

强于大市

文旅部等十部门“关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见”的点评

全方位引导保障发展，差异化食宿或迎机遇

近日，国家文旅部等十部门印发“关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见”。“意见”为乡村民宿的开发建设、经营管理及宣传推广等提出基本要求、指明发展方向，并要求各行政部门在综合治理、服务优化、用地用房、项目资金支持以及人才培养等方面提供保障。该“意见”旨在提振乡村经济，助力乡村振兴，乡村民宿有望丰富乡村旅游供给，助力目的地、个性化食宿差异性发展。

核心内容：

- **规划先行，规范发展，经营模式稳中求变。**“意见”指出乡村民宿应纳入旅游业发展规划，并协调各类区域经济规划，严守农田和生态控制线，完善基础设施和公共服务建设，以实现环境保护和可持续发展。同时，依照民宿行业标准、国家标准，积极培育等级民宿，推进规范化建设、管理及设施配备。在合规前提下，吸引农户、企业、创客、城镇居民等多元主体参与乡村民宿的投资、建设和经营，并鼓励通过公司、合作社、村民入股多种模式实现整村连片发展。
- **全面优化产品供给，多渠道营销创营收。**注重产品与文化融合，依地方特色和消费者需求打造产品体系，实现多元业态经营，延长其产业链、价值链，充分调动乡村经济活力。通过线上推广、电商合作等多种宣传渠道实现客流导入，通过消费惠民活动、会展节庆活动、承接机关企事业单位活动等多方式创收。
- **部门联动促保障，政策支持稳发展。**在地方党委政府的统筹下，各部门应协调解决乡村民宿发展过程中的困难，为经营者提供便捷规范的证照办理服务，鼓励布局建设供水、消防、垃圾污水处理等基础设施及公共设施配套项目，探索使用权抵押、信用贷款等金融支持手段，鼓励资金补贴、税收优惠等财税支持，吸引培训相关人才。同时，用地政策出现调整和松动，鼓励盘活闲置土地，探索灵活供地，并规定可预留不超过 5% 的建设用地机动指标，能够针对性地解决乡村旅游发展过程中配套设施的用地难题。

投资建议：

- “关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见”是乡村旅游发展的强心剂，也是乡村民宿行业发展的指南针，利好于周边游、微度假等业态。乡村民宿高质量发展或对连锁酒店的下沉市场开拓带来一定竞争，但整体上或将较大程度丰富日益个性化的食宿需求与休闲偏好。我们认为近期旅游行业开始稳定有序恢复，局部散发疫情扰动不改行业长期增长逻辑，维持 **强于大市** 评级。在目前国门暂未开启的背景下，周边游、近郊游仍会是一段时间内重要的出游选择，对乡村旅游休闲的需求有望持续，我们继续推荐布局重点经济区域周边旅游景区以及已经形成差异化度假住宿体系标的中青旅、天目湖，推荐已在民宿业态提前发力的丽江股份，以及进入避暑旺季的长白山与旅游综合服务标的岭南控股、众信旅游。建议关注黄山旅游、张家界等自然景区住宿业态的提升。

评级主要面临的风险提示：

- 新冠病毒疫情反复，行业复苏不及预期，政策落地及执行不及预期。

相关研究报告

《22H1 国内旅游数据点评：疫情扰动复苏进程，“轻旅游”、“露营”经济贡献增长动能》
20220717

《社服视角点评 6 月国内宏观数据：数据与政策边际改善，业绩恢复机遇风险并存》20220717
《社会服务行业周报：跨省预订表现亮眼，餐饮堂食恢复率提升》20220717

