

防城港市



# 旅游民宿发展规划

FANG CHENG GANG TOURISM  
HOMESTAY DEVELOPMENT PLANNING

(2025-2035年)

广西壮族自治区城乡规划设计院  
GUANGXI URBAN-RURAL PLANNING  
DESIGN INSTITUTE



	
<h1>营业执照</h1>	
<p>统一社会信用代码 91450000498502437F</p>	
 <p>扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。</p>	
名称	广西壮族自治区城乡规划设计院
类型	全民所有制
法定代表人	范华
经营范围	许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；建筑智能化系统设计；地质灾害治理工程设计；建设工程施工；建设工程质量检测；建设工程勘察；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：人防工程设计；工程管理服务；规划设计管理；工程和技术研究和试验发展；旅游开发项目策划咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程造价咨询业务；对外承包工程；招投标代理服务；政府采购代理服务；环境保护监测；环保咨询服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；大数据服务；软件开发；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；打字复印；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
注册资金	捌佰贰拾陆万伍仟贰佰圆整
成立日期	1993年07月02日
经营期限	长期
住所	南宁市青秀区东葛路30号
登记机关	 2022年02月25日

国家市场监督管理总局监制





项目名称：防城港市旅游民宿发展专项规划（2025-2035年）  
委托单位：防城港市文化广电体育和旅游局  
编制单位：广西壮族自治区城乡规划设计院  
资质证书：规划编制甲级（自资规甲字21450166）

院长（法定代表人）：范华（教授级高级工程师、一级注册建筑师）

审核：项哲（教授级高级规划师、注册城乡规划师）

校对：李娜（高级城市规划师）

项目负责人：李凯（教授级高级规划师、注册城乡规划师）

张治政（城市规划师）

设计人员：吴梦萦（城市规划师、注册城乡规划师）

朱芝安（城市规划师）

韦逸帆（城市规划师）

李丽灵（城市规划师）

刘峻宇（高级城市规划师、注册城乡规划师）

唐水莲（高级城市规划师）

刘玉君（城市规划师）



# G219最美国境线最温暖自驾驿站（民宿）集群



南宁市

山海民俗体验旅游路线

Wow 心雪山奔赴大海  
To the Sea from Snowy Peaks

钦州市

崇左市

往广东江门

边海风情休闲旅游路线

219  
最美公路  
0KM 起点站

越南

越南芒街

东兴国门景区

北仑河口红树林自然保护区

万尾村巢栖

金滩

白龙村

白浪滩景区

大东沙海岸

港口区山新村

簕山古渔村

天堂滩

江山半岛国家旅游度假区

防城港景区

冲谷海边旅游综合体

金花茶小镇

屏峰雨林公园

那良边境风情古镇

野人谷景区

九龙潭漂流景区

峒中温泉

爱合里民宿

法国领事馆旧址民宿

南屏瑶乡风情小镇

十万大山景区

皇袍山景区

应天府瀑布

上思武装起义

布透温泉小镇

朗姆小镇

大新山里民宿

崇左秘境酒店

梅里雪山

腾冲

沧源

澜沧

景洪

老州

梅里雪山达湖民宿

和光与时民宿

翁丁新村小江民宿

景迈山翁基巴朗茶民宿

悦景庄 西双版纳民宿







“1+3+3+9+16” 的总体规划结构

1条魅力防城旅游民宿体验环

3大特色片区

- 山林康养生态民宿区
- 中越边境风情民宿区
- 滨海特色文化民宿区

3条民宿聚集带

- 山海联动民宿聚集带
- 边境风光民宿聚集带
- 滨海休闲民宿聚集带

9个重点发展区

- 海滨古渔村旅游民宿发展区

江山半岛度假旅游民宿发展区

都市滨海文化旅游民宿发展区

京岛旅游民宿发展区

边境山海相连旅游民宿发展区
- 峒中边境风情旅游民宿发展区

十万大山森林度假旅游民宿发展区

上思壮乡田园旅游民宿发展区

上思温泉氧都旅游民宿发展区

16个示范区

16个示范区	7个标杆示范区	上思县布透温泉片区、上思县南屏瑶族乡、上思县叫安镇、东兴市东兴镇、港口区企沙镇、东兴市江平镇、防城区江山镇
	其他示范区	防城区那梭镇、防城区大菴镇、防城区扶隆镇、防城区华石镇、上思县公正乡、防城区那良镇、防城区峒中镇、港口区渔州坪街道、港口区沙潭江街道





# 防城港市旅游民宿发展规划

## 专家组审查意见

2024年10月24日，防城港市文化广电体育和旅游局组织召开《防城港市旅游民宿发展规划》专家评审会，特邀请华蓝设计（集团）有限公司高级工程师王志玲、中交城市规划研究院有限公司高级规划师李毅艺、广西建筑科学研究设计院高级规划师李华、广西国土资源规划设计集团有限公司高级工程师李洁、广西双迈工程设计咨询有限公司高级规划师陈建光5位专家参加审查，会议推选李洁作为专家组组长。

专家在认真审议规划成果后，形成以下评审意见：

### 一、总体意见

规划成果框架系统完整，依据准确，表达规范，基础调查及相关数据详实，规划思路清晰明确，规划文件完整，专家组一致同意规划成果通过审查。

### 二、修改意见和建议

为进一步优化完善规划成果，使其更具有可操作性、实用性，专家组提出以下意见和建议：

（一）合理预测游客规模、床位数等核心指标。

（二）补充完善现状文化特色、民宿经营状况等内容。

（三）做好与市县国土空间规划、村庄规划等衔接，特别是与三区三线、安全底线的衔接，并进一步与相关部门对接管控要求。



（四）应按部门职责进行进一步梳理安全体系保障建设，增加灾害风险分析。

（五）进一步强化多渠道资金保障，增加“平急两用”等资金来源。

未尽事宜，请编制单位根据各专家书面意见尽快修改完善，并报请管理部门审批。

李洁 陈建光

王玲玲 刘立

签字：

陈

时间：2024年10月24日



## 防城港市旅游民宿发展规划专家组审查意见回复

### （一）合理预测游客规模、床位数等核心指标。

回复：已采纳。已根据防城港市近年的游客量、住宿设施过夜人数、过夜旅游者平均停留夜数、住宿设施总数等数据对规划游客量和床位数等指标进行科学预测。

### （二）补充完善现状文化特色、民宿经营状况等内容。

回复：已采纳。已于规划说明书补充完善防城港市现状文化特色。

（三）做好与市县国土空间规划、村庄规划等衔接，特别是与三区三线、安全底线的衔接，并进一步与相关部门对接管控要求。

回复：已采纳。规划已与国土空间规划、村庄规划等进行衔接，落实三区三线、安全底线等的管控要求。

### （四）应按部门职责进行进一步梳理安全体系保障建设，增加灾害风险分析。

回复：已采纳。已根据《广西旅游民宿管理暂行办法》《防城港市人民政府关于规范和促进旅游民宿发展的指导意见》以及各部门职责梳理旅游民宿安全体系保障建设内容，增加灾害安全及防治内容。

### （五）进一步强化多渠道资金保障，增加“平急两用”等资金来源。

回复：已采纳。已在资金保障部分增加“平急两用”公共基础设施建设、“一县一策”县城基础设施改造建设等资金来源。



文 本



## 目录

<b>第一章 规划综述</b>	- 1 -
一、规划背景	- 1 -
二、规划范围与期限	- 2 -
三、规划依据	- 2 -
四、规划目的	- 4 -
<b>第二章 发展定位与目标</b>	- 6 -
一、发展定位	- 6 -
二、规划目标	- 8 -
<b>第三章 发展布局引导</b>	- 10 -
一、总体空间布局	- 10 -
二、区域发展引导	- 11 -
<b>第四章 产品供给体系</b>	- 11 -
一、产品线路	- 12 -
二、现有产品优化	- 12 -
三、产品产业融合	- 13 -
四、产品业态延伸	- 14 -
五、产品体系	- 15 -
<b>第五章 项目策划重点区域旅游民宿布局及概念设计</b>	- 15 -
一、防城区白龙村	- 16 -
二、东兴市万尾村	- 18 -
三、上思县布透温泉	- 20 -
四、港口区山新村	- 22 -
五、东兴市竹山村	- 24 -
<b>第六章 公共服务配套</b>	- 26 -
一、交通设施	- 27 -
二、问询体系	- 28 -
三、智慧服务	- 29 -
<b>第七章 资源保护与环境优化</b>	- 30 -
一、资源保护规划	- 30 -
二、资源保护	- 31 -
三、环境整治提升	- 32 -
四、社会环境提升	- 34 -
<b>第八章 保障机制构建</b>	- 35 -
一、机制体制	- 36 -
二、要素保障	- 40 -



