅游资源类型多样，文化内涵丰富，有着广阔的开发前景。

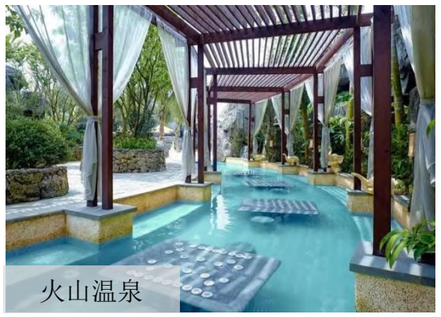
（1）文物古迹

海口境内共有各级文物保护单位 151 处 155 点，包括古遗址类、古墓葬类、近现代重要史迹及代表性建筑类、石刻类以及其他保护文物。

（2）特色文化

1）火山文化。

火山文化以海口市为中心的琼北火山地质文化资源，也是海口市最为特色的地质文化旅游资源之一。琼北石山火山群拥有火山热带雨林区、火山温泉、火山地热、火山特有的地表地貌等火山旅游资源。以火山古村落为代表结合特殊的火山地质旅游资源的火山文化资源极具潜力，是海口发展火山文化旅游资源的优势。



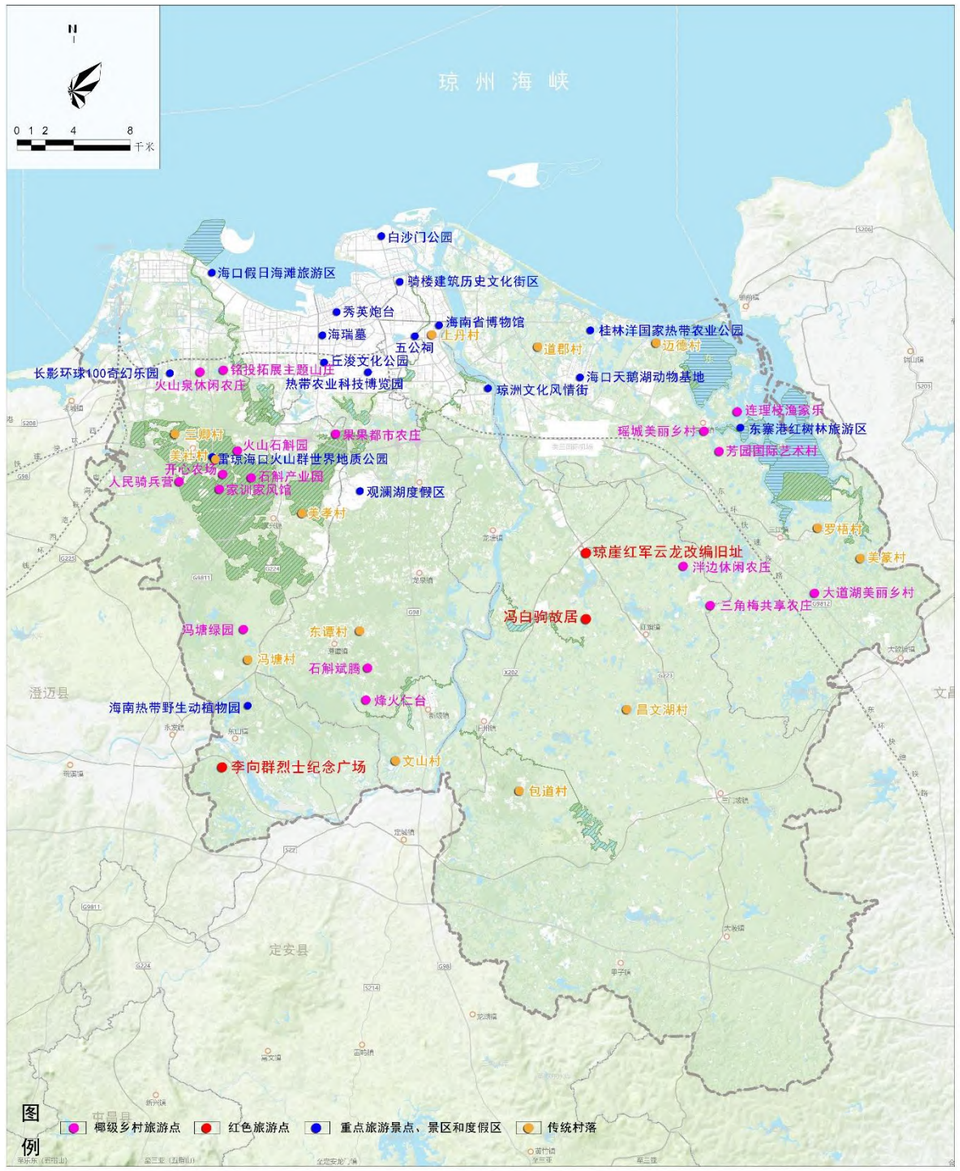
火山旅游资源

2）海岛文化

海岛独特的岛屿地理特征和热带气候条件，有美丽的热带风光，椰风海韵。有浪漫、休闲、健康、滨海、绿色、生态等为主题的活动，如元宵的换花节、欢乐节、椰子节、帆船比赛、竹竿舞等具有浓郁地方色彩和具有强烈感染力的特色文化娱乐活动等。

（3）非物质文化遗产资源

海口市非物质文化遗产资源丰富，已经拥有 7 个国家级、10 个省级、2 个市级共 19 个项目。



海口市旅游资源分布图

2.5.4 乡村民宿市场条件

（1）全国乡村民宿市场概况

1）民宿房源数量及价格

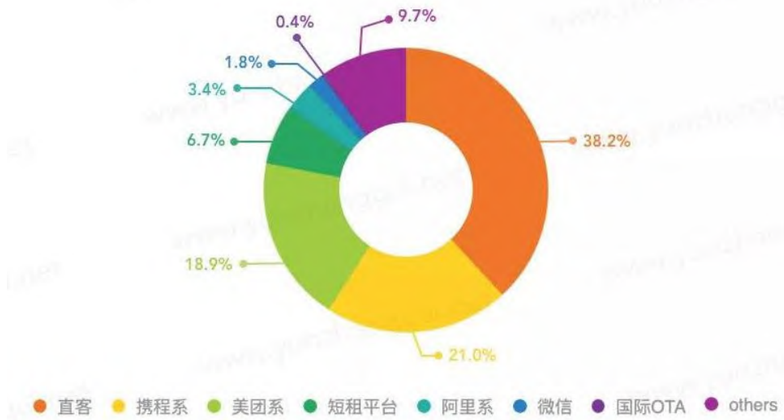
2020 年国内民宿房源总量突破 300 万套，其中乡村民宿房源总量为 38 万套。全国民宿平均房价 317 元/间，暑假和国庆随着疫情的缓解，8、10 两个月全国平均房价拉高至 352 元/间、340 元/间；民宿平均入住率 38.5%，9 月开始全国入住率超过 2019 年同期水平；平均客房收益 122 元/间。

2020 年全国民宿每月平均房价

2019-2020 年中国民宿房源总量

2）分销渠道间夜占比

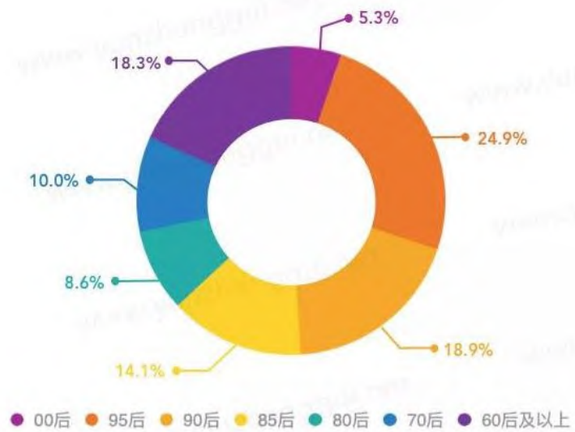
2020 年，直客间夜占比 38.2%；携程系和美团系占据整体市场份额 39.9%，是线上获客的重要渠道；短租平台的份额大幅增加至 6.7%；受疫情影响，国际 OTA 间夜占比大幅降低至 0.4%；微信渠道间夜占比为 1.8%。



2020 年全国分销渠道间夜占比

3）客源年龄结构

客源年龄结构方面，00 后的比例从 2019 年的 4.6%上升为 5.2%；95 后订单占比最高为 24.9%；其次是 90 后订单占比为 18.9%，85 后订单占比为 14.1%；70 后订单占比为 10%，60 后消费比例也上升至 18.3%。



2020 年全国民宿客源年龄分布占比

虽然受疫情影响，2020 年民宿房源持续增长，9 月以后民宿收益已恢复到同期水平，受疫情影响较小的城市，客源占比还持续提升；民宿市场发展潜力明显。

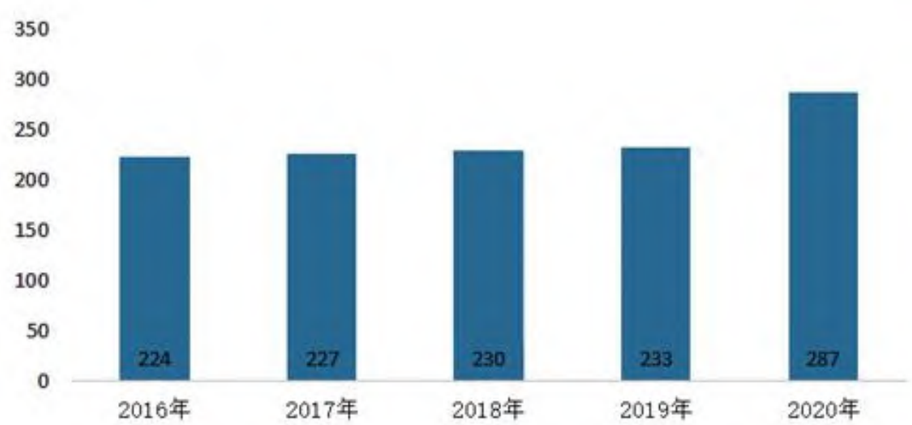
（2）海口乡村民宿市场条件

1）旅游市场发展良好

2020 年，海口全市接待游客 1620.27 万人次，恢复到 2019 年同期 74%，旅游总收入 201.39 亿元，恢复到 2019 年同期 73.28%，旅游消费迅速回暖复苏。旅游市场发展良好，城郊休闲游、乡村游需求强烈。

2）城市规模不断扩大

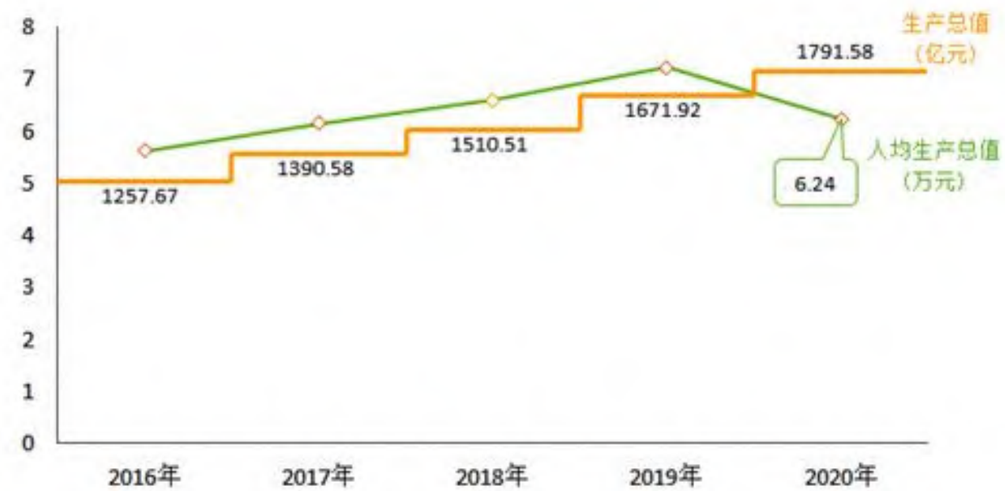
海口市全市人口与 2010 年第六次全国人口普查的 2046170 人相比，十年共增加 827188 人，达到 2873358 人，增长了 40.43%，年平均增长率为 3.45%。居住在城镇的人口为 2349239 人，占 81.76%；居住在乡村的人口为 524119 人，占 18.24%。与 2010 年第六次全国人口相比，城镇人口增加了 831829 人，乡村人口减少了 4641 人，城镇人口提高了 7.60 个百分点。预计到 2035 年，海口常住人口将达到 400 万人。人口规模不断扩大，为乡村民宿市场提供了更多的客源。



2016-2020 年海口市常住人口（万人）情况统计图

3）居民收入持续增长

2020 年海口市全市实现地区生产总值 1791.6 亿元，增长 5.3%；城镇常住居民人均可支配收入 40049 元，增长 2.8%；农村常住居民人均可支配收入 17405 元，增长 8.0%。收入水平的提升预示着人们休闲旅游的开支也将增加，乡村民宿将有良好的市场空间。



2016-2020 年海口市生产总值及人均生产总值统计图

4）多样化旅游方式兴起

从市场发展的情况来分析，随着人们生活水平的提高，越来越多的城市居民将外出旅游作为自己休闲娱乐的一部分。为了避开节假日的拥堵，周末选择短途旅游成为人们最热衷的旅游方式。另外，每年 11 月至次年 4 月，来海南过冬的候鸟老人逐渐增多，海南省旅游旺季时间比其他省份更长。许多候鸟老人来到海南后，仍然想回到农村，享受种菜采瓜的田园生活。乡村民宿正渐渐成为旅游者追逐的对象。

2.6 基本结论与评价

海口市区位条件较好，交通便利，气候舒适怡人，动植物资源丰富，有独特色火山文化和海岛文化等人文资源，乡村养生休闲资源优质。随着城市规模的扩大和居民收入的持续增长以

及多样化旅游方式的兴起，加上多年来大力推动美丽乡村以及共享农庄建设形成的一些乡村基础设施、文化设施和热带休闲农业基地，为民宿产业的发展提供了必需的基础经济和社会资源，发展潜力较大。

虽然海口乡村民宿发展取得了一定的建设成绩，但整体水平还比较落后，未形成较好的规模化体系布局，仍需要进行提升改善。

3 国内外乡村民宿发展经验借鉴

3.1 日本白川乡——合掌村民宿

（1）发展概况

日本岐阜县素有“森林与溪流之国”的美称。合掌村就坐落在岐阜县白川乡的山麓里。“合掌造”房屋建造于约 300 年前的江户至昭和时期。为了抵御大自然的严冬和豪雪，村民创造出适合大家族居住的建筑形式。屋顶为防积雪而建构成 60 度的急斜面，形状有如双手合掌，因此得名。1995 年 12 月，在德国柏林召开的联合国教科文组织第 19 届世界遗产委员会上，合掌村被列为世界文化遗产。

（2）民宿特色

合掌村民宿以合掌造建筑见长，是日本传统民宿的典范。室内为和式风格装饰，保留可观赏的具有历史意义的民具，专门收藏了农村过去的各种乡土玩具、布娃娃、木雕等手工艺品。室外环境布局上，用不同植物花卉或农作物装饰房前屋后的环境。民宿内配备现代化家庭设施，有电视、冰箱、洗衣机、漱洗间设备、厨房煤气灶等。所有客房集中在一起，品尝由主人亲白下厨的地道农家饭。