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

社会服务

证券分析师：张译文

yiwen.zhang@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300520090004

联系人：李小民

(8621)20328901

xiaomin.li@bocichina.com

一般证券业务证书编号：S1300120090024

图表 1. 关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见——重点任务

序号	要点	内容
一	完善规划布局，优化资源开发	将乡村民宿发展纳入各地旅游发展规划，与国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相衔接，严守耕地和永久基本农田、生态保护红线，确保乡村民宿发展的协调性与可持续性。充分考虑资源禀赋、客源市场、交通区位、水源道路等条件，评估洪涝、山洪、地质等灾害风险。提升基础设施和公共服务设施水平，完善垃圾、污水等处理设施，确保生活垃圾规范处理、污水达标排放，提高乡村民宿的通达性、便捷度和舒适度。引导村民和乡村民宿经营主体共同参与农村人居环境建设和管护，倡导低碳环保经营理念。（自然资源部、生态环境部、文化和旅游部、应急管理部、国家文物局等按职责分工负责）
二	丰富文化内涵，加强产品建设	深入挖掘文化文物资源，充分展示地域特色文化，丰富乡村民宿文化内涵。尊重历史文化风貌，合理利用自然环境、人文景观、历史文化、文物建筑等资源突出乡村民宿特色，将农耕文化、传统工艺、民俗礼仪、风土人情等融入乡村民宿产品建设，注重与周边社区的文化互动，鼓励乡村民宿参与公共文化服务。找准乡村民宿发展定位，适应不同群体、不同层次需求，打造特色鲜明、类型丰富、品质优良、价格合理的产品体系。以乡村民宿开发为纽带，开展多元业态经营，拓展共享农业、手工制作、特色文化体验、农副产品加工、电商物流等综合业态，打造乡村旅游综合体，有效发挥带动效应。（文化和旅游部、国家文物局、国家乡村振兴局等按职责分工负责）
三	引导规范发展，加强品牌引领	指导乡村民宿经营主体落实相关公共安全责任 and 食品安全主体责任，建立治安、消防、食品、卫生、环境、防灾、燃气等公共安全管理制度、应急预案及必要的监测预警设施设备。乡村民宿应按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，落实日常消防安全管理，履行消防安全职责。指导乡村民宿使用治安管理系统或手机 APP、小程序、二维码等便利方式，落实旅客住宿实名登记、访客管理、接待未成年人入住“五必须”要求等治安管理制度。乡村民宿建筑应符合国家有关房屋质量安全标准。乡村民宿应配备卫生相关的清洗消毒保洁设施设备，没有条件设置独立清洗间、消毒间的，可通过专业洗涤消毒机构进行布草、公共用品等清洗消毒。推进实施旅游民宿国家、行业相关标准，培育一批乡村等级旅游民宿。鼓励各地在符合国家相关规定和标准基础上，因地制宜制定乡村民宿建筑、治安、消防、食品、卫生、环保、服务等地方标准。将乡村民宿纳入各级文化和旅游品牌建设工作中。培育具有区域特征和地方特色的乡村民宿品牌，鼓励优质乡村民宿品牌输出民宿设计、运营管理、市场开拓等成熟经验。（公安部、生态环境部、文化和旅游部、国家卫生健康委、应急管理部、市场监管总局等按职责分工负责）
四	创新经营模式，带动增收致富	积极吸引农户、村集体经济组织、合作社、企业、能人创客等多元投资经营主体参与乡村民宿建设。鼓励农户和返乡人员开发利用自有房屋自主经营乡村民宿，在规划布局、质量标准、建筑风格等方面加强指导。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励农村集体经济组织通过注册公司、组建合作社、村民入股等方式整村连片发展乡村民宿。鼓励城镇居民等通过租赁产权明晰的闲置宅基地房屋、合作经营等方式开展乡村民宿经营。发挥乡村民宿就业渠道多、方式灵活等优势，鼓励和引导村民参与经营服务，提升劳动技能，促进增收致富。（文化和旅游部、自然资源部、国家乡村振兴局等按职责分工负责）
五	加强宣传推广，引导合理消费	充分运用信息化手段，加强对乡村民宿产品的精准宣传和互动反馈，推出一批有故事、有体验、有品位、有乡愁的乡村民宿。将乡村民宿纳入文化和旅游消费惠民、会展节庆活动内容范围，鼓励各地将有条件的乡村民宿纳入政府机关和企事业单位会议培训、职工疗休养选择范围。支持乡村民宿加强与电商平台合作，争取电商平台在宣传营销、品牌推广等方面给予扶持。根据节庆、假期分布情况特点，在旅游高峰期加强信息服务，及时发布乡村民宿位置分布、入住率、停车场、交通路线等信息，合理引导游客，缓解拥挤压力。加强对乡村民宿的消费引导，倡导健康消费、理性消费，不片面追求奢侈高价。（文化和旅游部、应急管理部等按职责分工负责）