# 第一章 规划综述

## 一、规划背景

2015 年国务院《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》强调发展多层次多样化的住宿餐饮业发展新格局，首次提及“客栈民宿”；2021 年国家《“十四五”文化和旅游发展规划》提出要以推动文化和旅游高质量发展为主题，提升旅游服务质量，加强乡村旅游精品建设，支持特色民宿发展；《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）对民宿业态的健康规范化发展提出了更加明确的方向与更高的要求；2022 年十部门《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》提出要引导乡村民宿开发和建设，初步形成布局合理、规模适度、内涵丰富、特色鲜明、服务优质的乡村民宿发展格局；2023 年 9 月，国务院办公厅发布《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》，鼓励乡村民宿与乡村旅游深度融合，支持民宿集群化、品牌化发展，提升服务质量,推动金融支持文旅消费（如贷款贴息、融资担保），优化民宿证照办理流程，简化消防、卫生等审批条件；2024 年 1 月，文旅部、农业农村部联合发布《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》明确乡村民宿为“乡村振兴重要抓手”，鼓励盘活农村闲置宅基地、集体经营性建设用地发展民宿，允许村集体以土地入股参与民宿经营，支持“民宿+农业”“民宿+非遗”等融合业态，推动民宿与农产品销售、乡村电商联动，中央财政对符合条件的乡村民宿项目给予贷款贴息或专



项补贴。

国家政策层面释放出越来越多促进民宿发展的信号，防城港市紧跟国家政策导向，发展旅游民宿产业。

## 二、规划范围与期限

### 1.规划范围

防城港市行政辖区范围，包括 2 区（港口区、防城区）、1 市（东兴市）、1 县（上思县），陆地边境线长 101 公里、海岸线长 538.55 公里，陆地面积 6222 平方公里，涉及壮族、汉族、京族和瑶族等多个民族，总人口约 106.90 万。

### 2.规划期限

本规划期限为 2025——2035 年，分为近期和远期。

近期：2025——2030 年，示范性旅游民宿项目建设期。

远期：2031——2035 年，全面推进旅游民宿行业发展期。

## 三、规划依据

### 1. 法律法规

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）
- （2）《中华人民共和国旅游法》（2018 年修正）
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
- （4）《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）
- （5）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）
- （6）《中华人民共和国消防法》（2021 年修订）
- （7）《中华人民共和国海域使用管理法》



- (8) 《中华人民共和国海岛保护法》
- (9) 《文化和旅游规划管理办法》(2019 年)
- (10) 《旅游安全管理办法》(2016 年)
- (11) 《农村宅基地管理暂行办法(征求意见稿)》(2022 年)
- (12) 《广西壮族自治区旅游条例》(2016 年)
- (13) 《防城港市海岸带保护条例》

## **2. 规范标准**

- (1) 《旅游民宿基本要求与等级划分》(GB/T 41648-2022)
- (2) 《乡村民宿服务质量规范》(GB/T 39000-2020)
- (3) 《农家乐(民宿)建筑防火导则(试行)》(建村〔2017〕号)
- (4) 《旅游规划通则》(2024 年修订)
- (5) 《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)
- (6) 《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)
- (7) 《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T 18972-2017)

## **3. 相关规划**

- (1) 《广西“十四五”文化和旅游发展规划》
- (2) 《广西旅游民宿发展规划(2020—2025 年)》
- (3) 《北部湾城市群发展规划》
- (4) 《防城港市国土空间总体规划(2021-2035 年)》
- (5) 《防城港市“十四五”文化和旅游发展规划》



(6) 《广西防城港边境旅游试验区建设总体规划(2019-2025年)》

(7) 《防城港市全域旅游发展总体规划(2019-2035年)》

(8) 《防城港市滨海旅游发展专项规划(2020-2035年)》

(9) 《防城港市乡村旅游发展专项规划(2020-2035年)》

(10) 《广西十万大山生态旅游发展规划(2021-2030年)》

#### 4. 相关意见

(1) 文化和旅游部等十部门《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》(文旅市场法〔2022〕77号)

(2) 《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》(国办发〔2019〕41号)

(3) 《广西旅游民宿管理暂行办法》(桂政办发〔2020〕87号)

(4) 《防城港市旅游民宿发展扶持奖励办法》(防政规〔2023〕7号)

(5) 《防城港市人民政府关于规范和促进旅游民宿发展的指导意见》(防政规〔2023〕8号)

(6) 自治区商务厅等十部门关于印发《广西促进服务消费高质量发展工作措施》的通知(桂商流通发〔2024〕73号)

#### 四、规划目的

##### 1. 部署总体战略

确定发展目标、总体布局、主题特色及实现路径,为各级政



府制定旅游民宿发展策略提供重要的依据，有效指导防城港市旅游民宿发展。

## **2. 实现乡村振兴**

以旅游民宿为抓手发展乡村旅游，培育乡村经济新业态，活跃乡村经济，加快美丽乡村的建设，提升乡村社会文明程度，推动乡村振兴。

## **3. 推动旅游经济快速发展**

推动基础设施建设，完善住宿设施配套，加速防城港全域旅游示范区的创建，提升旅游经济快速发展，促进旅游产业提质升级。

## **4. 塑造品牌形象**

开发特色旅游民宿产品，提升服务接待水平，宣传包装整体形象，通过特色化、专业化、精品化赢得市场口碑，打造防城港旅游民宿品牌。

## **5. 规范发展秩序**

规范现有旅游民宿发展，权衡环境保护与旅游开发，构建科学健康的发展秩序，创造良好的发展环境，促进防城港旅游民宿规范有序发展。

## **6. 传承传统文化**

通过“文化+旅游民宿”的融合发展策略，促进旅游民宿与文化相融合，展现文化魅力，繁荣当地文化与生活，促进传统文化的保护和发展。



## 第二章 发展定位与目标

### 一、发展定位

#### 1. 总体定位

在防城港市创建国家全域旅游示范区和国家边境旅游试验区，建设彰显“海边山”魅力的文化旅游强市之际依托防城港市得天独厚的资源，推动旅游产业发展升级，打造“民宿近景点，民宿即景点，民宿景点联动”的旅游民宿集群，形成景点、自驾、摄影、打卡等为一体的旅居线路体验环。G219 起于新疆喀纳斯终于广西防城港东兴，从海拔 5347m 到海拔 14m；规划将防城港打造为 G219 最美国境线上最温暖自驾驿站（旅游民宿）集群，发展一条从东北、西南等地到广西防城港，跨越雪山到大海，拥有防城港品牌的旅游民宿联盟旅居线路。

#### 2. 品牌定位

从雪山奔赴大海·港城暖宿

##### （1）分区定位：

上思县：乡村田园、森林氧吧、温泉康养。

东兴市：边关风情、民族风情、滨海休闲。

港口区、防城区：现代都市、休闲半岛、风情港湾。

##### （2）品牌发展策略：

①打造防城港“海边山”特色的旅游民宿联盟。

②打造多条旅游民宿高端品牌集群线路。

③防城港旅游民宿变成“景区”，一个极有魅力的旅游目的地。



④打通防城港旅游民宿与一二三产融合的上下游产业链。

⑤线上线下多流量导入的知名的防城港品牌。

⑥打造集文化、美术馆、书店、餐厅、文创店、咖啡馆、面包房、杂货铺等空间复合的综合型旅游民宿。

### **3. 市场定位**

#### **(1) 目标市场**

##### **①境内市场**

核心目标客源市场：两广地区，西南地区、东北地区。

##### **②境外市场**

发挥陆路东盟大通道的作用，承接越南为主的东南亚市场。

核心目标客源市场：港澳台、东盟十国。

#### **(2) 目标客群**

##### **①入住群体定位**

对旅行体验有更高要求的个人、朋友、情侣、夫妻、亲子等拥有亲密关系的对象。

##### **②消费层次定位**

低档消费以本地市场为主；中档消费以滨海旅游、生态旅游、观光游览、科学考察等游客为主；高档消费以休闲度假、康养旅居游客为主。

##### **③旅游方式定位**

家庭、好友自驾游客群为主，团客为辅。

##### **④旅游者年龄定位**



以中青年游客为主，其他年龄段为辅。

## 二、规划目标

### 1. 发展目标

#### （1）旅游基础设施和公共服务设施

各县（市、区）政府负责打造辖区旅游民宿示范片区，积极推动各个重点发展区建设，完善公共设施包括旅游公共设施配套。

#### （2）旅游管理体制机制建设

建立健全符合全域旅游发展的旅游民宿管理体制机制，建立旅游民宿发展工作协调领导小组和协调机构。结合实际、积极探索，制定简便、有效的实施细则和审批流程，优化服务环境。