合掌村由民居保护、民俗观光、民宿生态体验构成了完整的观光产业链。其体验项目以特定农作业或地方生活技术及资源为设计主题，如农业体验，林业体验、牧业体验、渔业体验、加工体验（做豆腐、捏寿司）、工艺体验（押花、捏陶）、民俗体验（地方祭典、民俗传说、风筝制作）等。旅客在住宿种能感受到农村生活环境的朴实与温馨，还可以听主人讲述当地的风土人情，体会久违的宁静和安逸。

合掌村在文化遗产保护和传承上具有世界领先水平，沿袭并创造出一系列独特的乡土文化保护措施，如今这里被称为“日本传统风味十足的美丽乡村”。

合掌村民宿

（3）经验借鉴

1）制定景观保护与开发规划

为妥善保护自然环境与开发景观资源，合掌村村民自发成立了“白川乡合掌村集落自然保护协会”，制定了白川乡的《住民宪法》，规定了合掌村建筑、土地、耕田、山林、树木“不许贩卖、不许出租、不许毁坏”的三大原则。

2）旅游景观与农业发展相结合

白川乡的居民达成统一共识：旅游开发不能影响农业的发展。为提高整体经济效益，白川

乡积极主动地制定了有关农业发展方向和政策的 5 年计划。白川乡农用地面积有 1950 亩，其中水田 1650 亩，农家有 229 户。主要农副业生产项目，包括水稻、养麦、蔬菜、水果、花卉、养蚕、养牛、养猪、养鸡、加工业等。这些生产项目在旅游区中也是观赏点。

3）注重生态环境保护

白川乡善于结合现代人追求的时尚，以植物花草为装饰元素，装饰家园，把村庄装扮得花团锦簇，观赏的人们总是在美丽的田野间、村庄旁、商店前拍照留影，令游客流连忘返。合掌村落的生态之美给来自世界各地的游客留下了难以忘怀的美好印象。

4）开发传统文化资源

从传统文化中寻找具有本地乡土特色的内容，充分挖掘以祈求神来保护村庄、道路安全为题材的传统节日——“浊酒节”。

3.2 厦门曾厝垵——山海观民宿

（1）发展概况

厦门是一座美丽的海滨城市，被誉为花园城市。山海观民宿座落于厦门思明区曾厝垵曾山 10 号，风景优美、面朝大海。在 2018 年荣登由“借宿”平台发起的中国民宿&莫干山民宿榜中的 Top10。山海观精品民宿一共有三处庭院，分别为一号院、二号院、三号院，风格迥异，是一个融合现代设计以及自然景观的精品民宿。

（2）民宿特色

山海观民宿一号院由一间破旧的鸡舍改造而成，通过不断的修整、完善，民宿主人和设计师修缮古厝，爆改鸡舍，最终建成了与场地完美契合的民宿。一号院颇具遗世独立的味道，骨子里透着一份孤傲。民宿二号院在一号院的基础上进行了升级，庭院的主要特色是设计具有强烈的个性风格，充满仪式感；地处曾山山腰的位置，旁边便是道观太清宫，有种隐秘、幽静的意境。三号院建造在一片松林与天然巨石之间的民宿，是一处适合慢生活的隐世桃源。一号院拥有 260°的山海美景视角，拥抱蓝色大海和浪漫夜色；二号院特别提供 8:30—11：00 的精致法式早餐，让生活更加精致、浪漫；三号院拥有全厦门最佳观日落地的无边泳池、露天餐厅、海景晒台。

一号院改造前后对比

二号院

三号院

（3）经验借鉴

1）充分利用场地优势和周边资源

从民宿的建筑设计到滨海景观，山海观都将场地优势和周边资源利用到了极致。建筑设计独辟蹊径，在荒凉的石壁上修建民宿，从选材到形式，都与场地肌理有十分密切的关联，给人眼前一亮的视觉感受。提供多种方式观赏海景，从房间的落地窗，到餐厅的美食赏景，还有无边泳池与对面山海的呼应，都完美的发挥了地形和资源优势。无边泳池还是欣赏落日的绝佳场所，火红或金黄的晚霞与池水相辉映，壮阔的自然景观令人震撼。

2）舒适、精致的室内设计

客房依照高标准设计装修，配有独立空调、卫星电视、无线 wifi 、以及简约洁净的独立卫

浴，干净舒适。室内设计装饰以白色为主基调，配合白色和黑胡桃实木家具让整个室内风格焕发一种清新的度假感。设计师为每个房间都配备了智能系统，用现代科技给每个住客提供舒适的度假环境。

3）注重环保节能的理念

民宿的设计在细节之处注重环保节能的理念。落地玻璃让阳光得以进入室内，外侧设置电动遮光帘，用来控制阳光和热量，在享受自然环境的同时，保证内部良好的通风与采光。二号院建筑墙体的外侧特别用松木再做了一层表皮来降低能耗，在露台还特别放置了太阳能聚能发电装置，将充足的日照得以利用，在一些景观水源的使用上也是采取循环使用。让设计为自然服务。

4）打造网红民宿产品

三个院落同时拥有 1/2 咖啡与 sky dinner 餐厅，提供精美简餐和甜品、软饮，提供时尚浪漫的餐饮环境，供游客打卡拍照。

4 海口乡村民宿发展战略规划

4.1 发展理念

4.1.1 生态优先，绿色发展

加强资源环境管理，注重生态保护，突出生态宜居。要按照相关法律、法规要求，处理好发展民宿与周边环境保护的关系，提升乡村旅游服务设施建设水平，努力打造环境优美、生态和谐的乡村民宿发展格局。

4.1.2 业态融合，产品升级

加大对传统艺术、传统民俗、人文典故、地域风情等非物质文化遗产的挖掘和传承力度。重视民宿旅游片区中农业、手工业、加工业、商业的体验延伸与文创科创融合。大力发展生态、休闲、度假、乡村文化等主题的旅游形式，实现观光性、体验性、多元性的结合，丰富乡村旅游产品体系。建立健全民宿管理经营机制，促进乡村旅游优化升级、提质增效。推进农村一二三产业融合发展，努力打造内涵丰富、特色鲜明的乡村民宿发展格局。

4.1.3 模式创新，多元发展

鼓励探索多种乡村民宿发展模式， 积极引进社会资本参与乡村民宿建设。鼓励有条件的农户利用自有宅基地和农民房屋经营乡村民宿。鼓励有实力的农民专业合作社、农村集体经济组织，具有专业化经营能力的企业法人通过投资、租赁等方式，参与乡村民宿的建设和运营。鼓励通过注册乡村旅游投资开发公司、组建农家乐合作社、村民入股等方式整村连片发展乡村民宿。

4.1.4 共建共享，惠及民生

以乡村民宿发展为契机，依托农业农村基础，配套发展农业产业，调动农民的积极性、创造性和参与性，鼓励农民参与，带动农民创业创新、就业增收。进一步完善旅游公共设施和旅游接待服务设施，实现城市游客与乡村居民主客共享的目的。确保乡村民宿发展的成果能够为当地农民所享，努力发展产业带动扶贫就业，推进乡村振兴。增强人居环境整治，建设生态宜居美丽乡村。

4.1.5 规范管理，有序发展

增强乡村民宿规范化管理，按照“保护生态、因地制宜、彰显特色、合理布局、有序发展”的要求，引导乡村民宿连点串线成片规模发展。在合法有序发展的前提下稳步推进，防止一哄而上、违规发展，努力打造规划清晰、布局合理、统筹协调的乡村民宿发展格局。完善旅游交通网络和配套服务设施，努力营造大环境，引领大众旅游时代全新低碳生活和休闲方式，促进海口乡村旅游、乡村民宿旅游大发展。

4.2 战略定位

4.2.1 总体定位

以海南自由贸易试验区（港）、国际旅游岛建设和全域旅游发展为契机，依托海口市特有的滨海湿地、火山风情、民俗文化等资源，打造国际乡村民宿示范区。

倡导顺应自然、回归田园的生活方式，以海口热带特色农业为主要载体，融入海口特色乡土民俗文化，利用海口特有的气候和良好生态环境条件，打造集生态田园观光、休闲农业体验和健康生活体验为一体的中国特色乡村民宿标杆。

结合海口市乡村旅游发展，美丽乡村建设，盘活乡村旅游资源，统筹海口全市民宿空间布局，打造一批具有海口地域文化特色的乡村民宿，引领海南省乡村民宿发展。

本次规划关于海口市乡村民宿的总体定位为：海口市乡村旅游重要组成部分；引领全省乡村民宿发展的标杆；全国及海外著名乡村旅游民宿目的地。

4.2.2 总体与片区乡村民宿形象定位

基于海口丰富的热带特色资源和总体定位，本次规划将海口乡村民宿总体形象定位为“椰风海韵，乡间仙居”。

同时，依托海口市各行政区资源特色，为塑造不同民宿品牌，使海口市民宿的发展更具区域特色，本次规划将各片区乡村民宿形象定位为：

（1）美兰区：红树碧海 唱晚渔家

（2）琼山区：五好琼山 全域精彩

（3）龙华区：古村古韵 诗意乡舍

（4）秀英区：羊山奇貌 火山石居

4.3 目标愿景

海口市乡村民宿旅游发展目标愿景为：形成业态丰富、特色明显、设施配套、环境相容、服务优质、品牌著名的海口乡村民宿产业体系。

具体通过“一方形象、三个指引、四种类型、8 家‘金宿’、12 家‘银宿’、50 家‘铜宿’”的构建，形成覆盖全市的点、线、片的乡村民宿产业发展体系。

1 方地方品牌形象：椰海仙居（滨海椰林+湿地红树+江畔田园+传统民俗+历史文化+火山文化为标志）。

3 个指引：形成 1 个现代民宿建设管理体系、构建 1 个信息化民宿营销平台、出台 1 套民宿发展扶持政策。

4 种类型：通过发展滨海生态类、古村古韵类、乡村田园类、火山风情类等 4 种类型的民宿，展示海口市乡村民宿的主题特色。

8 家“金宿”、12 家“银宿”、50 家“铜宿”：依据各区资源特色与现状条件，每区形成 2 家左右“金宿”、3 家左右“银宿”，10 家左右“铜宿”，由此形成民宿优质服务的标杆体系。

4.3.1 规划期限

规划期限为 2021-2035 年。其中，近期为 2021-2025 年，与“十四五”规划时间一致；远期规划为 2026-2035 年。

4.3.2 “十四五”目标（2021-2025）

近期规划以各个区现状基础较好、资源独特的乡村民宿为基础，结合上位规划与相关政策的要求，着力打造“一区一示范”乡村民宿示范点。

以各区特色旅游资源为核心，重点选择城市近郊、景区周边、文化遗存地等地，特色小镇、历史文化名镇名村、特色旅游景观名村、传统村落、美丽乡村示范村等区域优先发展，围绕其共计发展 79 个乡村民宿点，其中 4 家“金宿”、6 家“银宿”、20 家“铜宿”，然后通过旅游道路联动，形成集聚、连片的民宿旅游示范区。

（1）美兰区，以东寨港为依托，通过海口海控瑶城、海口连理枝等民宿的示范效应，逐步形成滨海湿地民宿示范片；

（2）琼山区，以红旗镇、三门坡镇等片区的田洋风光、红色文化、自然生态等资源为依托，通过虫二度假私享庭院、泮边休闲农庄等民宿的改造提升，逐步形成乡村田园民宿示范片；

（3）龙华区，以旧州和新坡周边的传统古村为依托，通过斌腾石斛居、仁台村民宿等民宿

的打造，逐步形成传统村落民宿示范片；

（4）秀英区，以火山地质公园为依托，通过石山秀里、沐心石屋等民宿的示范效应，逐步形成火山风情民宿示范片。

4.3.3 远期目标（2026——2035）

形成“点、线、面”一体化的乡村民宿空间发展格局，构建完善的乡村民宿旅游基础设施体系；建立乡村民宿建设、管理、运营发展平台。

（1）通过“以点连线，以线拓面”形成网状的乡村民宿空间发展格局，形成海口市乡村民宿发展产业集群；

（2）持续完善民宿旅游产业集聚区规划及配套，地方政府在示范片基础上，完善各类公共设施配套，形成完善的乡村民宿旅游基础设施体系。

（3）开发民宿用地登记、报建、审核等一体化的便捷管理平台，搭建民宿品牌形象推广、市场运营等发展平台。

到本期末，争取海口乡村民宿旅游人数年均增长 10%以上，成为海口市乡村旅游、全域旅游发展的新亮点，乡村振兴的重要抓手，助力海口市乡村经济产业发展。

5 海口乡村民宿市场定位与推广营销规划

5.1 海口乡村民宿市场开发指导思想

根据海口市乡村民宿旅游市场现状以及其发展潜力的分析结果，并结合乡村民宿旅游的市场需求，对海口市乡村民宿所依托的旅游资源特色进行市场细分，利用“双自贸”背景下国际旅游消费中心的吸引力，以及海口特有的气候和生态优势，强化乡村民宿旅游品牌建设和乡村民宿旅游形象传播，进一步巩固和优化国内市场，积极开发和拓展国外市场。

5.2 海口乡村民宿市场定位规划

5.2.1 按地理空间定位

依据交通可进入性（高速、铁路、飞机等）的时长定位周边的市场：

（1）海南岛本岛市场：服务于海南城市居民，为市民的休闲娱乐活动提供更多可供选择的好去处。

（2）华南、华东和华中市场：将海口市乡村民宿打造成为华南、华东和华中游客的首选地之一。

（3）东北、西北、西南市场：将东北、西北、西南地区的游客作为海口市乡村民宿旅游的重要客源市场。

（4）港、澳、台市场：积极开拓港、澳、台市场，将其打造为海口乡村民宿旅游发展的重要客源市场之一。

（5）国内其他区域市场：依托海口先天气候条件优势及特色人文旅游资源，可逐步开发国内其他地区的民宿旅游市场。

（6）海外市场：开发国际（海外）市场，特别是入境旅游免签国家。

5.2.2 按消费者类型定位

依据资源产品类型和游客偏好主要定位于风景观光、休闲度假、文化体验、乡村旅居等。其中关键抓住城市家庭、学生、公司职员、候鸟型四大游客市场。

（1）风景观光市场：自然风景区、历史人文区等；

（2）度假休闲市场：乡村休闲娱乐、乡村度假等；

（3）文化体验市场：火山文化、乡村民俗、文创村庄等；

（4）乡村旅居市场：健康养生、避寒过冬等。

5.2.3 按消费时间定位

依据消费时间主要定位于周末游、短假游、长期旅居。

（1）周末一日游、二日游：观光+休闲+度假。

（2）短假二至五日游：休闲+度假+体验。

（3）一至三月旅居游：度假+体验+康养。

5.2.4 按消费层次定位

依据民宿资源产品主要定位于品质化高端、大众化中低端、专业化特色市场。

（1）高端市场引领化：乡村文化深度体验旅游市场、生态深度体验旅游市场、修身养生旅游市场，以及部分自驾车旅游市场等。

（2）大众市场规模化：观光旅游市场、度假旅游市场、乡村旅游市场、美食体验市场、拓展培训市场等。

（3）特色市场专业化：品牌民宿旅游市场、婚庆蜜月市场、商务会议市场等。

5.3 海口乡村民宿市场布局

5.3.1 国内市场

（1）国内一级市场：海南本岛的学生、公务员、公司职员与工人等游客群体。

（2）国内二级市场：华南、华东和华中来岛休闲养生栖居人群。

（3）国内机会市场：东北、西北、西南来岛度假、出差、休闲人群。

5.3.2 国际市场

（1）国际一级市场：港、澳、台地区。

（2）国际二级市场：俄罗斯、英国、法国、德国等 59 个海南入境旅游免签国家。

（3）机会入境市场：除上述国家外的其他国家及地区

海口市乡村民宿客源市场分析图

5.4 海口民宿市场推广营销规划

在民宿旅游市场不断发展的情况下，除了干净舒适的基本条件，民宿对空间、环境、氛围、品牌等的精心打造会吸引更多潜在旅游者。移动互联网和人工智能在民宿领域越来越被广泛地应用，更多的社会资本、人才在快速进入民宿领域，媒体与自媒体也越来越关注民宿行业。