资料来源：中华人民共和国文化和旅游部，中银证券

图表 2. 关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见——保障措施

序号	要点	内容
一	加强统筹协调	各地要在地方党委政府的统筹领导下，加强部门间协调联动，在规划建设、规范管理、公共服务、环境营造、安全保障等方面同向发力，解决乡村民宿发展中遇到的难点障碍问题，推动形成政府管理、部门联动、行业自律、企业履责、社会监督的综合治理格局。（文化和旅游部、公安部、自然资源部、生态环境部、国家卫生健康委、应急管理部、市场监管总局、国家文物局、国家乡村振兴局等按职责分工负责）
二	优化证照办理	坚持规范管理与促进发展相结合，鼓励县级以上地方政府先行先试、创新突破，结合本地实际出台乡村民宿管理办法，协调市场监管、公安、卫生健康、消防等相关职能部门明确证照办理条件和流程。鼓励除直接涉及公共安全和人民生命健康的领域的产品许可事项之外的，通过联合审核、一站式办理、多证合一、以备案代替发证、告知承诺制、信息共享等方式，优化证照办理流程，为乡村民宿经营者提供便捷、规范的证照办理服务。落实好《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）相关要求。在符合国土空间规划前提下，鼓励复合利用依法登记的宅基地发展乡村民宿。符合地方人民政府关于市场主体住所（经营场所）条件规定的，办理营业执照。（公安部、自然资源部、文化和旅游部、应急管理部、国家卫生健康委、市场监管总局等按职责分工负责）
三	保障用地用房	推动落实乡村旅游用地政策，在充分尊重农民意愿的前提下，鼓励依法盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅等资源。各地要依据国土空间规划，通过全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等方式有效盘活利用存量建设用地用于乡村民宿建设，探索灵活多样的供地方式。乡镇国土空间规划和村庄规划中可预留不超过5%的建设用地机动指标，用于发展乡村旅游等必须在村庄建设边界外进行的少量配套设施建设，但不得占用永久基本农田和生态保护红线，不得破坏生态环境和乡村原貌，确需占用耕地的应依法落实占补平衡。鼓励农村集体经济组织以自营、出租、入股、联营等方式依法使用农村集体建设用地建设乡村民宿。在农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范中，整合资源推动创建一批民宿集中村、乡村旅游目的地等盘活利用样板。（自然资源部负责）
四	完善支持政策	统筹农村供水保障工程、数字乡村建设工程、农村人居环境整治、危房改造、农村垃圾污水处理、公共服务均衡配置等项目布局，支持供水供电、消防水源、消防车道、垃圾污水处理、绿化亮化等乡村民宿配套公共设施建设。鼓励将符合条件的乡村旅游基础设施建设项目纳入地方政府专项债券支持范围。引导金融机构依法合规创新金融产品和服务模式，拓展乡村民宿经营主体融资渠道，在农村宅基地制度改革试点地区，探索通过宅基地使用权抵押、农民住房财产权抵押、信用贷款等形式支持乡村民宿建设和经营，在防范风险的前提下降低融资条件和门槛。调动农民群众等参与乡村民宿发展的积极性，对乡村民宿投资建设、改造升级可给予资金补贴或提供贴息贷款，对评定等级的乡村民宿可给予资金奖励，对返乡进行民宿开发创业的，可按规定享受相关税收优惠政策。探索满足乡村民宿经营需求的保险服务，发挥保险业风险管理和补偿功能，支持乡村民宿应对疫情、极端天气等突发情况带来的经营风险。（自然资源部、文化和旅游部、应急管理部、银保监会、国家乡村振兴局按职责分工负责）
五	加强人才培养	将乡村民宿规划设计、开发建设、经营管理和服务人员培训纳入相关各级乡村旅游培训计划，整合行业协会、职业院校、社会企业等力量，充分发挥乡村文化和旅游带头人作用，定期开展各种类型的岗位培训，按相关规定给予培训补贴。加大人才返乡创业扶持力度，支持外出务工农民、高校毕业生等回乡进行乡村民宿创业，为乡村民宿持续健康发展提供人才保障。（文化和旅游部、国家乡村振兴局按职责分工负责）

资料来源：中华人民共和国文化和旅游部，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话：
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371