#### （3）构建品牌主题产品体系

明确防城港市旅游民宿发展核心，形成旅游民宿服务评定标准和优质服务指引。打造区域旅游民宿品牌形象，构建防城港市旅游民宿主题体系，强化防城港旅游民宿品牌特色，突出旅游民宿个性化及故事性的特点。

#### （4）打造一带一片区

结合国家边关风景道及防城港市特色旅游线路，依托周边特色村屯及景区景点，打造旅游民宿带。选择景区，依托特色片区，通过旅游道路线路联动，形成集聚、连片的特色民宿旅游示范带。

#### （5）培育旅游民宿产业集群

引导旅游民宿集群化发展，以“一区一集群”的原则，分区培育旅游民宿集群，提升各个聚集区竞争力，逐步构建旅游民宿产



业雏形，持续完善民宿旅游产业集聚区规划及配套。

#### （6）构建旅游民宿行业自治

构建企业联盟或行业协会或平台公司主导服务管理、品牌形象推广，形成行业自治管理机制。

## 2. 目标任务

防城港市 2024 年旅游主要指标：

2024 年，防城港市游客规模达到 3983.62 万人，住宿设施过夜人数达到 825.94 万人，住宿设施 1224 家，总客房数 3.58 万间，客房出租率：40.99%，旅游民宿 811 家，过夜旅游者平均停留夜数为 1.57 夜。

防城港市旅游主要指标的规划期望目标如下：

（1）游客规模 2030 年达到 6100 万人，2035 年达到 7100 万人；住宿设施过夜人数 2030 年达到 930 万人，2035 年达到 1100 万人。

（2）总客房数 2030 年达到 4.3 万间，2035 年达到 4.9 万间；平均客房出租率 2030 年达到 50%，2035 年达到 60%。

（3）旅游民宿规模 2030 年达到 1068 家，2035 年达到 1201 家，其中达到等级旅游民宿标准的高品质民宿数量 44 家。

（4）过夜旅游者平均停留夜数 2030 年达到 2.0 夜，2035 年达到 2.2 夜；提供就业岗位 2030 年达到 4500 个，2035 年达到 8500 个。



### 第三章 发展布局引导

#### 一、总体空间布局

在防城港市域范围内,打造 1 条体验环-3 大特色片区-3 条民宿聚集带-9 个重点发展区-16 个标杆示范区的空间发展结构。

1 条魅力防城旅游民宿体验环: 以上峒高速-G219-思防高速为骨架打造民宿体验环;

3 大特色片区为山林康养生态旅游民宿区(包含上思县和防城区部分,以山林康养为主题的民宿旅游区)、中越边境风情旅游民宿区(包含东兴市和防城区部分,以中越风情为主题的民宿旅游区)、滨海特色文化旅游民宿区(包含港口区和防城区部分,以滨海风情为主题的民宿旅游区);

3 条民宿聚集带为山海联动民俗聚集带(南北向轴带串联十万大山与大海)、边境风光民俗聚集带(沿 G219 发展的边关风情带)、滨海休闲旅游民宿聚集带(沿海岸线发展的滨海休闲带);

9 个重点发展区和 16 个示范区如下表所示:

9 个重点发展区	海滨古渔村旅游民宿发展区、江山半岛度假旅游民宿发展区、都市滨海文化旅游民宿发展区、京岛旅游民宿发展区、边境山海相连旅游民宿发展区、峒中边境风情旅游民宿发展区、十万大山森林度假旅游民宿发展区、上思壮乡田园旅游民宿发展区、上思温泉氧都旅游民宿发展区	
16 个示范区	9 个标杆示范区	上思县布透温泉片区、上思县南屏瑶族乡、上思县叫安镇、东兴市东兴镇、港口区企沙



		镇、东兴市江平镇、防城区江山镇、防城区那良镇、防城区峒中镇、
	其他示范区	防城区那梭镇、防城区大菴镇、防城区扶隆镇、防城区华石镇、上思县公正乡、港口区渔州坪街道、港口区沙潭江街道

## 二、区域发展引导

### 1.上思县发展指引

上思县近期培育旅游民宿至 43 家；远期培育旅游民宿至 90 家，其中达到等级旅游民宿标准的 10 家。

### 2.东兴市发展引导

东兴市近期培育旅游民宿至 342 家；远期培育旅游民宿至 384 家，其中达到等级旅游民宿标准的 14 家。

### 3.港口区发展引导

港口区近期培育旅游民宿至 523 家；远期培育旅游民宿至 541 家，其中达到等级旅游民宿标准的 10 家。

### 4.防城区发展引导

防城区近期培育旅游民宿至 160 家；远期培育旅游民宿至 192 家，其中达到等级旅游民宿标准的 10 家。



## 第四章 产品供给体系

### 一、产品线路

在防城港市域内打造 4 条主题旅游民宿旅游线路：滨海休闲度假旅游民宿旅游线路（企沙半岛-江山半岛-京岛）、健康养生度假旅游线路（布透温泉生态康养旅游民宿-十万大山国家森林公园康养旅游民宿-大南山长寿文旅旅游民宿）、边境风情度假旅游线路（北仑河口-东兴-峒中）、民族风情体验旅游线路（企沙渔港特色风情旅游民宿-京岛海滨主题旅游民宿-南屏瑶乡风情旅游民宿）。

### 二、现有产品优化

#### 1.设施完善引导

对全市旅游民宿统一梳理，完善交通设施、娱乐设施、智慧设施、标识设施、安全设施等配套设施。

#### 2.空间营造引导

结合旅游民宿发展需要，对全市空间营造型旅游民宿统一梳理，从院落空间、建筑公共空间、客房空间三个层面进行全面改造和提升，为民宿营造更丰富的休憩、活动空间。

#### 3.风貌整治引导

结合旅游民宿发展需要，对全市旅游民宿风貌整治类型统一梳理，从绿化整治、立面整治、装饰整治等方面着手专项整治，提升全市民宿风貌质量。



#### **4.特色提升引导**

结合旅游民宿发展需要，对全市特色提升型旅游民宿统一梳理，根据旅游民宿自身文化资源特色进行提升，通过主题塑造和元素注入打造旅游民宿新特色、新形象。

### **三、产品产业融合**

引导旅游民宿与文化、农业、林业、商业、海洋、信息及医养七大板块有机融合，拓展旅游民宿市场主体。

#### **1.旅游民宿与文化产业融合**

通过旅游民宿与防城港特色文化融合，培育一批以民俗文化、边关文化、养生文化为特色的文化体验型旅游民宿。

#### **2.旅游民宿与农业产业融合**

引导具有一定规模的特色农业种植园发展民宿业，开展休闲农业体验游。

#### **3.旅游民宿与林业产业融合**

引导现有森林旅游项目补充旅游民宿产品，建设度假木屋、帐篷、泡泡屋等多种形式的林间旅游民宿。

#### **4.旅游民宿与商业产业融合**

将旅游民宿与美食有机融合，以特色美食为核心吸引力，打造吃、住、游、购、娱一站式的便利体验型旅游民宿街。

#### **5.旅游民宿与海洋产业融合**

结合丰富的海洋及河湖水系资源，在以环境保护为首要原则的基础下，选择适宜开发的区域引导发展亲水型旅游民宿。



## **6.旅游民宿与信息产业融合**

紧跟 5G 智慧时代，探索全互联网、智能化的旅宿新模式，打造一批服务、卫生、产品、体验、安全星级化的智慧旅游民宿。

## **7.旅游民宿与医养产业融合**

依托防城港国际医学开放试验区和良好的自然环境，开发民宿和医疗康养结合的旅游民宿产品。

## **四、产品业态延伸**

鼓励民宿开展文化体验、科普展示、美食餐饮、休闲农业、康养度假、购物业态、娱乐等多元业态，提升民宿留客能力。

### **1.文化体验业态产品**

手工作坊：传统工艺体验、特色美食、制作体验。

小剧场：传统戏剧、传统音乐、传统舞蹈、传统杂技。

### **2.科普展示业态产品**

地域特色和民宿主人私藏或其他类型的小型博物馆、展览馆、图书馆。

### **3.美食餐饮业态产品**

餐厅、户外烧烤吧、咖啡饮料、茶室、酒屋等。

### **4.休闲农业业态产品**

农业手工体验坊、动物农场、采摘种植园、垂钓基地。

### **5.购物业态产品**

文创产品、手工艺品、地方特产农产品及美食。



## **6.康养度假业态产品**

度假、康养产品。

## **7.娱乐业态产品**

休闲运动、视听娱乐、设施娱乐、美妆拍照等。

## **五、产品体系**

防城港市旅游民宿产品开发以海、边、山文化资源特色以及市场需求为导向，构建滨海系列、边关系列、山林系列 3 大拳头产品。形成“3 大拳头产品、2 大补充产品”的产品体系格局。拳头产品包括：滨海大社区系列旅游民宿·漫宿、边关自驾系列旅游民宿·旅宿、森林高端医养系列旅游民宿·养宿；补充产品包括：童真系列旅游民宿·趣宿、轻奢系列旅游民宿·奢宿。