5.4.1 自媒体营销

乡村民宿自媒体可以借助外部资源来更好地实现营销，如在微博、抖音、直播平台中提供海口乡村的生活方式、特色资源环境等，邀请普通住客、网红、明星直播住宿体验。同时配合传统营销方式，根据自身定位、民宿特征，结合自媒体特点采用适合民宿的互动营销、情感营销、有奖营销、名人效益营销等方式组合进行网络营销。

5.4.2 亮点营销塑造“网红”产品

乡村民宿不论是创意设计还是媒介组合，都要结合社交媒体来设计，迎合大众追热点的心理，借势营销，借助公众情绪达到推广宣传品牌的效果。海口市乡村民宿营销必须有简短且辨识度高的主题词，还要具有强化统一的视觉符号，创意要干净简单，通过此种营销方式推广海口乡村民宿品牌，有利于“网红”民宿的打造。

5.4.3 民宿文创 IP 打造

IP 是旅游商品的核心要素，文创 IP 的打造有助于突破海口市乡村民宿行业现有瓶颈，打造海口市乡村民宿整体 IP 影响力，使其对海口乡村文化产生较强的文化传播效应和客群导入作用，逐步打造海口市乡村民宿文创 IP 全产业工程，从一个品牌发展成一个品牌集群，形成民宿集群的发展模式。

5.4.4 海口乡村民宿市场推广切入点规划

海口市乡村民宿以最美民宿、网红民宿和健康民宿为营销切入点，通过互联网的传播效应，利用直播平台对最美民宿进行直播，真实传递入住体验，同时通过短视频软件对民宿气候环境、特色民俗等亮点进行反复播放，形成网红效应，让消费者对这种海口特有的乡村生活体验产生向往，形成一定的粉丝群体。

5.4.5 海口乡村民宿品牌形象规划

形象推广以海口特色的乡土民俗文化为底色，整体凸显“椰风海韵”热带滨海花园和作为第二休闲康养住所的“乡间仙居”的整体性品牌，通过各类宣传推广活动提升海口乡村民宿的整体品牌形象，提高重点客源市场对海口乡村民宿旅游品牌和形象的认同度，从而提升游客对海口乡村民宿选择的忠诚度，使海口乡村民宿在全国范围内成为具有地域文化特征与文化魅力的整体性品牌，并在国际市场上享有知名度。

6 海口乡村民宿发展空间布局规划

6.1 规划空间范围与依据

6.1.1 规划空间范围

本次规划空间范围与海口市域行政辖区范围一致，包括秀英区、龙华区、琼山区、美兰区及下辖村镇以及合法填海的岛屿，陆域国土面积 2289.09 平方公里，近岸海域面积 791.19 平方公里。

6.2 规划依据

6.2.1 政策法规类依据

（1）《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发（2018）1 号）；（中发〔2019〕

（2）《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（中发〔2021〕1 号）；

（3）《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12 号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人大常委会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正；国家主席令

第二十九号公布）；

（5）《中华人民共和国旅游法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人大常委会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国野生动物保护法〉等十五部法律的决定》第二次修正）；

（6）《中共海南省委海南省人民政府关于乡村振兴战略的实施意见》（琼府〔2018〕10 号）；

（7）《海南省城乡规划条例》(2018 年 4 月 3 日海南省第六届人大常委会第三次会议通过)；

（8）《海南省旅游条例》（2014 年 9 月 26 日海南省第五届人大常委会第十次会议修订）；

（9）《海南省人民政府关于促进乡村民宿发展的指导意见》（琼府〔2018〕8 号）；

（10）《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44 号）；

（11）《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16 号）；

（12）《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅〈关于大力发展农村市场主体壮大农村集体经济的十八条措施〉》（琼办发〔2020〕54 号）；

（13）《海南省自然资源和规划厅 海南省发展和改革委员会 海南省农业农村厅 海南省林业局关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号）；

（14）《海南省人民政府关于以发展共享农庄为抓手建设美丽乡村的指导意见》(琼府〔2017〕65 号）；

（15）《海南省乡村民宿管理办法》（琼建村〔2021〕39 号）；

（16）《海南省乡村民宿服务质量等级评定办法》（琼旅文发〔2018〕133 号）。

6.2.2 规范标准类依据

（1）《旅游规划通则》（GB/T18971-2003）；

（2）《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）；

（3）《旅游行业标准旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）第 1 号修改单）；

（4）《乡村民宿服务质量等级划分与评定》（DB46/T460—2018）。

6.2.3 空间规划类依据

（1）《海南省旅游发展总体规划（2017-2030）》；

（2）《海南省乡村民宿发展规划（2018-2030）》；

（3）《海南省乡村旅游发展规划（2018-2035）；

（4）《海南省传统村落保护发展规划（2016-2030 年）》；

（5）《海口市国土空间总体规划（2020—2035 年）》（公示稿）。

6.3 相关背景规划解析与评价

6.3.1 海南省乡村民宿发展规划相关内容解析与评价

（1）关于海口市乡村民宿发展的空间布局、民宿集群培育

1）空间布局

海口市位于海澄文乡村民宿服务圈，包括海口、文昌、澄迈 3 市县。近期发挥海口便捷交通和综合服务的优势，强化区域旅游合作，将其建成国际旅游岛乡村民宿综合服务中心和重要旅游乡村目的地，辐射带动文昌、澄迈乡村民宿产业发展。引导乡村民宿空间集聚，依托琼北民居和乡土文化，结合羊山地区火山地貌、东寨港以及东郊椰林等滨海旅游资源，针对城郊休闲游和候鸟康养度假旅游市场，策划特色民宿旅游产品，打造琼北火山民宿集群、文昌滨海民宿集群和江东康养民宿集群，形成琼北乡村民宿品牌。

2）民宿集群培育

海口市位于近期培育 12 大民宿产业集群中的琼北火山民宿集群，以海口羊山地区、澄迈和定安北部的火山古村落为依托，结合当地火山资源、冷泉资源、热带田园风光，深入挖掘火山地区乡土文化，打造火山主题民宿。

（2）基本评价

海南省乡村民宿发展规划在空间布局和民宿集群培育等方面对海口市乡村民宿发展提出了较为原则的指导意见，一方面为本规划编制指明了方向，另一方面也需要本规划进一步细化。

6.3.2 海南省乡村旅游发展规划相关内容解析与评价

（1）关于海口市乡村旅游发展的空间发展战略、县市乡村旅游发展指引

1）空间发展战略

实施“绕城、沿路、傍区”的发展战略：即围绕海口、三亚等人口密集的城市，大力规划和发展城郊乡村旅游带。

2）海口市发展指引

以重点产业热带高效农业为突破口，以国家级热带农业示范区、农垦改革试验区和热带农业国际合作中心等项目为依托，积极开展热带农业休闲旅游。充分结合海口现有的火山群资源、红树林资源、滨海资源、河流资源和历史文化资源等，依托海口的经济、交通区位优势，适当增加商务、购物、康体养生等服务设施，丰富海口乡村旅游的类型，提升乡村旅游档次，增加乡村旅游活动的参与性。增强海口市乡村旅游交通与综合服务的全岛辐射能力，将其建设成为带动海南北部地区乡村旅游发展的增长极。

（2）基本评价

海南省乡村旅游发展规划在海口市乡村旅游发展指引上明确指出将海口建设成为带动海南北部地区乡村旅游发展的增长极，为本规划编制明确了重点。

6.3.3 海南省旅游发展规划相关内容解析与评价

（1）关于乡村旅游发展

突出海南特色。依托海南乡村生态、气候优势，坚持梯次推进、生态优先、突出特色原则，注重保持乡村自然、人文环境原真性。深度挖掘海南乡村民族民俗文化，结合热带高效农业，开发具有海南特色的乡村旅游产品。

鼓励新业态发展。因地制宜发展集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体，以发展“共享农庄”为抓手，推动田园综合体和美丽乡村建设。优先选择一批基础条件较好的农业基地，创建各具特色的共享农庄，为消费者提供土地租赁、托管代种、产品认养、自行耕种等多种形式的订制服务，培育农旅融合发展新业态，提升农业综合效益。

着力发展乡村休闲度假。引导发展乡村高端度假旅游产品，引进培育一批野奢度假综合体，建设一批主题化、高端化乡村庄园，打造具有海南特色的乡村度假品牌。以乡村主题度假为引擎，创新优化旅游产品结构，大力发展精品民宿、度假酒店、主题客栈等设施。同步提升乡村基础设施和服务水平，实现标准化、品质化发展。

（2）基本评价

海南省旅游发展规划在乡村旅游发展上指出要突出特色，鼓励新业态，着力发展乡村休闲度假，并要求将民宿发展作为海南旅游发展的重要有机组成部分大力发展精品民宿。为本规划编制海口特色精品民宿提供了指引。

6.3.4 海口市国土空间规划相关内容解析与评价

（1）关于海口市乡村产业布局、乡村特色空间利用

1）乡村产业布局

以共享农庄为抓手，统筹乡村产业布局发展热带特色高效农业，全域文旅联动，激发乡村内生动力，共筑综合田园示范，打造“四大资源分区+六大产业发展轴线+五大特色融合空间+共享农庄抓手”的乡村产业总体结构。

传承海口特色古村落文化、千年火山文化、移民文化、冼夫人文化、休闲农业文化以及乡村红色文化，实现海口市乡村传统文化与现代要素相融合，打造独具海口特色的乡村文化生态，建设乡村文化振兴的海口样板。

2）乡村特色空间利用

发挥农林田野的生态、景观和间隔等功能，通过对田园和特色农业的开发利用，实现“营造田园风光、体现地域特色”的目标。打造依托乡村农林田园和文化资源的八大功能板块和六

条特色观光轴线，通过对乡村特色空间的利用，形成“一村一品”的乡村风貌展示，体现地域特色。

（2）基本评价

海口市国土空间规划对于海口市乡村产业布局和乡村特色空间利用都提出了相应的规划要求，并进行了相应的空间布局，为本次规划民宿发展布局提供了空间保障。

6.3.5 综合分析与评估

海南省旅游发展规划、海南省乡村旅游发展规划都指出要着力发展乡村民宿，海南省乡村旅游发展规划对海口市民宿发展也提出了具体的指引，海口市国土空间规划对乡村产业空间布局为本规划民宿发展布局提供了空间保障，这些都为本规划编制提供了充分的上位规划依据。

6.4 空间布局规划

6.4.1 布局规划原则

（1）生态优先

本规划应践行“绿水青山就是金山银山的发展理念”，在积极推进海口市乡村民宿发展的同时，严守生态保护红线，落实相关法规和海口市国土空间总体规划关于海口市生态空间布局与管控要求。

（2）突出特色

本规划应充分利用海口市滨海、滨江、火山群、湿地、红树林和丰富的历史文化特色，塑造海口市乡村民宿特色。

（3）依景伴村

海口市乡村民宿布局应依托海口市的景区、景点、景色等主要吸引点，充分结合乡村生活，体现乡土风情，围绕村庄居民点展开布局。

（4）集群联动

本规划应以旅游资源集中区为核心，向周边乡村地区辐射，形成乡村民宿发展集群，带动片区民宿发展；各个集群之间应差异化发展，相互带动，形成联动效益。

（5）邻里相容

由于民宿主要是利用业主自有房屋开办，往往位于村庄内部，会对邻里环境产生一定的影响。因此，本规划要求民宿在业态与作息时间等方面，能够邻里相容。

6.4.2 空间布局结构

综合区位条件、自然特色环境、历史人文环境等各方面条件因素，海口市民宿布局空间结构为“四轴、四片、四区、多点”。

四轴：沿穿过海口四个行政区的交通主干道形成的四条城郊乡村民宿发展轴，分别为沿海文高速的滨海生态轴、沿海榆东线的多彩田园轴、沿中线高速的传统文化轴、沿海榆中线的火山文化轴。

四片：东部滨海生态民宿片、南部乡村田园民宿片、南渡江沿岸传统文化民宿片、西部火山文化民宿片。

四区：分布于四大民宿片的乡村民宿重点发展区，分别为东寨港生态文化民宿重点发展区、红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区、新坡-旧州传统文化民宿重点发展区、火山口公园火山文化民宿重点发展区。

多点：指结合椰级乡村旅游点、传统村落、共享农庄、美丽乡村等形成的乡村民宿点。

6.4.3 分片空间布局规划

（1）东部滨海生态民宿片

该片区位于海口市市域东部，主要包括东寨港周边的演丰镇、三江镇等，依托东寨港国家级自然保护区、三江红树林省级湿地公园等特色资源，发展滨海风情、红树湿地、渔家文化等滨海渔家民宿旅游；该片区突出红树林、湿地和渔家文化等特色，是展示海口市滨海风情和渔家文化的特色乡村民宿发展片。