## **第五章 项目策划重点区域旅游民宿布局及概念设计**

### **一、防城区白龙村**

#### **1.选址概况**

基地位于四大景区的中部，基地距离东兴京岛风景名胜区直线距离仅 5.7 公里，距白浪滩 4.0 公里，距月亮湾景区 7.0 公里，距怪石滩景区 5.3 公里，旅游区位优势明显；基地东侧的环岛西路连接对外的滨海公路与 253 县道，具备一定的交通优势。三面临海，位于半岛之上。半岛中部现有珍珠养殖田，半岛上产业以珍珠培育为主，楼房构造属于珍珠插合室建筑。

#### **2.基地现状解析**

基地自然本底条件优良，传统建筑肌理保存较好。古云村聚落由于受到海水的侵袭，古云村居民整体已迁出，只剩珍珠蚌养殖户在此活动，现多为荒废的房屋与石板路。

#### **3.总体功能结构规划**

基地计划建成一个珍珠海居，其中包含四个板块，分别是住宿度假板块、田园户外体验板块、艺术体验板块和旅游集散服务板块。在功能分区上，分成五大核心项目，分别是一个接待服务中心，一个主题旅游民宿，一条艺术边廊，一处海岸餐饮吧，一处珍珠产品主题园。

#### **4.旅游民宿规划设计**

##### **（1）旅游民宿简介**

防城区白龙村珍珠海居，是一家以大海为载体、珍珠为主题，



融合海洋景致与现代设计理念的民宿。民宿建筑建造在白龙村的半岛之上，与周围海、树、滩石等视觉元素相结合，成为自然形态的延展，融于大海而又独立于大海。

## （2）旅游民宿与客群定位

旅游民宿定位为中高端民宿，客群定位为中产阶级。

## （3）主要类型

R&B 类旅游民宿即客房和早餐组合，按客房收费，免费提供早餐；主题式即依托自身爱好或者周边资源，在建筑形式或者配套活动中体验主题。

## （4）旅游民宿风格

具有明显的本土特色，旅游民宿风格多体现防城港滨海旅游这一特点。

## （5）服务内容

提供住宿、旅游咨询和配套服务。

## （6）开发模式

政府营造良好的民宿发展氛围的整体和业主在上位规划下合理经营的单体结合的开发模式。

## （7）营销运营要点

营销模式为节庆、赛事及各类活动吸引，网络传播和政府推广结合。

节庆、赛事及各类活动吸引可参考防城港市开海节，防城港市每年 8 月举行开海节，有开海仪式、开海“游”“购”“娱”等一系



列活动，每年吸引游客量超 10 万人。

网络传播可借助网站、微信、微博等网络宣传媒介，大大小小的民宿业主都充分利用网络平台等手段传播自家民宿的信息。

政府推广可通过节庆、赛事及各类活动进行宣传，政府旅游部门向游客提供多方面的住宿信息。

## **二、东兴市万尾村**

### **1.选址概况**

万尾村巢栖位于东兴风景名胜区中基地距离位于东兴京岛风景名胜区内，距怪石滩 9.0 公里，距白浪滩 15.9 公里，距桂海泰国文化园 6.5 公里，距古榕度假村 5.8 公里；旅游区位优势明显。基地西侧的进港大道连接对外的滨海公路与 253 县道，具备一定的交通优势。

### **2.基地现状解析**

基地自然本底、位置条件优良、场地私密性高。基地有专用入海通道场地，具备打造入海通道的条件，视线景观优越，场地私密性高。桃花岛欢乐世界一部分已做好旅游民宿，但旅游民宿规模较小，且规划凌乱没有特点。

### **3.总体功能结构规划**

旅游民宿定位为清坞，包含主题旅游民宿集群、音乐餐吧、接待服务中心、入口停车场和休闲餐厅，在功能分区上有四大核心板块，分别为一个旅游集散服务板块，一个主题旅游民宿板块，一处岸边餐厅，一处休闲聚会板块。



## 4.旅游民宿规划设计

### （1）旅游民宿简介

东兴市万尾村巢栖，是一家以京族民俗文化体验为主题，融合广袤的养殖田景致与现代设计理念的旅游民宿。旅游民宿建筑建造在万尾半岛上，与周围养殖田、树、岛等视觉元素相结合。

### （2）旅游民宿与客群定位

旅游民宿定位为中高端民宿，客群定位为中等收入群体。

### （3）主要类型

**R&B**类旅游民宿即客房和早餐组合，按客房收费，免费提供早餐；主题式即依托京族特有的民俗活动及传统食住方面资源，在建筑形式或者配套活动中体验京族风情。

### （4）旅游民宿风格

旅游民宿风格具有明显的京族特色，旅游民宿风格多体现防城港京族旅游民族民俗风情这一特点。

### （5）服务内容

提供住宿、旅游咨询和配套服务。

### （6）开发模式

政府营造良好的民宿发展氛围的整体和业主在上位规划下合理经营的单体结合的开发模式。

### （7）营销运营要点

营销模式为节庆、赛事及各类活动吸引，网络传播和政府推广结合。



节庆、赛事及各类活动吸引可参考京族哈节，起源于“唱哈”，是京族最隆重的传统歌会，每年哈节，京族人民欢聚哈亭，载歌载舞，哈节已有 700 多年历史。

网络传播可借助网站、微信、微博等网络宣传媒介，大大小小的旅游民宿业主都可以充分利用网络平台等手段传播自家民宿的信息。

政府推广可通过节庆、赛事及各类活动进行宣传，向游客提供多方面的住宿信息。

### **三、上思县布透温泉**

#### **1.选址概况**

上思布透温泉位于十万大山的中部，是南宁市、防城港市、钦州市和崇左市共同的辐射区域，距离南宁吴圩国际机场仅有 54 公里，旅游区位优势明显。基地南侧有 S360 那合高速，距离 9 公里，连接思防高速和即将开通的吴上高速，具备一定的交通优势。

#### **2.基地现状解析**

基地拥有天然温泉，且三面环山，一面临水，层林叠翠，云雾缭绕，自然条件丰富。上思布透场地植被茂盛，尚未开发，较为荒野。

#### **3.总体功能结构规划**

旅游民宿定位为山泉临居，包含上思名优特产商业街板块、高奢旅游民宿板块、天然温泉板块、旅游管理板块、绿野休憩板



块和湖畔乐园板块，在功能分区上，分成 2 条服务、4 大核心；二为“接待服务中心”和“户外活动场地”，四为“主题旅游民宿”、“特产商业街”、“湖畔中心乐园”和“天然温泉”。

#### 4.旅游民宿规划设计

##### （1）旅游民宿简介

上思布透温泉民宿：结合大山的壮美景色、温泉的舒缓效果，并以旅游民宿作为居住的体验。“临居”意味着身临其境、近在咫尺，传达出游客在这个地方能够亲近大自然、沐浴温泉，同时享受宜人的居住环境，获得身心的放松与安宁，返璞归真 诗意乡宿。

##### （2）旅游民宿与客群定位

旅游民宿定位为高端民宿，客群定位为高端消费群体。

##### （3）主要类型

温泉康养旅游民宿即客房和温泉组合，按客房收费，免费提供早餐。

森林康养主题式旅游民宿即依托大自然的资源和个人的喜好，在建筑形体或者配套活动中体验主题。

##### （4）旅游民宿风格

追求身心健康、靠近自然环境的一种风格，设计简约而舒适，让客人能够享受清新的空气、纯净的水源和宁静的自然环境。

##### （5）服务内容

提供住宿、旅游咨询和配套服务。



## （6）开发模式

政府负责整体的宣传推广工作的整体和业主在政府规范限制下进行创新的单体结合的开发模式。

## （7）营销运营要点

营销模式为节庆、赛事及各类活动吸引，网络传播和政府宣传结合。

节庆活动可参考“广西三月三·欢乐在布透”系列活动，每年广西三月三都有很多游客前来参加布透系列活动。

网络传播可借助网站、抖音、微博等网络宣传媒介，各类的民宿业主都充分利用网络平台等手段传播自家民宿的信息。

政府宣传即政府通过节庆、赛事及各类活动政策进行宣传，向游客宣传各式各样的民宿类型和风格。

## 四、港口区山新村

### 1.选址概况

山新村位于三大景区的中部，基地是古渔村民宿集群的组成部分，距离天堂滩仅 4.9 公里，距簕山古渔村 3.7 公里，距三光企武装起义纪念碑 6.4 公里，旅游区位具有较强优势。基地周围支路连接 075 乡道，与滨海公路相接，具备一定的交通优势。

### 2.基地现状解析

基地景观条件优势明显、场地建筑较少、建筑肌理保存较为完好。山新沙滩是风景优美的自然海滩，也是旅游打卡地。山新村海滩广场由于拥有自然的海滩，项目地点已有一定的旅游开发



迹象，在广场上有一些民宿分布。山新村民居拥有地域性特色，建筑形制、建筑肌理保存完好，地理条件优越。

### 3.总体功能结构规划

旅游民宿定位为沙海之家，包含旅游民宿风情板块、户外休闲板块、接待集散板块、游客住宿板块、艺术与餐饮板块和海滩游玩板块，在功能分区上分成五大核心项目，分别是一个主题餐厅、一个海边音乐台、一个临海书院、一个海边日落体验馆和一组主题旅游民宿。项目亮点为临海书院。

### 4.旅游民宿规划设计

#### （1）旅游民宿简介

港口区山新村沙海之家，是一家以沙滩和大海为载体、自然为主题，融合海洋景致、现代设计理念和本土特色的旅游民宿。民宿建筑建造在山新村的沙滩边上，与周围海、树、沙滩等视觉元素相结合，作为周围自然景物的延展，与海相连，融于自然而又独立于自然。

#### （2）旅游民宿与客群定位

旅游民宿定位为中端民宿，客群定位为中产阶级。

#### （3）主要类型

R&B 类旅游民宿即客房加早餐的组合，按客房收费，免费提供早餐；主题式即依托自身爱好和周边资源，在建筑风格或者配套活动中体验不同主题。

#### （4）旅游民宿风格



旅游民宿风格具有明显的本土特色，民宿风格多体现防城港滨海旅游这一特点。

#### （5）服务内容

提供住宿、旅游咨询和配套服务。

#### （6）开发模式

政府营造良好的旅游民宿发展氛围的整体和业主在上位规划下合理经营打造 IP 的单体结合的开发模式。

#### （7）营销运营要点

营销模式为 IP 打造、网络传播和活动吸引结合。

IP 打造即特色空间与 IP 打造，结合自然条件和建筑特色，打造主题旅游民宿、海边剧场等特色空间，营造脱离城市喧嚣的场所，吸引想回归自然的人群。

网络传播即借助抖音、微信、微博等网络宣传媒介，民宿业主都利用网络平台等手段传播自家民宿的信息，或结合优惠活动吸引游客自发在网上宣传。

活动吸引即业主自行举办各类活动进行宣传，成立旅游民宿社群，利用沙滩场地优势，业主根据不同主题举办各类活动，吸引不同人群。

## 五、东兴市竹山村

### 1.选址概况

东兴竹山村位于大陆海岸线和陆地国界线的交汇处、大陆海岸的终点和沿边公路的起点，是中国大陆一万八千公里海岸线的



终点，也是二万二千公里陆地边境线的起点。

## 2.基地现状解析

竹山古街文化气息浓厚、建筑肌理保存较好、背山面水。基地的竹山古街、大清国一号界碑、广西沿边公路零起点标志——零公里纪念坛和山海相连地标广场都得到了较好的保护。

## 3.总体功能结构规划

旅游民宿定位为边岸文化、竹山古居，包含自驾营地板块、文化体验板块、休闲餐饮板块、古街民宿板块、接待中心板块，主要是自驾营地、主题民宿、营地餐厅、接待服务中心四大项目。

## 4.旅游民宿规划设计

### （1）旅游民宿简介

竹山古街民宿群，集“边、海、古、奇、生态”于一身，周边景点环绕，与越南隔海相望。作为 G219 边境最美自驾公路的起始点，竹山村致力于打造一处有情感、有记忆、有智慧的民宿群，结合 AI 元宇宙为旅客创造一个畅游边疆的场景。

### （2）旅游民宿与客群定位

旅游民宿定位为中端民宿，客群定位为中产阶级。

### （3）主要类型

R&B 类旅游民宿即客房和早餐组合，按客房收费，免费提供早餐；特色主题类即特色住宿加文化休闲体验。

### （4）旅游民宿风格

旅游民宿风格为具备本土地域文化特色。



### （5）服务内容

提供住宿、旅游咨询和自驾过夜营地服务。

### （6）开发模式

政府负责投资改造、本地居民经营的整体和民宿设置多体现业主的爱好的单体结合的开发模式。

### （7）营销运营要点

营销模式为节庆、赛事及各类活动吸引，网络传播和盈利模式组合。

节庆、赛事及各类活动吸引参考民间节日活动，如竹山村每年端午前后在北仑河出海口举行“龙舟赛”。

网络传播为借助网站、微信、微博等网络宣传媒介，用个人网站、预定平台和大众媒体如豆瓣、微博等结合。

盈利模式为住宿收入、旅游活动和副业收入的总和。



## 第六章 公共服务配套

构建便捷的交通换乘体系，建设旅游民宿自驾网，引导旅游民宿市政基础设施配套，配备分级问询服务体系，完善旅游民宿的智慧化建设。

### 一、交通设施

#### 1.公共交通设施

（1）搭建接驳交通、发展绿色交通、构筑换乘枢纽。

建设旅游民宿组团交通换乘枢纽，构建大巴、公交、自驾车、观光车、自行车“五位一体”的民宿特色换乘系统，实现无缝衔接的交通换乘，打造高效便捷的换乘体系。

对外：便捷的换乘系统，提升民宿组团的可达性。

对内：多样的交通方式，提升民宿组团内部的可游性。

内外：游客可在组团与组团之间自由地转换交通游览工具，实现从抵达交通到游览交通的转变，无缝完成交通衔接。

#### （2）配套建设

旅游民宿至少配备三个停车位或距离公共停车场小于 1km。

#### 2.民宿自驾营地布局

打造防城港市“2+7+15”汽车营地体系。

##### （1）2 个五星级汽车营地

中国东盟自驾车总部（东兴）基地、南山生态文化度假区森林汽车营地；

##### （2）7 个四星级汽车营地



京岛房车营地、屏峰雨林自驾车旅游营地、东兴昊兴房车露营地、十万大山森林汽车营地、白沙湾自驾车营地、企沙天堂滩汽车旅游营地、布透温泉汽车营地；

### **(3) 15 个汽车营地**

那琴休闲农园汽车营地、凤亭湖汽车营地、南屏瑶乡汽车营地、扶隆乡汽车营地、三曲水溪谷汽车营地、大龙口汽车营地、贝丘湾乡村生态旅游汽车营地、白浪滩汽车营地、彭祖岭山地自驾车营地、吊应峡自驾车旅游营地、峒中温泉小镇汽车营地、九龙潭汽车营地、北仑河源头汽车营地、百鸟乐园汽车营地、那荡村汽车营地。

## **二、问询体系**

### **1.对接防城港全域旅游规划，增设民宿咨询服务设施，推进旅游民宿信息化网络系统建设**

对接防城港市全域旅游规划，结合旅游集散中心、游客服务中心、购物商场等公共场所，增设民宿咨询服务设施；

推进旅游民宿信息化网络系统建设，加快形成布局完善、服务高效、集约共享的旅游民宿信息基础设施体系。

### **2.旅游民宿咨询服务设施**

旅游民宿咨询服务设施是围绕旅游民宿咨询服务为中心，为游客提供民宿预定、民宿宣传、资料发放、民宿礼品展销等功能多元的服务站点。

结合现有的各级旅游集散中心和民宿服务需求。



建立旅游民宿咨询旗舰店、旅游民宿咨询形象店、旅游民宿信息亭三类民宿信息服务设施。

### 三、智慧服务

构建包含四个智慧旅游民宿示范点一个智慧民宿 APP、四个宣传窗口和一个智慧旅游民宿招商平台四大系统的智慧民宿体系。根据智慧化发展需求加入全市智慧系统，将智慧家居、智慧地图、智慧 APP 智慧营销融入旅游民宿发展中。



## **第七章 资源保护与环境优化**

### **一、资源保护规划**

旅游民宿客栈经营场所的选址及规划布局应当符合土地利用总体规划、城乡建设规划、生态环境保护规划等要求。根据生态保护要求，将保护规划范围划分为三个等级：即禁止发展区、限制发展区、适度发展区。资源保护规划能够有效地保护重要生态要素，并对规划区未来的建设和开发做相应的指导。

#### **1.禁止建设区**

##### **（1）区域范围**

自然保护区，风景名胜区的一、二级区域，历史文化街区、名镇、名村核心保护范围、饮用水水源保护区，基本农田保护区，生态保护红线禁止开发区，湿地保护范围等法律法规禁止的区域为禁止民宿客栈发展区。

##### **（2）建设控制要求**

以上的区域范围内，禁止新建旅游民宿，维护生态景观的完整性不受破坏；严格保护现有植被、地质地貌、遗迹遗址，整治危害生态环境隐患。以上区域内的现有民宿，鼓励经营者自愿退出和依照相关法律法规迁出。