（2）南部乡村田园民宿片

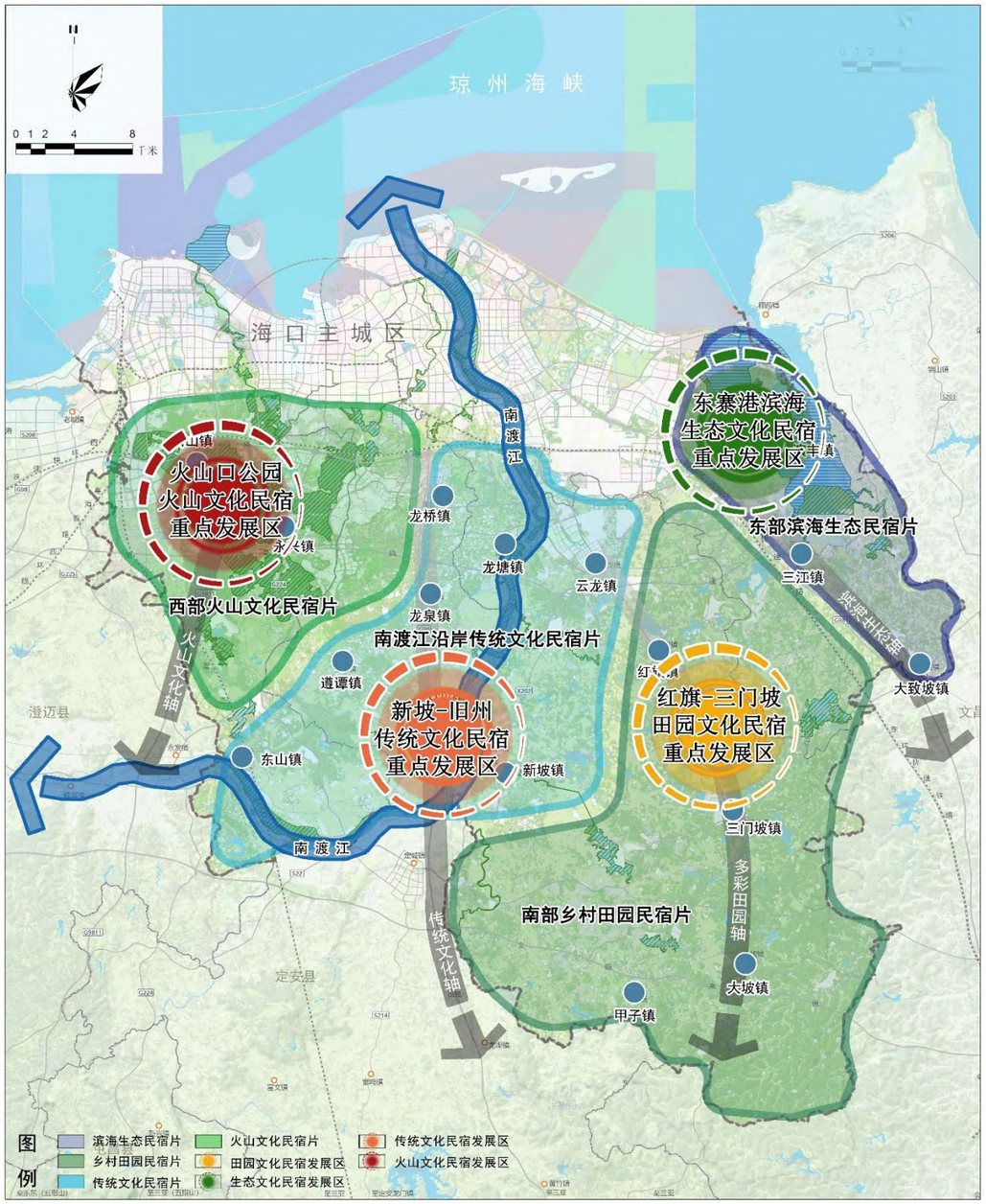
该片区位于海口市市域南部，主要包括红旗镇、三门坡镇、甲子镇、大坡镇等，依托万亩田洋、万亩荔枝基地等特色农业基地、红色文化、自然田园等，打造集农业休闲、田园风光、红色文化与一体的乡村田园休闲体验民宿空间，让游客在置身于田园中也能感受乡土民俗和红色文化的独特魅力，得到自然与人文的双重体验。

（3）南渡江沿岸传统文化民宿片

该片区位于海口市市域中南部，包括南渡江沿岸的龙塘镇、云龙镇、新坡镇、旧州镇、东山镇等区域，依托传统古村落、特色民俗文化等，发展海南传统乡村民俗体验，让国内外游客充分领略海南传统乡村民俗文化魅力，体验海南乡土文化及人文风情，形成海口市特色乡村文化体验民宿片。

（4）西部火山文化民宿片

该片区位于海口市市域西部，主要包括火山地质公园周边的石山镇、永兴镇、东山镇等，依托石山火山群国家地质公园，打造集火山文化、火山地质地貌、火山古村落等于一体的火山文化休闲体验民宿空间，是展示海口市火山文化的特色乡村民宿发展片。



海口乡村民宿空间布局结构图

7 海口乡村民宿重点（特色）发展区项目策划引导规划

7.1 东部东寨港滨海生态文化民宿重点发展区项目策划引导规划

7.1.1 项目概况

美兰区东寨港滨海生态文化民宿发展区位于海口市东部，依托东寨港红树林旅游区，主要包括演丰镇的大部分区域、北港岛以及东寨港海湾沿岸区域，有山尾村、山尾头村、瑶城村、茄芮村等美丽乡村。该片区毗邻美兰国际机场、高速公路，交通便利，有“海底村庄”世界地质奇观和世界稀有鸟类及丰富海鲜水产。东寨港海湾红树林遍布，渔业发达，近年来吸引了大量游客前往游玩，周边也建起了一些民宿客栈，城市的居民可以在此享受面朝大海、喝茶垂钓的慢生活。

7.1.2 规划要点

主题特色：东寨港片区集生态保护、观光度假、休闲娱乐、健康养生、渔家文化体验等诸要素于一体，因而适宜开展以红树林湿地观光为特色的滨海水乡观光体验游。利用水网密布，海湾、湿地众多的特点，依托东寨港塔市片红树林湿地、东寨港三江片红树林湿地、东寨港海湾、演丰乡村公园、海底古村遗址、北港岛等节点打造水域观光型旅游产品，创建东寨港片区休闲渔业游憩观光体验精品路线，沿线打造一批精品民宿。以渔家文化为主题，拓展滨海水乡风情、出海捕鱼、游船观光、湿地生态科普、农庄休闲等旅游活动，打造东寨港滨海生态文化民宿发展区，实现滨海湿地生态旅游。

体验活动：除开发滨海水乡旅游精品路线，沿路提供丰富美味的海鲜餐饮和优质的住宿服务外，还开展多项学习体验项目供游客任意选择，如海上捕鱼、画渔民画、学做渔绳结、织渔网、唱渔歌等。开展滨海亲水体验活动，如绿道骑行、钓螃蟹、赶海、划农艇、住水上帐篷等，同时可利用红树林湿地开展湿地探索、科普教育等活动。民宿经营者还可兼任导游，向游客讲解当地风土人情，带领游客外出游览，拉近与游客之间的距离。

品牌打造：改变单一的经营方式，将东寨港片区民宿纳入“滨海人家”品牌体系，开发特色农产品、海产品。深挖现有资源，融合本土风格，着力打造岛屿主题民宿风格。探索“吃、住、游、娱、购”一体化经营模式，合理进行功能分区，使餐饮区、休憩区、游览区和购物区协调有序。发展渔俗文化产业化等项目，实现民宿区域化、差异化发展格局。

环境保护：在民宿开发和经营过程中，注意对生态环境的保护和改善。杜绝开发过程中对原始景观的破坏，或者是对自然风貌的大规模改造。做好生活污水处理工作，保护湿地水系不受污染，保持良好的水生态环境。加强对当地居民及游客的教育和管理，增强他们的环保意识，使当地居民不随意制造生活垃圾，做到爱护该片区的自然资源和各项设施。控制承载量，不因经济效益而牺牲生态环境。

7.2 南部红旗—三门坡田园文化民宿重点发展区项目策划引导规划

7.2.1 项目概况

红旗—三门坡田园文化民宿发展区位于海口市南部，主要为红旗镇和三门坡镇的部分区域以及交界处，该地区有大荒洋、七水洋等 2 个田洋，旅游资源丰富，有 158 个革命老区村庄，有 17 个百亩以上的热带农业基地，有红旗村、合群村、龙马村等美丽乡村，有“九龙戏水”等休闲农业项目。近年来，红旗镇的花卉特色小镇和三门坡镇万亩荔枝园建设如火如荼，每年吸引大量游客前往观光旅游，发展潜力巨大。

7.2.2 规划要点

主题特色：依托红旗镇、三门坡镇等片区的田洋风光、红色文化、自然生态等资源发展乡村民宿产业集群。以田园文化为主，致力于打造集田野观光、农事体验、党建教育的田园文化民宿旅游示范区。

体验活动：利用优越的生态资源环境，与当地的民俗文化、农业生产和农副产品相结合，开展多样化旅游体验活动。包括耕种体验（采摘、种植），农产品体验（加工、饮食、购买），

民俗民风体验（节庆、活动、演艺）。可将景区景点串联起来开发旅游线路，大力开发自行车慢游、绿色徒步、田间赏花、田塘垂钓、游船观光、节日庆典等休闲游憩旅游产品，引领游客体验乡村慢生活和特色民俗风情。

品牌打造：从“生产、生态、文化、生活”四位一体融合发展的角度出发，打造该片区“田园人家”热带农业文化品牌。基于农业农园生态本色优势，坚持以环境保护为前提，以整体村落为形态，使农业与乡村民宿发展空间充分衔接，营造一种区别于都市生活、从土地到餐桌再到床头的原乡生活方式。

产业发展：将民宿旅游与热带农业产业发展紧密结合。对现有花卉、苗木、水果种植等特色经济进行深度开发，鼓励通过技术提升、产品创新、营销推广等方式将热带农业产业做大做精，形成该区域的特色经济增长点。同时，还可积极拓展学生实习教育市场，加强与各大院校的合作，打造学生户外写生实习基地。可将花卉作为乡村民宿室内室外环境的重要装饰品，在民宿中提供当地特色农产品，形成一批独具特色的以植物产业为主题的“田园人家”系列产品。

7.3 中南部新坡—旧州传统文化民宿重点发展区项目策划引导规划

7.3.1 项目概况

中南部新坡—旧州传统文化民宿发展区位于海口市中南部，包括南渡江沿岸的新坡镇、旧州镇等区域，有斌腾村、仁台村、新彩村、文山村等乡村旅游点和美丽乡村。新坡镇是海南省十大文化古镇，有“五朝八遗迹”及“新坡镇八大景”，有中国传统古村落文山村，地处羊山地区，民居以青砖灰瓦火山石建筑居多，且保存完好。旧州镇是海口市十个中心镇之一，历史上曾是海南中原文化的发源地和海南古代商贸的集散地，现存的古文化遗存非常丰富，如古琼州府治所在地的古城墙、古渡口码头、古庙、古石板路、古榕树、古民宅群落、万年火山洞等独特的景观，历史悠久，文化源远流长。

7.3.2 规划要点

主题特色：以南渡江沿岸的人文历史、文化传统为核心特色，发展特色民俗文化风情游、节庆文化体验游，保护传统村落，传承历史文脉，留住乡村记忆。以乡村闲置的传统建筑资源为依托打造特色乡村民宿，有效活化利用传统村落和空心村，促进琼北乡土文化传承与可持续发展，同时丰富区域旅游产品体系。以传统文化为主题，依托新坡镇海南冼夫人文化、旧州珠崖文化，打造集民俗体验、滨江度假于一体的古村古镇型乡村民宿发展片。

体验活动：依托现有古村落资源及滨江区位特点，发展古村古遗迹观光游、古民居住宿、滨江度假休闲。在传统村落利用闲置建筑设立数字博物馆、村志馆、传习基地、戏楼（台）等场所，邀请掌握琼剧、八音器乐、公仔戏、椰雕、炭画、龙舞等传统技艺人才在传统村落内开展授徒、传艺、展示、巡演、节庆等活动，增强游客对传统文化的参与性。

品牌打造：依托南渡江沿岸历史文化，打造“琼北人家”系列品牌。对新坡冼夫人文化、旧州珠崖文化、文山沉香、斌腾石斛、新坡洋蔬菜等特色文化和产业进行品牌设计，统一管理、统一营销。鼓励通过“互联网+”、自媒体营销等途径，促进传统村落文化资源、特色品牌的共享、展示和传播。

传统文化保护：在开发过程中避免大拆大建，尊重和保护传统遗存，保留村庄原有的肌理和空间关系，彰显村落“亲仁善邻”的邻里文化。鼓励村民在传统村落内居住并开展生产经营活动，发扬和传承非物质文化遗产。加大对传统文化的挖掘力度，把历史典故、民间传说、民俗风情等策划包装成大众喜闻乐见的文化旅游产品。鼓励引导金融资本和社会资本投入传统村落保护和利用。保护南渡江水系及其生态环境。

产业发展：在尊重历史的前提下，对南渡江沿岸的历史建筑进行保护、发掘、修复，使传统建筑文化得以传承。建立“旅游+文化”融合发展的模式，深度挖掘传统村落资源，整合利用传统村落和民居、民俗节庆、人文史迹等，推进农林业与旅游、文化、教育等产业深度融合，大力发展休闲度假、旅游观光、乡村手艺等产业，营造优良的乡村民宿发展环境。

7.4 西部火山口公园火山文化民宿重点发展区项目策划引导规划

7.4.1 项目概况

秀英区火山口公园火山文化民宿发展区位于海口市西部，距离海口市中心约 15 公里，以海口石山火山群国家地质公园为主要资源依托，主要包括石山镇和永兴镇的大部分区域，包括荣堂村、儒黄村、美舍村、三卿村、美孝村等中国传统村落。火山文化片区以具有重要价值的第四纪火山群地质景观为主题，融合了热带生态景观、地方特色火山文化、海南城镇乡村特色民俗文化，并分布有大量火山石屋等传统民居。该区域内植被覆盖率高，是一个天然大氧吧，气候舒适，景色秀美，环境幽静，成为海口市民登山健身、闲暇游憩的好去处。凭借火山口片区的旅游资源优势，目前已建设运营了一批乡村民宿，基础条件较好。

7.4.2 规划要点

主题特色：以火山文化为主题，以康养文化项目为支撑，依托石山火山群国家地质公园的文化基础和良好的植被生长环境，从旅游“食住行游购娱”要素出发，再结合“商养学闲情奇”6 大新要素，实现火山康养民宿旅游产品体系全方位、多层次开发。致力于打造集火山观光旅游、火山民居体验、火山知识科普、火山康养度假的火山文化民宿旅游示范区。

体验活动：依托现有自然资源及文化内涵，为旅客提供丰富多样的体验活动。如以爬山、骑行、徒步、瑜伽、太极、冥想、森林浴等运动项目为主的强身健体型活动，以温泉、食疗、药膳、芳香疗养等养生项目为主的疗养保健型活动，以火山旅游观光、热带雨林植被观赏、野营、游戏等娱乐项目为主的深度体验型活动，以手磨石山豆腐、制作火山喷发小实验、火山知识有奖竞答等科普项目为主的教育学习型活动。

品牌打造：将火山口片区民宿纳入“火山人家”产品体系，并进行挂牌，实现统一品牌、统一管理、统一营销。实施统一品牌与个别品牌策略，增强对外辨识度，打造不同个性民宿。抓住石山互联网小镇的建设契机，增强品牌对外宣传，配套完善现有的旅游基础设施和公共服务设施，形成具有以健康产业为依托的石山生态特色乡村民宿旅游集聚区，从而提升“火山人家”品牌知名度，形成一个强有力的地域品牌形象。注重民宿产品的个体差异化，追求“一家民宿，一种风格”的理念，从选址、内部布局、装修装饰，到硬件设施、服务等都精心设计，创建民宿个体品牌。

环境保护：保护火山文化遗产，弘扬传统文化精华，利用历史文化积淀打造自身亮点。避免拆除和破坏古村的石屋石巷，并进行抢救性修复，积极探索科学合理的开发建设。充分保护和开发古民居、古建筑、古树名木等物质文化遗存，重视对火山民俗文化如当地曲艺、舞蹈和各种传统技艺等非物质文化的关注。努力营造人人参与的良好氛围，使古村落真正成为环境优美、设施齐全、内外一致、人与自然和谐的亮丽风景线。