#### **2.限制发展区**

##### **（1）区域范围**

该区域包含风景名胜区三级保护区域，历史文化街区、名镇、名村等建筑控制地带，以及法律法规规定的其他区域。



## **(2) 建设控制要求**

以上区域内的旅游民宿，按照“总量控制、适当增减”的原则进行管理，并进一步整治和规范。旅游民宿的建设应与周边环境相协调，建筑形式、体量色彩、装修应具有地方风貌和特色。

## **3.适度发展区**

### **(1) 区域范围**

除禁止发展区和限制发展区以外的范围为适度发展区域。

### **(2) 建设控制要求**

公民、法人和其他组织在符合法律法规、相关规划及行业标准规定的前提下，可以在适度发展区申请经营旅游民宿。

## **二、资源保护**

### **1.生态旅游资源保护**

加强对国家重点保护植物金花茶植物资源等植物资源的保护；加强对国家重点保护野生动物资源的保护；完善保护区内景区的环境保护设施建设；以防城港陆域生态红线和海洋生态红线两条红线确定的范围为生态旅游资源保护重点，加强对十万大山、大南山、北仑河、京岛、珍珠湾、江山半岛等重点核心区域生态旅游资源的保护，争取保持防城港核心生态旅游资源的完整性。

### **2.山地景观保护**

对防城港市具有观赏价值的公路沿线、河流两岸的峰林山地地貌和具有开发价值的山地地貌要加强保护；加强山地植被的保护，对裸露石山应采取封山育林以恢复植被，宜林荒山应进行植



树造林，对 25°以上的山坡坚决退耕还林；在景区内严禁兴建破坏山体景观或者与山体景观不协调的建筑物和构筑物，严禁破坏山体结构和山体植被。

### **3.水域风光保护**

加强对防城港市各个内河水系、出海口、滨海和海洋区域的保护；实施入海污染物排放总量控制，通过明确海域环境容量及控制指标，确保海洋生态安全得到有效保护；开展海岸带综合治理，对北仑河口-京岛-珍珠湾-江山半岛-西湾-企沙-大东沙等滨海岸线、海域、海岛、海岸带、入海河流进行立体综合整治，打造“水清、岸绿、滩净、湾美、岛丽”的区域级最美海湾。

### **4.传统村落保护**

以活态保护为主，兼容创新开发；积极培育和发展传统村落休闲旅游、民间工艺作坊、乡土文化体验、农家农事参与等文化休闲旅游产业；引导和激励农户利用自有的古民居，发展手工艺品店铺、茶馆、私房菜馆、药铺、民宿等农家乐特色经营户；积极探索传统村落之间及与周边景点的组合开发模式，形成主题化旅游线路。

## **三、环境整治提升**

整治与乡村振兴、“美丽广西”乡村建设、广西农村人居环境整治三年行动等工作相结合，开展环境综合整治专项工作，从街道环境、建筑房屋、环境卫生、景观风貌、乡风建设等方面提出具体的风貌要素整治指引，以整治促提升。



## **1.街道环境**

对村庄民居外立面、标识标牌、路灯、垃圾桶等设施进行美化改造，增添具有地域特色和乡村文化的装饰元素，风格风貌突出地域特色和文化内涵，提升特色风貌。

## **2.景观风貌**

强化村庄公共区域绿化设计，采用当地乡土植被，保持乡村景观结构，以乡村农业风景、山川地貌等自然景观要素为主导，适度进行艺术生态规划设计，营造乡野氛围，突出自然美和生态美。

## **3.建筑房屋**

围绕着“新房美化、裸房装修、古建修缮、违建清理、搭盖拆除”的指导思想展开建筑整治行动，协调当地的民族特色建筑或传统建筑风格，将房屋统一整理美化。

## **4.垃圾处理**

实行“户分类、村收集、镇转运、县处理”的生活垃圾收运处置体系，建立环卫管理制度，由村民分包有偿兼职打扫，保证村庄环境干净整洁得到持续维护。

## **5.乡风文明**

结合村委设立志愿者工作服务站，对村庄居民积极开展文明礼仪宣传教育活动，促进村民对民宿企业的认识了解，构建良好的民企关系和热情友善的乡村民俗氛围。



## **6.公共空间**

合理利用村庄公共空间，结合乡村生活习俗、农事节气、民族歌舞等乡村文化生活进行合理设计，满足多种活动需求，增强乡村民宿乡土性和文化性，增强乡村文化、营造乡村意象。

## **7.生态环境**

开办旅游民宿，项目业主需按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》中华人民共和国生态环境部令（第16号）相关规定要求做好环境影响保护评价工作；应充分考虑环境影响，使用空调、音响等设备要采取噪声防控措施，防止噪声扰民；具有餐饮功能的民宿应安装油烟净化装置；生活污水应处理达标排放或接入，运至污水处理设施处理，不能造成环境污染。

## **四、社会环境提升**

### **1.旅游民宿带动致富**

防城港旅游民宿的发展过程中，应关注村民就业问题，在旅游民宿就业培训、旅游民宿相关配套产业服务等多方面提供惠民政策，鼓励本地村民积极参与旅游民宿产品供应、旅游民宿服务、民俗表演、商业经营等工作，实现多方参与、共享成果，旅游民宿发展与村民脱贫致富相结合的双重目标。

### **2.建立共建共享的社会氛围**

发挥防城港市内大中专院校、企事业单位、旅游民宿协会、村庄社区等社会团体在旅游民宿建设发展中的作用，整体调动旅



游民宿行业积极性，共同促进多方协作，营造良好的旅游民宿行业环境。



## 第八章 保障机制构建

### 一、机制体制

旅游民宿的发展，需要政府、企业、行业协会、村民等多方共同参与及合作推进。构建“政府引导、企业主体、协会辅助、村民参与”的运营组织架构。

#### 1.政府

旅游民宿作为新兴行业，各类规范标准尚未健全，需要强有力的引导管控者加以引导管控，政府应发挥好引导、监管及服务三大职责，协调好企业、行业协会及村民各方利益，通过六大发展举措全面推进防城港市旅游民宿发展。

##### （1）三大职责

发挥引导职责，通过相关政策扶持、设立专项资金等方式吸引优质社会资本投资防城港旅游民宿。

另一方面发挥政府的影响力，引导村民配合推进土地流转、学习培训等，为发展旅游民宿做好保障。

发挥监管职责，通过规划的把控、建设过程以及后续运营过程的监管，积极协调企业、村民各方利益，实现对市场主体的有效管控，保证良性发展。发挥服务职责，以 PPP 的方式，针对区域旅游民宿的公共工程、基础设施、环境营造、区域营销、招商工作来共同推动民宿服务要素的完善，突出政府的服务职能。

##### （2）六大发展举措

一是加强规划引领，明确定位布局。编制相关旅游民宿规划，



将旅游民宿规划纳入到总体旅游规划之中，明确防城港市旅游民宿发展定位及发展格局，引导旅游民宿集群化发展，构建旅游民宿旅游产品体系。二是优化政策环境，规范旅游民宿经营。出台旅游民宿基准政策、旅游民宿扶持政策，明确防城港市旅游民宿准入条件，加快现有旅游民宿评级及整治，设立旅游民宿行业协会，强化相关部门执法监管，推进旅游民宿有序发展。三是结合全域旅游，完善配套设施。完善道路交通、停车场、给排水、电力电信等基础设施，提升旅游卫生环境，提高生活垃圾处理能力，推进旅游厕所革命，做好旅游民宿发展配套要素，打消投资商后顾之忧。四是强化特色打造，重视品牌建设。启动品牌培育工程，确立防城港市旅游民宿品牌、主题旅游民宿产品、旅游民宿主题游线，统一视觉系统，加强与途家等专业企业的战略合作，专业化、整体化运营及推广。五是创新发展模式，促进转型升级。积极发展相关产业，以“旅游民宿+”的思路，充分融合各类特色资源，发展旅游民宿+餐饮、旅游民宿+文创购物等产业链，丰富旅游民宿经济内容。六是扩大宣传促销，打响旅游民宿知名度。加大宣传和营销力度，建立“两微一抖一红”宣传窗口，重视短视频、竞赛、节庆活动营销，积极借助综艺节目，引导影视作品、音乐作品等选取民宿素材，提高知名度。

### （3）部门责任

文化广电体育和旅游部门负责牵头做好各成员单位的协调对接工作，开展旅游民宿等级评定、业务培训、宣传推广等工作。



市场监督管理部门负责旅游民宿经营市场主体的登记注册工作、食品经营许可证发放工作。负责民宿食品安全监管工作。负责引导民宿经营者诚实守信、公平竞争，维护市场秩序。负责对民宿价格行为进行指导和监管。负责民宿涉及市场监管职能的消费维权工作。