片区旅游体系构建：坚持全域旅游发展理念，充分借助美丽乡村建设成果，突破以往石山火山群国家地质公园景区旅游单个独立经营的模式，打造“景区+村落+民宿”三者联合发展的旅游综合体。通过构建全体验旅游产品、全链条旅游服务、全覆盖旅游公共设施、全媒体营销网络的“四全”体系，促进景区旅游与民宿产业相辅相成、协同发展。

8 海口乡村民宿产品与品牌规划

8.1 海口乡村民宿产品类型与体系

结合海南各个分区的资源环境特点，将海口市乡村民宿划分为“四片”（即滨水湿地片、乡村田园片、火山风情片、传统文化片），分别打造滨海生态民宿类，火山风情民宿类、乡村田园民宿类、古村古韵民宿类等四类民宿，近期在每个类型打造 1 个标杆示范区、1 家左右“金宿”、1 家左右“银宿”，5 家左右“铜宿”，每类民宿结合自身的特点可以结合文化、运动、农业、民俗等元素形成各具特色的民宿类型，构建丰富多样、特色突出的海口市乡村民宿产品体系。

8.2 海口乡村民宿产品品质体系

2017 年 8 月，国家旅游局出台了国内首部关于民宿旅游行业的标准《旅游民宿基本要求与评价》，将旅游民宿分为两个等级，即金宿级、银宿级，金宿级为高等级，银宿级为普通等级，

等级越高表示接待设施与服务品质越高。

2018 年 7 月，海南省发布《乡村民宿质量等级划分与评定标准》，将民宿分为金宿、银宿、铜宿，三个等级。

2021 年 3 月 1 日。文化和旅游部日前发布旅游行业标准《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）第 1 号修改单，对旅游行业标准《旅游民宿基本要求与评价》中的部分条款进行了修改，将旅游民宿等级由三星级、四星级、五星级更改为丙级、乙级、甲级。

依据2021年海南省旅游和文化广电体育厅对海南省第三批乡村民宿评级采用的等级划分与评定标准，本规划对海口市乡村民宿按铜宿、银宿、金宿进行品质等级划分。

8.3 海口乡村民宿产品特色营造

海口市乡村民宿产品体系应利用周边良好的滨海风光、红树林湿地、火山地貌与民俗文化特色，保持设计的特色和房内装饰的乡土特色，应该营造“乡土”“田园”“情怀”的氛围，应尽量保持当地文化的原汁原味，体现浓郁的地方特色和乡土气息，突显海口乡村民宿地域乡土特色。杜绝对原有民居建筑的破坏性开发，避免对原有自然环境和人文环境造成破坏。必须坚持“不破坏生态环境，不拆现有地方特色的古房旧屋，不大兴土木，不将乡村建筑现代化”的原则，并依据突出主题形象、集中功能单位、合理规划交通与视线、保护旅游环境等规划指引，控制好民宿产品特色营造。

（1）规划海口乡村民宿着力打造“温馨之家”特色，让游客融入海口当地乡村生活，有“家”的感觉，能作为第二住所长期入住。民宿建设和运营都要贴近当淳朴地生活，生活化的方式来接待游客，把客人当做自己的朋友，相互间品茶聊天话家常，分享各自的人生经历和故事，感受乡村日常生活，让游客体验有温度的、有情怀的旅游生活。

（2）乡村民宿设计整体要体现本地化、乡土化、创意化，既要跟当地的环境相容，又要体现乡土特色，还要整体提升，打造高颜值。原生态是吸引游客的重要法宝，异域风情也独具魅力，不同的人群有不同的需求，通过融合当地的自然人文环境要素，再加上创意和美学元素，制定多种主题、独具特色的民宿产品供游客随意选择。海口市乡村民宿产品应注重多样化发展，在基本功能完善的基础上，形成个性鲜明、主题多变的民宿群落，如适合城市人群的乡村田园民宿，针对亲子游的童年民宿，适合休闲度假的康养民宿，风情主题民宿等。

（3）自由惬意的公共生态休闲空间营造。不同于酒店的封闭式环境，民宿设置开阔的公共活动空间，应与周边自然田园环境结合，拥有更加开放的生态空间。公共空间会让民宿在竞争中更具优势，游客在这个空间里自由活动、开怀畅谈，倍感舒适和放松。优美的自然生态空间让客人暂时远离快速的工作节奏，感受自然的安静美好，享受静谧的闲适时光。

（4）特色餐饮本土化，旅游活动多样化餐饮美食作为地方文化的代表之一，要格外关注，民宿食材采用自家栽种、养殖，为游客提供纯天然绿色食材和地方风味美食，还可配合“一区一品”政策，如滨海地区的特色海鲜、火山地区的石山羊、田园地区的农家鸡等，安排具有深度性的乡品餐饮体验活动。针对游客需求多样性和参与意识提高，深度挖掘本土文化，开发多形式、深层次、高互动的旅游体验活动，如观光型、娱乐性、生态型、健身型等，使游客不只获得简单的物质享受，而是在此基础上体会到精神愉悦。

（5）民宿经营的连锁化与品牌化。好的品牌代表着良好的知名度，民宿品牌塑造能够增强其自身的竞争力和影响力。鼓励海口乡村民宿依托本土历史典故和自然人文景观，因地制宜地打造富有个性体验的民宿产品，创造不一样的新鲜感，从而避免同质化竞争，提升文化品位。在此基础上，促进民宿发展连锁化经营，创建自己的个性品牌并提升品牌辨识度。同时建立力度大、覆盖面广的线上线下宣传推广平台，助力海口乡村民宿打造全国优质品牌形象。

8.4 海口乡村民宿产品建设指引

8.4.1 东部滨海湿地民宿产品

（1） 产品定位

以特有的滨水、红树林湿地与渔家文化资源为核心元素，打造滨水湿地景观与渔家景观组合搭配式的海口特有滨海渔家休闲体验型民宿旅游产品。

（2）建设指引

滨海湿地民宿类以“滨海、红树林、渔家”为主题，充分利用椰风海韵、优美的海上红树林，营造独具特色的滨海民宿环境；建筑景观风貌设计可运用渔船、渔网等渔家元素，产品设计可围绕渔民、渔家人日常生活和习俗，提供特色化的渔家生活体验，如赶海、海钓等，体现渔家文化，讲好海边故事。

8.4.2 西部火山风情民宿产品

（1） 产品定位

以特有的火山地质、古朴石屋等为核心元素，结合优美的生态环境和特色的村民生活环境，打造体现海口羊山地区特色的火山风情休闲度假型民宿旅游产品。

（2）建设指引

火山风情民宿类以“火山、石屋”为主题，结合羊山地区独特的地质地貌、围绕火山口地质公园，营造别具风情的火山民居环境；将海口乡村特色鲜明的火山石民居改造成为火山民宿，民宿的景观塑造要与当地火山地貌、植被相结合，在建筑和装修风格设计上用好火山石元素，体现火山风情；产品设计上可利用各个村庄旅游资源和地域文化差异，策划多元化民宿旅游产品，做到一宿一风情。

8.4.3 中南部传统民俗文化民宿产品

（1） 产品定位

以海口市旧州镇、新坡镇的历史文化韵味、古镇古村传统建筑为核心元素，结合传统建筑形式、传统村落空间、传统生活方式、传统节庆等元素，打造海口乡村传统文化体验民宿产品。

（2）建设指引

古村古韵民宿类以“古迹、古村”为主题，结合特色传统村落及周边环境，营造古朴传统生活环境；最大限度保留传统建筑的历史、文化印迹，就地取材对建筑进行修缮；多采用乡土建筑材料、体现乡土特色；院落围挡、景墙、游步道、标识牌等都采用当地民间的建造形式和工艺；着重体现在传承与再生方面。禁止影响整体风貌和传统建筑的建设活动。禁止对传统建筑就地拆除、盲目改造等破坏性行为。

8.4.4 南部乡村田园民宿产品

（1） 产品定位

以北部地区丰富热带特色农业和自然生态资源为核心要素，结合自然村落，设计开发出自然景观与农业景观相结合的乡村生态田园民宿旅游产品。

（2）建设指引

生态田园民宿类以“田园、村舍”为主题，结合优美的自然田园风光，营造自然生态的乡土民居环境；将民宿融合在自然田园之中，既保证生态和绿色本色，又突出乡村特色。建筑风格与当地传统建筑风格相融合，采用与自然环境协调融合的石材、木材的使用；鼓励地方花木植被的栽种，景观小品结合田园、溪流、农耕文化打造，营造可以观赏、体验的农事活动场所；并将乡村民宿与各地农业文化充分结合，配套果园、菜园等，让游客亲身参与到农业生产活动中，体验蔬果采摘、插秧播种、稻田收割、禽畜喂养的劳作快乐。

9 海口乡村民宿服务体系与旅线线路串联规划

9.1 海口乡村民宿服务体系规划

9.1.1 乡村民宿安全保障体系规划

（1）确保民宿合法经营。民宿经营者应按《海南省乡村民宿管理办法》的相关要求向有关政府部门进行登记备案，取得合法经营的相关证照或符合相关条例。

（2）建立健全民宿安保体系。民宿应建立完善的安保体系，对住宿信息进行电子化登记、备案，与公安系统对接，纳入公安系统安全网络体系。民宿出入口、接待处和主要通道，安装视频监控系统，监控设备安装要符合相关标准。

（3）满足消防安全要求。民宿要加强消防基础设施建设，满足消防主管部门制定的消防安

全相关技术要求，并定期参加民宿消防安全培训。

（4）配备应急救援设施。民宿应按照相关规范配备必要的紧急救援设施。

（5）确保建筑质量安全。乡村民宿开办者要提供由设计单位提供的工程设计图纸和验收意见或第三方房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全评估材料，进行安全隐患整治，确保建筑安全达标。

（6）强化民宿治安管理。治安主管部门负责指导民宿配置必要的治安防范设施，建立治安管理信息系统，确保所有民宿均能纳入公共安全管理视野。

9.1.2 乡村民宿公共信息服务体系规划

（1）建立专门的民宿运营平台。建立统一规范化的民宿运营管理平台，为消费者的预订提供便利，提高消费者决策的效率。

（2）建立智慧旅游系统。加快推进乡村旅游智慧化建设进程，包括智慧自助服务系统、智慧预定系统、智慧解说系统等等，为游客提供信息化、智慧化的便捷服务。

（3）丰富网络营销方式。发达的网络为民宿提供了多种多样的宣传途径，除了与 OTA 平台合作推广外，民宿主还可以设立专门的微博、微信公众号等利用社会化媒体营销吸引多元化的消费者。充分利用直播平台、短视频 APP 等营销方式引爆热点，让更多消费者了解、认识民宿。

（4）建立民宿管理官方网站。建立专门的民宿管理网站，更新民宿行业发展的最新消息，对违规民宿进行通报批评，实现信息透明化，起到监管、规范民宿行业的作用，便于政府进行数据化管理。

（5）加大宣传推广力度。将乡村民宿宣传推广列入政府公共服务内容予以支持和强化。利用电台、电视台、报刊、互联网、手机短信等各种媒体媒介，大力宣传推介乡村旅游及住宿产品；支持和鼓励各地挖掘推广当地的乡土文化、民俗风情，举办乡村旅游节庆活动、乡村旅游线路推广活动等。

9.1.3 乡村民宿旅游服务设施体系规划

（1）建立和完善乡村民宿旅游交通体系。建立乡村道路网，实现乡村旅游由点到线、由线到面的突破。规划融滨海沙滩、田园风光、历史文化、民俗风情等于一体的乡村旅游风景线并配备公共交通，提升乡村民宿旅游体验。

（2）完善乡村基础设施和公共服务设施。完善停车场、旅游厕所、购物店、医疗急救站、服务驿站、旅游标示牌等基础设施建设。充分考虑环保治理服务体系建设，配备必要的垃圾处理设施和环境保护设备，对垃圾处理、污水处理进行规划建设。

（3）乡村民宿经营减少对周边环境的负面影响。乡村民宿旅游在共享乡村基础设施、带动乡村旅游的基础上要考虑对乡村居民的影响，避免交通堵塞和深夜噪音扰民，做好疏导和隔离。

（4）建立完善的民宿用品洗涤、配送产业链。引入专业的民宿用品洗涤、配送企业，配备快捷便利的物流产业链，发展为民宿服务的上下游产业，减少中间商，降低民宿经营成本。规范化民宿用品卫生条件。

9.1.4 乡村民宿住宿价格制定与设施要求规划

（1）制定民宿评定标准。进一步完善民宿等级划分与评定标准，规范民宿行业管理，提升民宿品质。

（2）制定定价标准。加强监督管理与考核审查，根据民宿品质合理定价，可将等级划分和年度考核作为依据，作为民宿价格制定的重要参考，整治民宿价格乱象。

（3）民宿景观应与环境相协调。乡村民宿主体建筑风貌应与当地的人文民俗、村庄环境等景观相协调。附属设施应与主体建筑风格相协调。

（4）民宿内部空间设计合理，适于居住。民宿内部的装饰及空间设计要合理，适合现代人居住，相关设施配备符合住宿要求。

（5）突出民宿文化内涵和特色。民宿室内外设计宜体现出主题特色，空间造型美观，装修格调、材质、工艺、色彩等方面与主题相符。

（6）突出民宿主的人文关怀。民宿主要注重服务中的情感传递，与客人保持良好的互动，

在民宿产品细节和服务文化与风格上体现民宿主人对宾客的人文关怀与专业化水平。

9.1.5 乡村民宿餐饮体系规划

（1）确保合法经营。从事餐饮服务的民宿经营者需取得主体业态为餐饮服务经管者的《食品经营许可证》，餐饮从业人员有健康证，确保食品来源、加工、经营等环节的食品安全。

（2）加强质量监督管理。对农家餐馆、特色餐馆建设与引导，严格按照食品行业相关标准对民宿餐饮进行监督与质量把控，在取得相关证照的基础上大力推介海口每家民宿不同特色的私房菜。

（3）打造“海口味道”的特色饮食，将餐饮配套服务打造成海口乡村民宿的亮点。

（4）营造本土餐饮文化。对特色餐饮文化挖掘与引导，结合浓郁的火山文化、南洋文化、渔家文化及乡村文化，营造独具海口特色的本土餐饮文化。

（5）打造“一宿一品”私房菜。在海口特色的基础上，不同民宿要根据自身不同主题设计、创造独具一格的私房菜，政府相关部门进行评比与推广。

（6）打造“网红菜系”。在网红民宿的基础上打造网红菜系，让餐饮成为弘扬琼菜品牌和海口民宿引人注目的招牌。

（7）开展餐饮相关活动。民宿行业协会或相关部门可定期举办“最佳琼菜王”等厨艺大赛，向游客展示琼菜文化，增加民宿及其餐饮产品的曝光度。

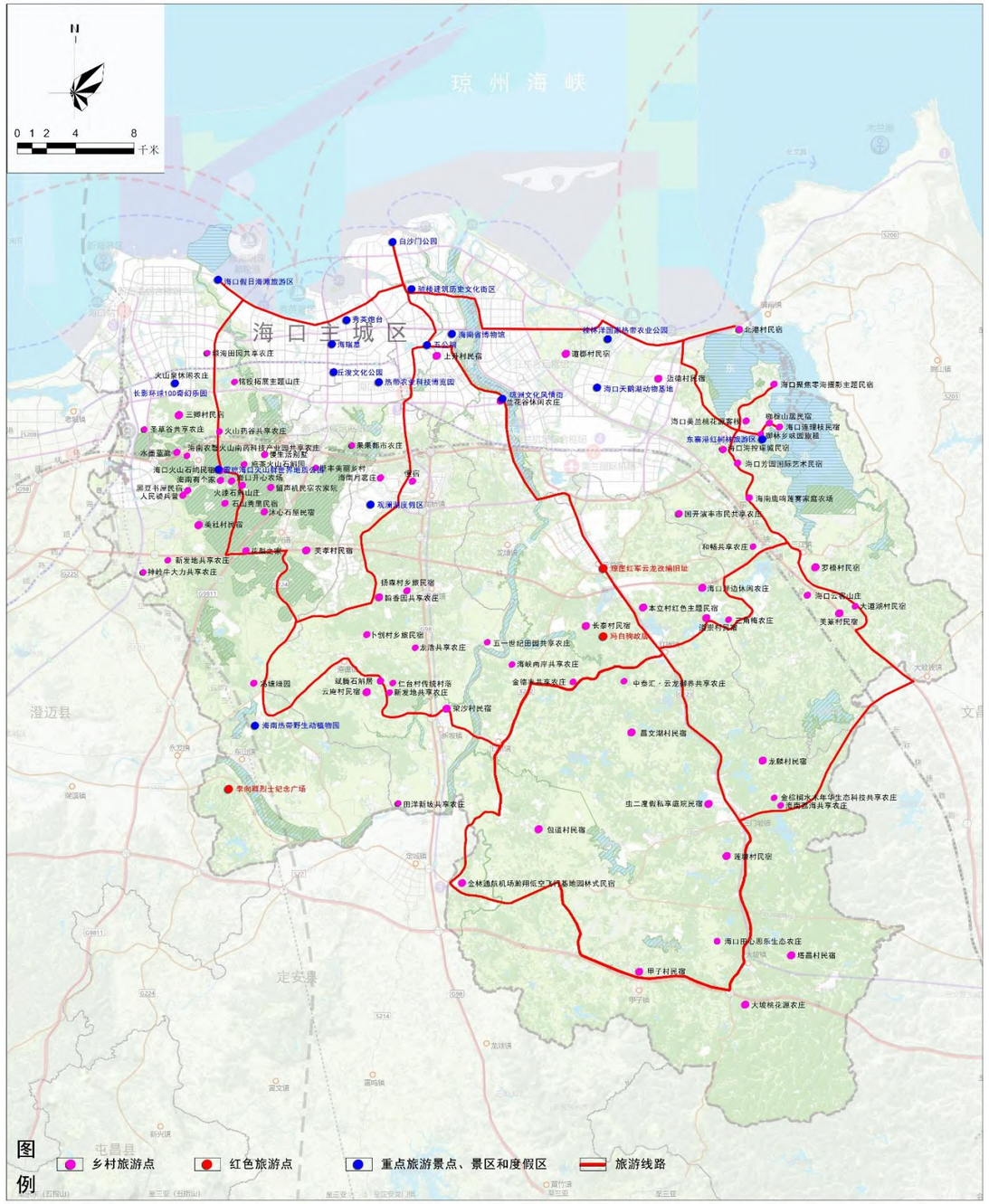
9.2 乡村民宿旅游线路串联规划

（1）美兰区。海口城区—桂林国家热带农业公园—北港村民宿—迈德村民宿—海口美兰桃花源客栈—海口聚焦零海摄影主题民宿—演丰镇—东寨港红树林旅游区—御林乡味园旅租—枷椗山居民宿—海口连理枝民宿—海控瑶城民宿—海口芳园国际艺术民宿—海南鹿鸣莲雾家庭农场—三江镇—罗梧村民宿—海口云客山庄—美篆村民宿—大道湖村民宿

（2）琼山区。府城—云龙镇—长泰村民宿—金棕榈水木年华生态科技共享农庄—中泰汇 •云龙御养共享—旧州镇—金林通航机场瀚翔低空飞行基地园林式民宿—甲子镇—大坡桃花源民宿—大坡镇—塔昌村民宿—田心思乐生态农庄—三门坡镇—荔海共享农庄—虫二度假私享庭院民宿—龙鳞村民宿—红旗镇—三角梅共享农庄—本立村红色主题民宿

（3）龙华区。海口城区—懂宿—观澜湖度假区—扬森村民宿—翰香园共享衣庄—冯塘绿园—海南热带野生动植物园—斌腾石斛居—云庵村民宿—仁台村民宿—新发地共享农庄—梁沙村民宿—新坡镇

（4）秀英区。海口城区—绿海田园共享农庄—火山药谷共享农庄—石山镇—雷琼海口火山群世界地质公园—海南有个家—海口开心农场—施茶火山石斛园—火臻石斛山庄—石山秀里民宿—花梨之家—永兴镇



海口市乡村民宿旅游线路规划图

10 海口乡村民宿标准体系规划

10.1 乡村民宿标准体系构架规划

按照《标准体系表编制原则和要求》（GB/T13016—2018），联系实际，规划海口市乡村民宿标准体系按基本条件、要素系统、评价与诚信评定系统和支撑系统、管理与支持系统等标准构建。

10.2 乡村民宿评价标准体系规划

10.2.1 乡村民宿基本条件标准规划

本规划所称的基本条件标准，是指民宿开发所必须达到的基本条件的标准。现阶段可以借鉴文化和旅游部发布的《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）及第 1 号修改单，待海口乡村民宿发展到一定阶段，由海口市乡村民宿行业主管部门再根据海口实际，制订《海口市乡村民宿基本要求》《海口市海岛民宿基本要求》等标准。

10.2.2 乡村民宿要素系统标准规划

民宿要素系统标准是指民宿产业各要素行业范围内需要统一的规范与技术要求，主要包括民宿住宿、餐饮、娱乐等。规划现阶段民宿要素系统标准可参照旅游住宿、餐饮、娱乐等标准，同时，开始作手制订海口乡村民宿吃、住、乐等要素标准，在全省先行先试起带头作用。

10.2.3 乡村民宿服务质量评价与诚信评定系统标准规划

（1）乡村民宿评价系统标准规划。主要是指乡村民宿服务质量评价标准规划。关于乡村民宿服务质量评价系统标准，海南省已发布《乡村民宿服务质量等级划分与评定》（DB46/T460—2018），该标准设立了“评价项目”和“评价因子”两个档次。其中，评价项目为“设施和设备”、“服务要求”、“特色项目”、“综合加分”。其中：“设施和设备”项目中含“外部标示”、“建筑物”、“停车场”、“接待处”、“客房”、“餐饮”、“庭院”等 7 项评

价因子。“服务要求”项目中含“总体要求”、“接待服务”、“客房服务”、“餐饮服务”、“服务评价与改进”等 5 项评价因子。“特色项目”含“旅游吸引物”、“特色建筑”、“特色服务”3 项评价因子。“综合加分”含“人文气息”、“顾客满意”、“平台奖励”、“荣誉”、“社区连接”5 项评价因子。

该标准采用定性与定量相结合的方法进行评价，依据“民宿共有因子综合评价系统”赋分，能够做到客观具体的量化评价，海口市乡村民宿服务质量评价可以适用此标准。

（2）乡村民宿诚信评定系统标准规划。乡村民宿诚信是指民宿业主对民宿消费者、经营合作者及企业员工遵循、履行市场规则承诺的意愿与能力。其诚信状况不仅直接关系着自身的信誉度，也影响到海口乡村民宿业整体的诚信建设。制定该标准的目的是明确民宿业主诚信等级的评价方法及管理办法，规范海口市乡村民宿业主的经营行为，加强民宿业的诚信机制建设，营造有序的民宿经营环境和良好的民宿消费环境，提高海口市民宿业整体的诚信水平与民众满意度。该标准的要点包括对员工诚信、对消费者诚信、对合作伙伴诚信、对投资者诚信、对行业管理部门诚信、对社会公众诚信等等。规划由市乡村民宿行业主管部门适时组织《海口市乡村民宿诚信等级评定标准》编写，作为行业推荐性标准，按规定程序发布。

10.2.4 乡村民宿支撑系统标准规划

乡村民宿业支撑系统标准是指对乡村民宿业健康有序发展提供支撑需要统一的规范与技术要求。主要包括民宿安全、民宿保险等。现在国家、省还没有发布针对乡村民宿业的安全、民宿保险等等专门标准，规划由海口市乡村民宿行业主管部门，会同相关主管部门，适时组织《海口市乡村民宿治安消防安全管理等级标准》《海口市乡村民宿气象灾害预警处置规范》《海口市乡村民宿业保险投保指南》等标准编写并按规定程序发布。

10.2.5 乡村民宿业管理标准

乡村民宿管理标准是指民宿主管部门针对专项工作所制定的统一要求和与推动民宿标准的实施密切相关的指导性技术文件。主要包括：民宿执法监督、民宿投诉处理、民宿行业自律等。规划在《海南省民乡村民宿管理办法（2021 年修订）》基础上，由市乡村民宿行业主管部门适时组织编制《海口市乡村民宿执法监督规程》《海口市乡村民宿投诉处理规范》《海口市乡村民宿行业自律准则》等标准并按规定程序发布。

10.2.6 乡村民宿支持系统标准

乡村民宿支持系统标准，是指对乡村民宿发展有支持促进作用需要统一的规范与技术要求。主要包括《海口市乡村民宿形象使用规范》《海口市海岸风景与慢行道标准》《海口市乡村民宿游客信息中心服务标准》《海口市乡村民宿信息统计与发布标准》等等。规划由乡村民宿行业主管部门适时组织编制上述标准并按规定程序发布。

10.2.7 乡村民宿标准化信息平台建设与标准分类、编写规则要求

（1）乡村民宿标准化信息平台建设。为顺应“民宿+互联网”发展趋势，推进“数字海口”与乡村民宿标准化的结合，通过标准化知识库、标准化进程动态监测数据库等标准化技术工具包的全方位支撑，构建起海口市乡村民宿标准化工作内部政务与公共服务全面整合的平台。该平台能够使乡村民宿行业管理机构准确、及时地采集数量庞大、性质多样的数据信息，可有效指导民宿业主在标准化管理与实施方法等方面的工作，完善的信息反馈机制，保障标准化管理工作持续成长。支撑平台的架构包含四个模块，分别是民宿标准化优化实施软件工具包（海口市级）、民宿标准化知识库检索系统（个人终端）、标准化进程测评与反馈管理系统（政府内网）、标准化公共信息在线服务平台（外部客服网）。民宿标准化优化实施软件工具包（海口市级）主要实现民宿标准化管理工作工具模块导入及标准化工作评估与自我测评模块导入，为评估工作提供良好的运营管理基础。民宿标准化知识库检索系统（个人终端）主要实现知识库、标准库的智能化检索功能，方便民宿标准化宣传教育及普及工作，从而建立可持续发展的管理机制及行业提升机制，持续改进民宿标准化管理水平。标准化进程测评与反馈管理系统（政府内网）通过建立进程节点指标动态测评交互型数据库，全面统计及分析海口市乡村民宿标准化数据，并有针对性的指导民宿业主改进标准化管理工作。民宿标准化公共信息在线服务平台（外

部客服网）主要通过多平台的数据对接整合，官方网站嵌入，实现单位标准化实施现状在线自测、民宿标准化知识库在线检索服务、以及海口市乡村民宿标准化实施动态信息发布。规划海口乡村民宿标准化信息平台通过融入或链接等与海口市旅游标准化信息平台等方式建设。

（2）乡村民宿标准分类、编写规则要求。规划要求海口市乡村民宿标准的分类及文本的编写，必须和其它标准的分类和文本的编写要求一样，符合《标准编写规则 第3部分：分类标准》（GB/T 20001.3）《标准体系构建原则与要求》（GB/T13016）和《标准化工作导则第1部分标准化文件的结构和起草规则》（GB/T1.1）等规范标准的要求。

11 海口乡村民宿综合防灾与环境保护、环卫工程规划

11.1 乡村民宿综合防灾规划

11.1.1 消防

（1）符合《消防安全标志》GB13495.1-2015和《农家乐（乡村民宿）建筑防火导则（试行）》（建村[2017]50号）的规定。

（2）主体建筑的耐火等级不应低于二级；当主体建筑耐火等级为四级（屋顶承重构件除外）时，建筑层数不应超过2层且最大层建筑面积不应大于300平方米。

（3）每间客房应设有开向户外的窗户，确有困难时，可开向开敞的内天井；窗户不宜设置金属栅栏、防盗网、广告牌等遮挡物，确需设置时，应能以内部易于开启，并可供客人逃生。

（4）应设置两部疏散楼梯，疏散楼梯应采用不燃烧体。每间客房应在明显部位张贴疏散示意图，疏散通道和安全出口应保持畅通，并按照住宿人数每人配备手电筒、逃生绳、逃生用口罩或消防自救呼吸器等器材。

（5）应按每层面积配备灭火器，灭火器应当选用2公斤以上的ABC型干粉灭火器，并应放置在公共部位的明显位置

（6）成组布置的民宿建筑应设置净宽度和净高度不小于4米的消防车道。

（7）应保证民宿区域内的消防水源。成组、成片布置的民宿区域，应成立微型消防站，建立民宿专营企业专职消防队，并组织民宿经营者、联防队员、消防民警、平安志愿者组建灭火救援梯队力量。

（8）除厨房外，不得使用明火。燃油、燃气锅炉房不得设置在主体建筑内。每间客房、走道、楼梯间内宜设置独立式感烟火灾探测器。

11.1.2 防震

所有民宿接待设施，应按《海南省防震减灾条例》（根据2007年3月30日海南省第三届人大常委会第二十九次会议《关于修改〈海南省防震减灾条例〉的决定》修正）、《海南省人民政府关于进一步加强防震减灾工作的意见》（琼府〔2010〕72号）和《海南省农村居住建筑抗震防风技术规程》（DBJ46）等相应的防震、抗震标准进行建设和改造。

11.1.3 防极端天气

（1）加强台风、雷暴等灾害气象的早期预报与警报。指导住客注意防台风、防雷暴，避免或减少损失。

（2）完善民宿避雷设施建设。民宿建筑应按海南省气象部门的要求，进行防雷设施建设，保障住客安全。

（3）民宿建筑应按《村庄整治技术规范》（GB50445—2008）和海南省住房和城乡建设厅有关防风灾的标准与要求进行建设。

11.1.4 防意外事件

应有火灾、食品安全、疫情预防、治安事件等各类突发事件的处置应急预案，定期演练。

11.2 乡村民宿环境保护规划

11.2.1 水体环境保护规划

（1）民宿的生活污水和餐饮废水，应进行收集和处理。向乡村污水集中处理设施排放污水

的，应配置规范化的隔油设施。直接向外环境排放污水的，应自建污水处理设施，做到达标排放。推行生活、餐饮垃圾分类处理。

（2）禁止在自然保护区核心区和缓冲区、饮用水水源地保护区、风景名胜区、重要自然与文化遗产保护区，以及其他类型生态红线区域的一级管控区内新建、改建或扩建民宿项目。

（3）制定严格的地热水资源管理规定并加强执行力度，严控温泉旅游民宿项目数量和质量，遏制乱开采的势头，严格温泉项目污水排放管理，对温泉旅游资源进行复合型开发与循环式利用，提高利用技术与资源利用率。