自然资源部门负责依法保障旅游民宿发展用地,依法查处违法违规占用土地行为。

住房和城乡建设部门负责民宿房屋质量安全监管。

公安部门负责旅游民宿的日常治安管理工作,指导和监督旅游民宿经营者安装、维护社会信息采集平台——治安管理信息系统，配置必要的安全技术防范设施。

消防救援部门负责依法对旅游民宿遵守消防法律、法规的情况实施监督抽查，建立日常监管机制，指导开展旅游民宿消防安全隐患整治和旅游民宿消防安全宣传教育工作。

卫生健康部门负责对旅游民宿实施卫生监督管理，负责旅游民宿传染病情的监测、防治和控制工作。

生态环境部门负责指导做好旅游民宿相关环保法律、法规、政策的宣传工作。指导旅游民宿建设环保设施。加强对各旅游民宿环境保护工作的监管和业务指导。

海洋部门负责依法保障旅游民宿发展用海,加强对旅游民宿用海建设的监管，依法查处违法违规用海行为。

农业农村、乡村振兴部门负责将旅游民宿作为推动乡村振兴



的重要路径和工作举措,整合乡村振兴资金完善旅游民宿所在村的基础设施。

发展改革、商务、林业、水利、财政、民宗、应急、城市管理、交通运输等部门按照各自职责,负责旅游民宿经营的相关指导和监督工作。

## **2.行业协会**

旅游民宿作为新兴热门业态,迫切需要有一个广泛性、平台性、自律性的行业组织进行协调;旅游民宿的国家行业标准和地方标准需要有平台和载体去推广和落地,广大旅游民宿业主也需要一个进行交流沟通、传播信息的平台,旅游民宿在发展的过程中需要不断的汲取经验。成立防城港市旅游民宿协会,由从事旅游民宿经营企业单位、旅游民宿服务平台、旅游配套行业及旅游民宿产业链密切相关的单位组成,以“服务、协调、规范”为宗旨,以促进旅游民宿行业和旅游产业的繁荣和健康发展为目标,充分发挥行业协会行业监督管理、沟通协调、技能培训等方面的作用,促进防城港旅游民宿企业有序竞争、健康发展。

## **3.企业**

防城港市旅游民宿正处于起步阶段,具有一定的发展基础,发展空间较大。防城港市企业应紧紧把握当前,积极寻求与品牌民宿、优质企业的合作,通过政府的引导监督,结合企业自身的实力及资源优势,助力防城港在旅游民宿品质、品牌形象、特色内涵、包装宣传和智慧化建设等多方面综合升级,共同将防城港



市打造为 G219 最美国境线上最温暖的旅游民宿目的地。

#### 4.村民

乡村作为旅游民宿的首要发展区域，与村民有着紧密的联系。旅游民宿是乡村旅游发展的有力抓手，是助力脱贫攻坚、带动村民致富的重要渠道，政府、行业协会及企业应积极引导，带动村民自主参与旅游民宿的发展建设，做到“民宿姓民，既要为民惠民，更要民办民享”，以旅游民宿发展为契机，将村庄提升为美丽乡村，进一步加快乡村振兴。

### 二、要素保障

#### 1.用地

加强用地用房的政策保障，通过旅游民宿建设用地调整、盘活闲置土地和房屋、促进资源交易流转三大措施保障发展旅游民宿所需的用地用房。

##### （1）旅游民宿建设用地调整

依法实行用地分类管理制度，单就某个建筑改变用地性质，避免涉及规划修编，使审批操作流程更加简易，即实行旅游民宿产业发展的差别化用地政策，按照餐饮业、住宿业、零售业等不同类别分别实行划拨、协议、公开出让等差别化的土地供应政策。推动点状用地在防城港市旅游民宿建设中的试点试行，对旅游建设中的餐饮、住宿、游乐等建设用地指标根据实际占用，分片审批，严格控制总量。

##### （2）盘活闲置土地和房屋



加快城镇房屋和农村宅基地确权登记,积极探索回购、租赁、置换、退出等模式,有序盘活旧村委用房、旧厂房、旧校舍、农户闲置房等闲置合法资产。全面启动闲置土地和房屋调查摸底、盘活利用工作,围绕旅游民宿开发,有序盘活。鼓励户主以房屋产权入股,村集体以现金投入修缮、经营入股,村委会与村民户主按比例占股,由村委会主导实施保护和利用,收益按股权分配,实现双赢。鼓励利用现有农户自有住宅改造提升发展民宿项目,凡属利用空心村、老宅院新开发建设旅游民宿项目,须符合经审批通过的村镇规划。

### (3) 促进资源交易流转

在土地所有权、承包权明确的前提下,支持村集体和承包人利用非耕农用地经营权,在不改变地用途的前提下以租赁、投资入股等方式开发旅游民宿旅游项目。具有合法的 Land 和房屋使用证明、合法的房屋租赁合同(如经营者与民宿房屋权属所有者不一致),鼓励签订 10 年以上长租合同,县(市/区)民宿管理综合协调部门对签订满 20 年租约的规范合同文本实行编号备案管理,并监督合同执行。租约到期后承租人有优先续租权。探索通过“租赁加赠送”的模式吸引民宿投资者。“租赁 20 年后再赠送 10 年”或“先赠送 10 年后租赁 20 年”的方法,在不违反法律规定的前提下可约定 20 年后的续约问题。

## 2. 资金

通过统筹相关财政资金、落实税收减免、资金扶持奖励、加



强金融扶持四大措施为旅游民宿发展提供资金保障。

### （1）统筹相关财政资金

各县（市、区）要以全域旅游示范区及乡村振兴为平台，统筹安排乡村振兴建设资金、文明生态村创建资金、农村公路建设资金、污水垃圾处理建设资金、农村饮水安全工程建设资金、旅游发展资金等相关资金，集中投入，打造美丽乡村，促进旅游民宿旅游发展。同时各县（市、区）人民政府统筹“平急两用”公共基础设施建设、“一县一策”县城基础设施改造建设等资金，根据当地旅游民宿发展需要，完善相关旅游基础设施和公共服务设施建设，支持培育地方旅游民宿品牌。

### （2）落实税收优惠

符合“新办的从事国家非限制和禁止行业的小型微利企业”条件的旅游民宿企业，享受国家小型微利企业税收优惠。

### （3）资金扶持奖励

资金扶持奖励按照《防城港市旅游民宿发展扶持奖励办法》（防政规〔2023〕7号）文件内容实行，政策调整后以新发布的为准。

①新建改建旅游民宿扶持。本办法发布实施之日起，对新建、改建的旅游民宿，给予以下扶持：

新建旅游民宿用地扶持。通过招拍挂取得土地使用权新建的、规划设计标准达到国家乙级以上标准的旅游民宿，且旅游民宿项目中未含任何销售内容（包括房地产、产权式商铺、公寓等）的，



在不低于土地取得成本的情况下，土地出让起始价可按地块所在地级别基准地价的 70% 确定。

新建和改建旅游民宿投资扶持。按国家乙级以上标准建设的旅游民宿，完工验收后一次性给予新建和改建旅游民宿投资总额（改建只包含新投资部分）10% 的奖补，每家奖补最高不超过 100 万元。投资总额以市文化广电体育和旅游局委派的第三方审计（评估）机构出具的验资（评估）报告为准。如果新建和改建的旅游民宿包含在其他项目中并已享受相关奖励的，不叠加享受奖补。

②等级旅游民宿奖励。根据《旅游民宿基本要求与评价》(GB/T 41648-2022) 办法，获评甲级、乙级、丙级的旅游民宿，分别给予一次性 100 万元、20 万元、5 万元奖励；升级评定的只奖励差额部分。

③旅游民宿集聚区奖励。鼓励各乡镇（街道办）加强旅游民宿集聚区的建设，充分挖掘具有合法产权的闲置房屋（宅基地）等资源，进行旅游民宿招商和建设。在一个或多个自然村范围内，实现集中连片式发展旅游民宿集聚区，集聚区内旅游民宿经营户 10 家以上，总房间数 100 间以上的，至少 1 家获评甲级旅游民宿、或 2 家获评乙级旅游民宿、或 3 家获评丙级旅游民宿，一次性给予所在乡镇（街道办）20 万元奖励，奖励资金用于旅游民宿集聚区基础设施建设、环境整治等。

④防城港市精品旅游民宿奖励。根据旅游民宿经营的经济效



益及品牌美誉度，每年评比 5-10 家防城港市的精品旅游民宿，每家给予 2 万元奖励，用于旅游民宿的再建设。

⑤加强金融支持旅游民宿行业发展。支持旅游民宿项目和企业申请纳入自治区“文旅贷”“重大产业项目贷”等产品名单，鼓励银行金融机构运用再贷款、再贴现资金方式，加大对旅游民宿企业信贷投放力度。推进银企合作，构建新型农业经营主体信用体系，引导银行业金融机构探索通过农村宅基地使用权抵押、农民住房财产权抵押、信用贷款等形式，支持旅游民宿建设和经营。