11.2.2 风貌环境保护规划

（1）生态景观风貌

海口乡村民宿的发展建设要结合海口地区乡村人文、自然、生态、环境等资源，以原生面貌为基础、以乡村风情为特色，形成独特性和个性化的旅游文化，传承和保护传统村落。充分利用生态文化、民俗文化等元素为依托进行景观建设，突出生态、休闲的氛围，加强景观保护。

（2）建筑风貌

民宿的设计上要从布局、风格、色彩、形式、体量、尺度、材质等方面与自然环境基质相融合，体现海口乡居建筑地域特色。与当地自然环境和气候条件相符合，满足通风、散热、遮阴、避雨等方面的特殊要求。可以从传统民居如火山岩民居、琼北合院式民居等建筑中汲取灵感，加以改造，丰富海口乡村民宿的建筑形式。

11.2.3 大气环境保护规划

（1）民宿餐饮经营必须配套油烟净化处理设施，定期清洗、维护净化设备和集排油烟管道，做好台账记录，确保新建或更换净化设备的去除效率和经烟道排放后的大气污染物排放浓度达到排放标准要求。

（2）民宿餐饮倡导天然气、沼气、太阳能等清洁能源的使用，减少大气污染物的排放量。

（3）交通工具可逐渐推广普及电力、天然气等无污染能源，控制机动车尾气排放，尽量减少大尾气排放量机动车进入乡村，尽量采取电瓶车和自行车等无污染型交通工具，同时注意乡村民宿周边以及道路环境的绿化整治，减少地面裸露造成扬尘等颗粒物大气污染。

11.2.4 噪声环境保护规划

（1）乡村民宿建筑的设计应符合《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010 的相关要求。

（2）乡村民宿周边无噪声污染，声环境应符合《声环境质量标准》(GB3096-2008)规定的 2 类以上声环境功能区标准要求。

（3）乡村民宿管理经营者应对住客进行管理，防止噪音扰民。

（4）乡村民宿内不得设置营业性娱乐场所。

11.3 乡村民宿环卫工程规划

11.3.1 环卫设施规划

（1）按标准设置生活垃圾分类投放桶，实行生活垃圾分类投放，并进入分类收集、分类运输、分类处置体系。

（2）民宿如经营餐饮业务，应当设置隔油池、隔渣池等高效油水分离设施，并定期清疏；废弃物有专门的容器，并保持加盖密封。

（3）民宿建设应实行雨污分流，污水处理达标后排放，雨水经沉淀后排入雨水管网或排入周边水体。

11.3.2 环卫清运规划

（1）民宿垃圾应分类运输、及时清运。

（2）属于村镇污水管网覆盖区域的民宿，应纳入村镇生活污水处理设施集中处理。

（3）周边没有村镇污水管网的民宿，有能力的可以单独安装污水处理设施，或相邻几家联合安装污水处理设施，设施应符合相关环境保护要求，污水经处理后达标排放。不能自建污水处理设施的民宿，应搜集后由专业的环卫作业单位转运。

11.3.3 废弃物处理规划

（1）实行污水、垃圾和粪便无害化处理。

（2）加强垃圾的分类收集和综合利用。在民宿地区应设置分类垃圾桶，对于可回收的塑料、金属、纸制用品等进行回收，通过废品收购站或转运站外运后进行资源化利用。对于餐饮垃圾、果皮、农业秸秆、畜禽粪便等有机垃圾，可以将其用于施肥。对于不能回民宿运营平台收或利用的垃圾，要进行集中收集、及时清运，将其运送到垃圾填埋场或中转场进行无害化处理。

12 海口乡村民宿“十四五”重点项目实施规划

12.1 “十四五”重点项目入选原则

（1）基础优先原则

本次规划对海口市发展乡村民宿的重点区域的基础设施建设项目，特别是乡村民宿与“景、村”的“五网”互联互通项目和污水处理设施项目等，给予优先安排。

（2）重点优先原则

海口市周边景区景点、椰级乡村旅游点、共享农庄、传统村落、美丽乡村示范村等区域优先发展乡村民宿。

（3）旅游同步原则

本次规划结合海口市乡村民宿建设，同步建设旅游标示、旅游咨询中心、旅游公厕等旅游配套设施。

（4）平台同步原则

本次规划结合海口市乡村民宿发展建设，同步构建乡村民宿信息平台，逐步构建乡村民宿的管理、推广、交易等与一体的信息化平台。

12.2 “十四五”重点项目类别构成

参照《海南省促进乡村民宿发展实施方案》《海口市推进民宿发展工作实施方案》，“十四五”重点项目从“基础设施、民宿服务设施、防灾减灾工程、乡村民宿信息平台、重点民宿项目”等五大方面开展。

12.3 “十四五”重点项目专栏

“十四五”重点项目规划内容详见下表。

海口市乡村民宿“十四五”重点项目一览表

项目类别	序号	项目名称	项目内容
基础设施	1	垃圾处理设施	按标准设置生活垃圾分类投放桶，实行生活垃圾分类投放，并进入分类收集、分类运输、分类处置体系。
	2	污水处理设施	污水处理达标后排放；经营餐饮业务的民宿按标准设置隔油池、隔渣池等高效油水分离设施，并定期清疏；有条件的地区可接入乡镇污水系统，不能接入的应自建或多个民宿联合建立污水处理点。
	3	民宿布草服务	引入专业的民宿用品洗涤、配送企业，配备快捷便利的物流产业链。
旅游服务设施	4	旅游交通设施	完善乡村民宿旅游导览系统，按需设置旅游标示牌、停车场。
	5	旅游服务设施	配备旅游厕所、购物店、医疗急救站、服务驿站等服务设施。
防灾减灾工程	6	消防	消防路网符合相关要求，保障消防通道畅通；保证民宿区域内的消防水源，成立微型消防站，建立民宿专营企业专职消防队。
	7	防意外事件	建立火灾、地震、台风、食品安全、疫情预防、治安事件等各类突发事件的处置应急预案，定期演练。
乡村民宿信息平台	8	民宿运营平台	提供全方位的民宿介绍，包括实景图片、周边地图，同时提供多种互动式交流，帮助游客提前了解住宿体验，可实现订房、结算、沟通、个性需求等功能。
	9	民宿管理平台	监管、规范民宿运营，更新民宿行业发展的最新消息，对违规民宿进行通报批评，实现信息透明化，便于政府进行数据化管理。
	10	智慧旅游系统	包括智慧自助服务系统、智慧预定系统、智慧解说系统等等，为游客提供信息化、智慧化的便捷服务。
民宿项目	11	民宿片区	创建四个民宿发展片区。
	12	民宿发展	共计发展 79 个乡村民宿点，其中 4 家“金宿”、6 家“银宿”、20 家“铜宿”。

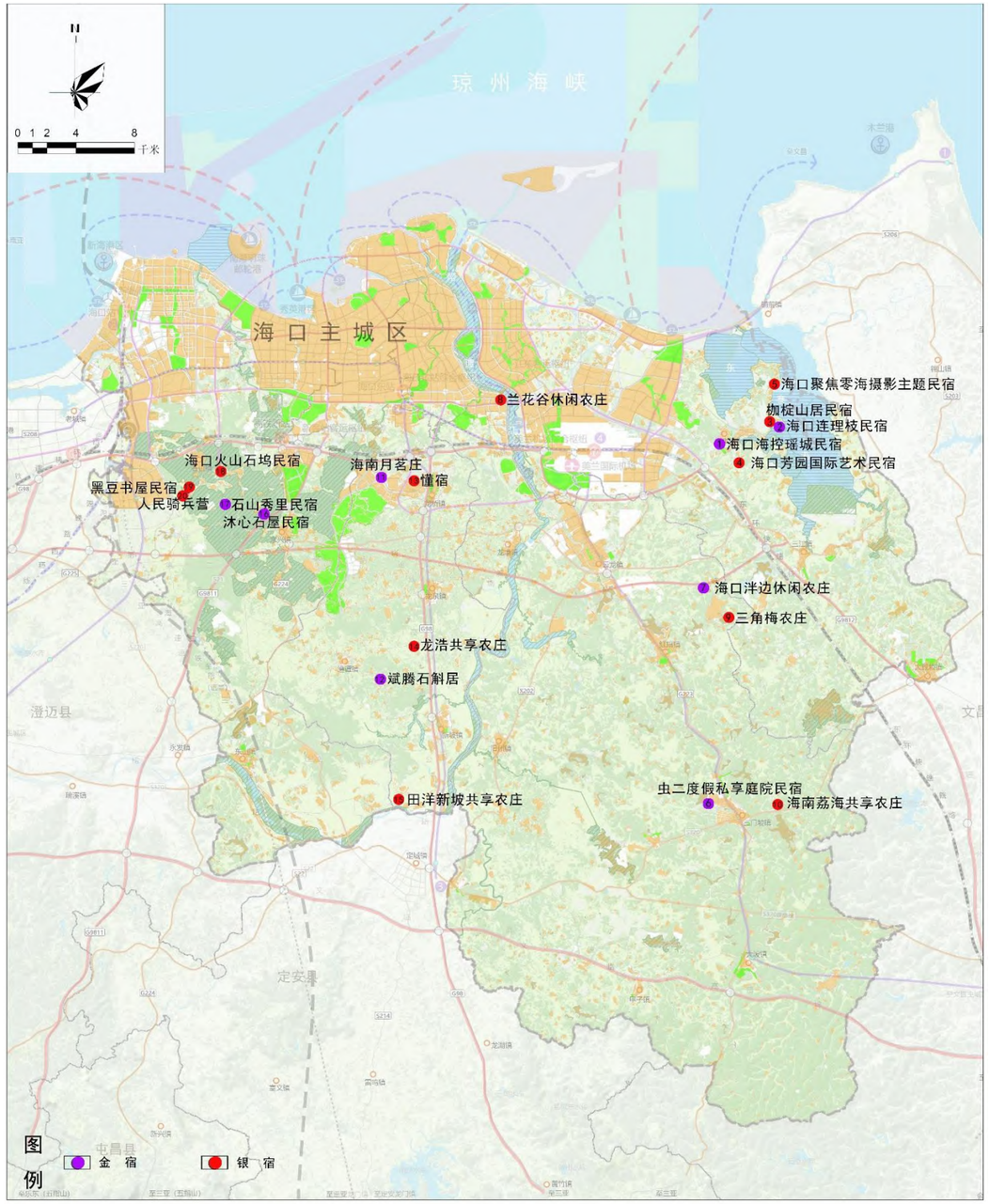
海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿一览表

区位	序号	等级	民宿名称
美兰区	1	金宿	海口海控瑶城民宿
	2	银宿	海口连理枝民宿
	3	银宿	枷椗山居民宿
	4	铜宿	海口聚焦零海摄影主题民宿
	5	铜宿	海口芳园国际艺术民宿
	6	铜宿	海口美兰桃花源客栈
	7	铜宿	海南鹿鸣莲雾家庭农场
	8	铜宿	御林乡味园旅租
	9	铜宿	国开演丰市民共享农庄
琼山区	10	金宿	虫二度假私享庭院民宿
	11	银宿	海口泮边休闲农庄
	12	铜宿	兰花谷休闲农庄
	13	铜宿	海口市红旗镇三角梅农庄
	14	铜宿	海南荔海共享农庄
	15	铜宿	中泰汇·云龙御养共享农庄
龙华区	16	金宿	海南月茗庄
	17	银宿	斌腾石斛居
	18	铜宿	懂宿
	19	铜宿	龙浩共享农庄
	20	铜宿	田洋新坡共享农庄
	21	铜宿	新发地共享农庄
秀英区	22	金宿	石山秀里民宿
	23	银宿	海口火山石坞民宿
	24	银宿	冯塘绿园
	25	铜宿	人民骑兵营
	26	铜宿	海口秀英黑豆书屋民宿
	27	铜宿	沐心石屋民宿
	28	铜宿	海南有个家
	29	铜宿	慢生活别墅
	30	铜宿	花梨之家

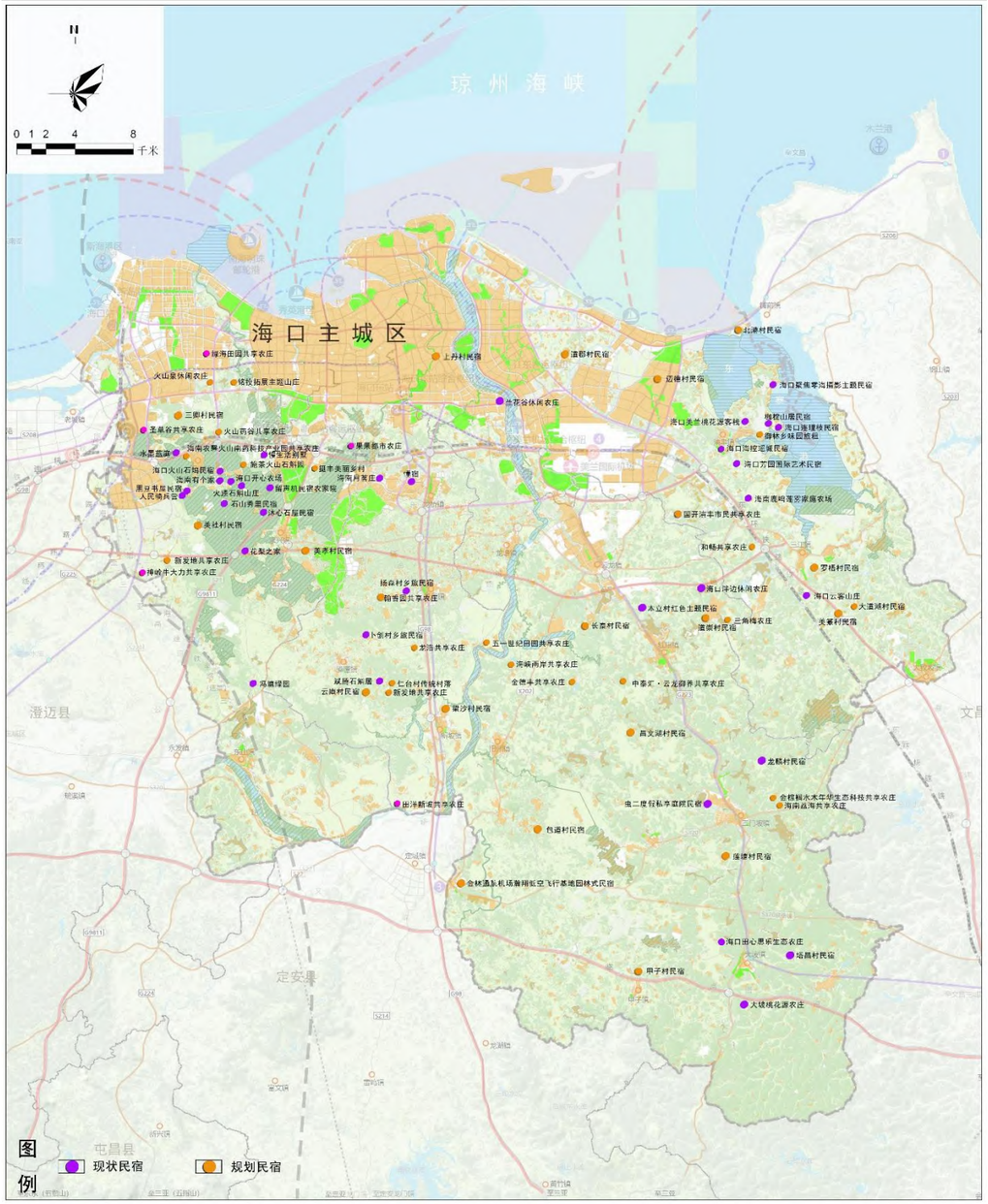
海口市乡村民宿“十四五”规划布点一览表

美兰区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
1	御林乡味园旅租	乡村民宿	10	海口大道湖村乡村旅游点	椰级乡村旅游点
2	海口美兰桃花源客栈	乡村民宿	11	和畅共享农庄	共享农庄试点
3	海口云客山庄	乡村民宿	12	国开演丰市民共享农庄	共享农庄试点
4	海南鹿鸣莲雾家庭农场	乡村民宿	13	道郡民宿	传统村落
5	海口芳园国际艺术民宿	乡村民宿	14	罗梧村民宿	传统村落
6	枷椗山居民宿	乡村民宿	15	迈德村民宿	传统村落
7	海口聚焦零海摄影主题民宿	乡村民宿	16	美篆村民宿	传统村落
8	海口连理枝民宿	乡村民宿	17	北港村民宿	一星级美丽乡村
9	海口海控瑶城民宿	乡村民宿			
琼山区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
18	本立村红色主题民宿	乡村民宿	30	百香果共享农庄	共享农庄试点
19	兰花谷休闲农庄	乡村民宿	31	中泰汇·云龙御养共享农庄	共享农庄试点
20	海口田心思乐生态农庄	乡村民宿	32	金棕榈水木年华生态科技共享农庄	共享农庄试点
21	大坡桃花源农庄	乡村民宿	33	金德丰共享农庄	共享农庄试点
22	塔昌村民宿	乡村民宿	34	包道村民宿	传统村落
23	虫二度假私享庭院民宿	乡村民宿	35	上丹村民宿	传统村落
24	龙麟民宿	乡村民宿	36	昌文湖村民宿	传统村落
25	海口市红旗镇三角梅农庄	椰级乡村旅游点	37	长泰村民宿	三星级美丽乡村
26	海口泮边休闲农庄	椰级乡村旅游点	38	道崇村民宿	三星级美丽乡村
27	海峡两岸共享农庄	共享农庄试点	39	金林通航机场园林式民宿	乡村旅游点
28	海南荔海共享农庄	共享农庄试点	40	树德村民宿	五星级美丽乡村
29	莲塘村民宿	传统村落			
龙华区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状

41	懂宿	乡村民宿	49	龙浩共享农庄	共享农庄试点
42	海南月茗庄	乡村民宿	50	新发地共享农庄	共享农庄试点
43	扬森村乡旅民宿	乡村民宿	51	五一世纪田园共享农庄	共享农庄试点
44	斌腾石斛居	乡村民宿	52	田洋新坡共享农庄	共享农庄试点
45	卜创村乡旅民宿	乡村民宿	53	梁沙村民宿	传统村落
46	海口市新坡镇烽火仁台乡村旅游点	椰级乡村旅游点	54	仁台村民宿	传统村落
47	果果都市共享农庄	共享农庄试点	55	云庵村民宿	传统村落
48	翰香园共享农庄	共享农庄试点			
秀英区					
序号	民宿点名称	现状	序号	民宿点名称	现状
56	石山秀里民宿	乡村民宿	68	海口火山石坞民宿	乡村民宿
57	慢生活别墅	乡村民宿	69	施茶火山石斛园	椰级乡村旅游点
58	水墨蓝庭	乡村民宿	70	火山泉休闲农庄	椰级乡村旅游点
59	人民骑兵营	乡村民宿	71	铭投拓展主题山庄	椰级乡村旅游点
60	海南有个家(原美社有个房)	乡村民宿	72	火山药谷共享农庄	共享农庄试点
61	留声机民宿农家院	乡村民宿	73	海南农馨火山南药科技产业园共享农庄	共享农庄试点
62	海口秀英黑豆书屋民宿	乡村民宿	74	神岭牛大力共享农庄	共享农庄试点
63	海口开心农场	乡村民宿	75	圣草谷共享农庄	共享农庄试点
64	火臻石斛山庄	乡村民宿	76	绿海田园共享农庄	共享农庄试点
65	花梨之家	乡村民宿	77	美社村民宿	传统村落
66	冯塘绿园	乡村民宿	78	美孝村民宿	传统村落
67	沐心石屋民宿	乡村民宿	79	三卿村民宿	传统村落



海口市乡村民宿“十四五”重点发展民宿规划图



海口市乡村民宿“十四五”布点规划图

13 海口乡村民宿保障体系规划

13.1 乡村民宿用地政策保障

认真落实《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（国办发〔2015〕93 号）《海南省人民政府办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的实施意见》（琼府办〔2017〕60 号）和《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号），将乡村民宿设施用地，作为乡村休闲旅游设施用地，按上述政策给予保障。对于现状已作为村民宅基地使用，有条件发展乡村民宿，超过 175 平方米/户宅基地标准的宅基地，允许在按《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1 号）《海南省自然资源和规划厅关于农村不动产确权登记历史遗留问题处理意见的通知》（2020 年 7 月 16 日发布）依规处理之后，作为民宿设施用地，不受 175 平方米/户宅基地标准的限制，由民宿业主留用。同时，充分利用国家、海南省出台的相关支持乡村产业发展、促进乡村振兴的政策，盘活农村存量建设用地，集约利用新增建设用地。

盘活农村存量建设用地可以通过：

（1）启动农村闲置房屋调查摸底工作，积极探索回购、租赁、置换等模式，有序盘活闲置房、旧村委、旧厂房、旧校舍等资源；

（2）加快完成农村宅基地确权和不动产证颁发工作，在符合国土空间总体规划和村庄规划的前提下，允许村集体利用集体建设用地采取自主、合作、入股等方式发展民宿经济；

（3）在充分保障农民宅基地益物权、集体和农民个人自愿的前提下，农村集体经济组织和农民个人可以自行或与企业合作等方式盘活利用空闲农房、宅基地和其他农村集体建设用地，按照村庄规划要求和用地标准，改造建设民俗民宿、休闲养生、乡村旅游等活动场所；

（4）在符合村庄规划确定的用地类型、控制高度、乡村风貌等要求的前提下，鼓励对依法登记的宅基地、乡村公共设施等农村建设用地，采取多种方式进行复合利用，发展乡村民宿。

（5）探索“点状供地”试点，建议参照景区旅游设施点状供地的做法，在乡村地区开展“点

状供地”试点政策。

（6）实施“三权分置”政策，放活宅基地使用权，允许乡村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，鼓励农户将闲置宅基地使用权通过有限年期转让、入股、合作等方式流转给村集体，再由村集体联合社会资本，依法依规，共同发展乡村民宿产业。

集约利用新增建设用地可以通过：

（1）在村庄规划中预留不超过 5%的建设用地规模，用于乡村产业发展；

（2）优先安排农村产业融合发展新增建设用地计划；

（3）优化民宿用地审批和规划许可流程。

13.2 乡村民宿资金政策保障

按照《海南省促进乡村民宿发展实施方案》中的要求，各区要统筹各级财政安排的美丽乡村建设、文明生态村创建等涉农资金，支持乡村民宿基础设施配套建设，促进乡村民宿发展。落实省财政以奖代补激励机制，对通过省级考核认定为“示范点”的乡村民宿，给予一定的资金奖励，各区税务部门严格执行相关税费减免政策，加大对乡村民宿经营的扶持力度。同时加强金融机构和乡村民宿创建主体对接，有效开展银企对接活动，对乡村民宿投资建设、改造升级的贷款给予贴息。

可通过以下方式多方筹措资金：

（1）设立“乡村规划建设发展基金”。将以前数量有限并需要根据各项政策化整为零、到处补贴的资金相对集中，以“乡村规划建设发展基金”的形式，加大前期投入，加大问题研究和方法探讨，鼓励乡村民宿的发展。

（2）建立“乡咨公司”统筹管理机制。在国土空间村庄规划成果基础上，利用“乡村建设咨询服务公司”已有资源，促使社会资本与村集体展开“三块地”合作，在项目落地后获取佣金，促进集体经营性建设用地其顺利“入市”。

（3）鼓励社会资金进入乡建前期研究。制定政策，鼓励各类社会资本展开乡建项目的前期研究，打开乡村民宿建设项目的多种可能性。

（4）调整美丽乡村建设资金使用机制。可以将地方政府投资美丽乡村资金的工程款属性转化为资本金属性，通过“混合模式”吸引社会投资者共同组建项目公司，在保证美丽乡村建设工程内容能够落地的情况下，配合开发商共同展开对“三块地”投资，按市场规则获得回报，大力发展乡村旅游。

13.3 乡村民宿人才政策保障

（1）定期组织开展乡村民宿专题招商活动，引进一批在乡村民宿设计、运营管理、市场开拓、品牌创建等方面具有成熟经验的专业企业来琼开发乡村民宿。

（2）市旅游和文化广电体育局定期组织开展乡村民宿管理部门、经营者、服务人员的专业技能、经营管理等相关岗位培训，培育专业化乡村民宿人才队伍。乡村民宿产业专家，提供定期指导和咨询服务。

（3）制定相关激励制度和人才引进政策，吸引返乡创业大学生、规划建筑和艺术专业人才、乡村民宿管家等，积极投身乡村民宿建设。

13.4 乡村民宿公共服务投入保障

健全财政支持政策，将符合条件的乡村民宿纳入相关产业扶持政策范围，明确在村庄（农场居、生产队）开发边界内的乡村民宿享受美丽乡村建设的相关政策，其道路交通、停车场、厕所、污水处理、垃圾储运、供电、供气、通讯、电子监控等基础设施及公共服务设施纳入乡村建设范畴予以支持。

13.5 乡村民宿安全与应急管理保障

制定乡村民宿治安消防管理办法，明确旅游民宿消防安全条件要求和特种行业许可证的审批发放程序。成立乡村民宿消防工作小组，建立完善消防预警、处置制度，落实消防安全责任。定期对乡村民宿从业人员进行消防安全培训和演练，提升从业人员消防应急能力。于民宿客房

及公共区域设置消防安全警示牌，张贴消防应急知识海报和发放宣传手册，提高民宿从业人员和游客的消防安全意识。鼓励、引导乡村民宿场所投保火灾公众责任保险。增强安全防范意识，建立重大安全事故应急机制，联合附近区、乡镇的医院或卫生院达成紧急救护协议。

乡村民宿区需安装使用治安管理信息系统，按照规定进行住客实名登记，并按要求上报治安主管部门，备必要的防盗、视频监控等治安防范设施，客房的门、窗器符合防监要求。乡村民宿应统一使用公安编列的标准门牌地址，通过使用公安部门建设的标准地址库地址，使海口市乡村民宿的地址表述更加准确、规范。

13.6 乡村民宿食品安全与管理保障

以美丽乡村建设、乡村振兴为契机，引导发展特色农业，扩大无公害农产品、绿色食品、有机食品生产，推进“一村一品”生态农业发展，为乡村民宿提供自然、健康、特色农产品，壮大乡村民宿经济。

在政府官网公示食品经营许可管理、食品安全管理制度及量化分级等级信息，统一与规范从业人员管理、设施设备、采购贮存、清洗消毒保洁等；组织乡村民宿业主及农村食品协管员进行专题辅导培训，重点对乡村民宿营业执照、食品经营许可证的办理手续及流程进行详细讲解，对乡村民宿餐饮需具备的条件进行解答；开通微信、微博等渠道，主动公示民宿餐饮监管、食品检测、荣誉称号等各类信息，接受游客监督。

13.7 乡村民宿智慧旅游保障

推动智慧旅游民宿管理体系建设。充分运用智能视频监控、移动网络、物联网等技术和手段，建立动态感知游客活动信息和旅游企业动态的信息网络；建立旅游服务、游客影视信息监控平台和旅游企业、游客综合信息安全管理平台；强化乡村民宿区的多层级监管，积极对接省、市、区级旅游监管系统，打造立体化应急指挥体系。加强乡村传统文化资源数字化保护和开发利用，建立历史文化名镇、传统村落、重要农业文化遗产数字文物资源库、数字博物馆。

提升智慧旅游民宿服务水平。充分借助网络云平台，增强线上线下营销能力，鼓励社会资本参与休闲农业宣传推介平台建设，加快构建网络营销、网络预订和网上支付等公共服务平台，全面提升行业的信息化水平；在传统受理旅游投诉方式的基础上，建立民宿旅游质监网站，开辟专门的旅游投诉栏目，使游客可以通过多种手段反映旅游纠纷，从而快速、便捷、低成本地处理旅游纠纷；建设应用于智能手机及各种移动平台的无线网络，开发涉及乡村民宿目的地信息查询服务、公共信息查询服务、休闲黄页信息服务、新闻娱乐信息服务、多语种无障碍信息服务、交互式问询服务等的内容，搭建“智慧旅游”平台；旅游集散中心、游客服务中心、重点旅游区应实现无线宽带网络覆盖，逐步达到使游客在需要的时候、在任何时间和地点均能获得相关的旅游信息和服务。

13.8 乡村民宿行业管理保障

（1）对现有乡村民宿进行核验、认定、备案；摸清农村、农场、林场闲置房屋和厂房、校舍以及集体建设用地情况，建立乡村民宿项目储备库。

（2）在村庄规划中对乡村民宿区及周边的旅游资源提出保护与利用的管控要求，保护旅游资源的完整性。

（3）依托旅馆业信息管理系统，建立海口市乡村民宿管理信息平台，研发乡村民宿登记手机 APP 系统。建立乡村民宿运营监测体系并纳入旅游统计，从各方面监测乡村民宿旅游市场的发展状况。

13.9 融入相关规划实现空间保障

海口市国土空间总体规划、各区乡镇国土空间总体规划和各行政村村庄规划，应比照《海南省人民政府办公厅印发〈关于进一步支持共享农庄发展的十一条措施〉的通知》（琼府办〔2021〕52 号）的要求，与共享农庄用地一样，将乡村民宿用地，按不同层级，纳入海口市、各乡镇、各行政村实用性村庄规划之中给予空间保障。同时，比照共享农庄建设用地，统筹乡村民宿用地保障，完善乡村民宿供地模式，简化乡村民宿用地与建设工程审批手续。

中元设计机构
LIFETREE WISDOMKEY
电话：0898-66181979 0898-66265755
0898-66259517 传真：0898-66262216
Http://www.zy1994.com
E-mai:zyszsj@163.com
地址：海口市美兰区海甸六西路 11 号花开四季 3 楼
邮编：570208