⑥基础设施建设扶持。各级政府要对重点旅游民宿予以基础设施建设的扶持，包括道路、水电、排污、通信等基础设施，以及厕所、停车场、标识系统等公共服务设施，为旅游民宿提供配套设施保障。

#### （4）加强金融扶持

支持旅游民宿项目和企业申请纳入自治区“文旅贷”“重大产业项目贷”等产品名单，鼓励银行金融机构运用再贷款、再贴现资金方式，加大对旅游民宿企业信贷投放力度。推进银企合作，构建新型农业经营主体信用体系，引导银行业金融机构探索通过农村宅基地使用权抵押、农民住房财产权抵押、信用贷款等形式，支持旅游民宿建设和经营。

### 3.人才

通过人才引进及扶持、培育专业人才、建立乡村旅游民宿人才库、民宿普及教育四大方式，积极培育旅游民宿设计规划人才、



民宿管理人才和民宿服务人才。

### （1）人才引进及扶持

通过特聘顾问等多种方式将专家学者吸引至防城港，实现借力发展；探索与莫干山民宿学院、乡伴创客学院等知名民宿学院的合作，高质量培养经营、管理人才及民宿管家；加强与广西高等院校的合作，开设旅游民宿专业相关课程，培育旅游民宿相关专业人才。建立旅游民宿实习基地，搭建旅游民宿人才实践学习平台。

### （2）培育专业人才

加大对旅游民宿旅游管理人才的引进工作，具体专业包括民宿规划、乡村民宿管理、电子商务、外语等；设置合理的激励机制，对农民工、大学生等返乡参与民宿建设经营的，落实好国家、自治区、市税收优惠政策；重点扶持一批“旅游民宿经济带头人”“十佳旅游民宿创业者”。

### （3）建立乡村民宿人才库

针对本地村民，搭建与旅游民宿企业直接的供需对接平台——乡村旅游民宿人才库，加大对一般从业人员的岗前培训；旅游民宿业除了自主雇用外地专业人才外，本地服务人员需从人才库中选取，确保旅游民宿经营质量得到长期不间断的有效指导；针对外来义工，建立旅游民宿义工招募平台，民宿义工统一招募、联合管理的机制。

### （4）旅游民宿普及教育



聘请知名旅游民宿业主、旅游民宿旅游研究学者举办民宿论坛、专题讲座等活动，加强业主之间交流与学习，不断提高业主的经营水平，提高居民的旅游民宿经营意识；利用互联网、电视、广播、报刊等媒介，广泛开展各种形式的民宿旅游宣传活动，创造良好的民宿旅游社会环境。

## 4.安全

通过建立旅游民宿安全与应急管理保障体系，切实加强对旅游民宿建筑、设施设备、治安、消防、卫生、食品、生态环境、管理服务等方面的重点监管。按照《防城港市人民政府关于规范和促进旅游民宿发展的指导意见》（防政规〔2023〕8号）文件内容实行，政策调整后以新发布的为准。

### （1）安全保障体系

建筑：旅游民宿建筑外观应与周边景观环境相协调。新建的旅游民宿，应当具有合法的用地用海用林、规划、建设等手续。改建的旅游民宿建筑，应依法按照有关标准和规定开展，不得破坏建筑主体和承重结构，必要时还应采取加固措施，并经质量安全鉴定合格后方可投入使用。

设施设备：旅游民宿客房应配备必要的家具，应有清洁卫生的床垫、床上棉织品、水壶、茶具，应有方便使用的卫生间，应有空调、窗帘、开关、电源插座等。厨房应有消毒、冷冻、冷藏设施。易发生危险的区域和设施应设置清晰、醒目的安全警示标志。



治安：旅游民宿应当安装社会信息采集平台——治安管理信息系统，落实旅客住宿实名登记制度，严格落实未成年人入住“五必须”要求规定，配备必要的防盗、视频监控等安全技术防范设施。

消防：参照《住房和城乡建设部 公安部 国家旅游局关于印发农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）的通知》（建村〔2017〕50号）《防城港市农家乐（民宿）消防管理暂行规定》等有关要求，结合实际，配置必要的消防设施器材，落实日常消防安全管理，履行消防安全职责。

卫生：旅游民宿应当保持环境卫生整洁，加强卫生管理，客房床单被套、枕套、毛巾等应做到每客必换，公用物品应一客一消毒，卫生间应有防潮通风措施，无异味、无积水、无污渍。应及时清理垃圾，应采取有效的防虫、防蛇、防鼠等措施。

食品：旅游民宿兼营食品销售和餐饮服务的，应当遵守食品安全相关法律、法规、规章以及食品安全相关标准的规定，保证食品安全，餐饮从业人员需持有效的健康合格证明。

生态环境：旅游民宿应加强污水排放管理，接入污水管网，暂不具备条件的，应配备必要的污水处理设施，确保生活和餐饮污水无害化处理后达到国家及地方相关排放标准。生活、餐饮垃圾应分类处理。

管理服务：旅游民宿经营者应当将营业执照及相关证照置于经营场所显著位置，公开服务项目和服务收费标准，明码标价，



并公开当地旅游咨询、投诉和紧急救援电话。接待人员应热情好客，穿着整齐清洁，礼仪礼节得当，掌握基本服务技能，熟悉周边景区景点情况，接受相关服务培训。

## （2）灾害安全保障

建立自然灾害信息系统，及时通报自然灾害情况，使旅游民宿经营者做好预防，游客科学安排住宿旅游活动。

完善防洪工程体系，加强主要旅游村镇的防洪排涝设施建设，旅游民宿的设施建设要充分考虑防洪、排涝要求。

所有旅游民宿接待设施，应按相应的防震、抗震标准进行建设和改造。

各乡村旅游民宿主要注意防止台风和风暴潮的影响。



附表：

表 1 防城港市旅游民宿发展主要规划指标表

序号	主要指标	2024 年	2030 年	2035 年
1	游客规模（万人）	3983.62	6100	7100
2	住宿设施过夜人数 （万人）	825.94	930	1100
5	旅游民宿规模(家)	811	1068	1201
6	客房数（万间）	3.58	4.3	4.9
7	平均客房出租率 （%）	40.99	50.00	60.00
8	过夜旅游者平均停 留夜数（夜）	1.57	2.0	2.2

表 2 区域旅游民宿发展指引表

序号	县（市、区）	总量（家）		
		2024 年	2030 年	2035 年
1	上思县	9	43	84
2	东兴市	271	342	384
3	防城区	125	160	192
4	港口区	406	523	541
合计	-	811	1068	1201



表 3 上思县旅游民宿发展指引表

发展分区		总量（家）	发展引导
旅游民宿 重点发展 区	布透温泉片 区、南屏瑶族 乡、叫安镇	79	近期培育旅游民宿至 40 家； 远期培育旅游民宿至 79 家， 其中达到等级标准旅游民 宿 10 家
旅游民宿 培育发展 区	华兰镇、在秒 镇、平福乡、 那琴乡、公正 乡	5	近期培育旅游民宿至 3 家； 远期培育旅游民宿至 5 家
总计		84	

表 4 东兴市旅游民宿发展指引表

发展分区		总量（家）	发展引导
旅游民宿 重点发展 区	东兴镇、江平 镇	363	近期培育旅游民宿至 337 家；远期培育旅游民宿至 363 家，其中达到等级标准 旅游民宿 14 家
旅游民宿 培育发展 区	马路镇	21	近期培育旅游民宿至 5 家； 远期培育旅游民宿至 21 家
总计		384	



表 5 港口区旅游民宿发展指引表

发展分区		总量 (家)	发展引导
旅游民 宿重点 发展区	企沙镇、渔州坪 街道、沙潭江街 道	406	近期培育旅游民宿至 398 家；远 期培育旅游民宿至 406 家，其中 达到等级标准旅游民宿 10 家
旅游民 宿培育 发展区	光坡镇、白沙万 街道、王府街道	135	近期培育旅游民宿至 125 家；远 期培育旅游民宿至 135 家
总计		541	

表 6 防城区旅游民宿发展指引表

发展分区		总量 (家)	发展引导
旅游民 宿重点 发展区	江山镇、峒中镇、 那良镇	150	近期培育旅游民宿至 130 家；远 期培育旅游民宿至 150 家，其中 达到等级标准旅游民宿 10 家
旅游民 宿培育 发展区	华石镇、那梭镇、 大菴镇、扶隆镇、 茅岭镇、滩营乡、 十万山瑶族乡	42	近期培育旅游民宿至 30 家；远 期培育旅游民宿至 42 家
总计		192	



# 图集



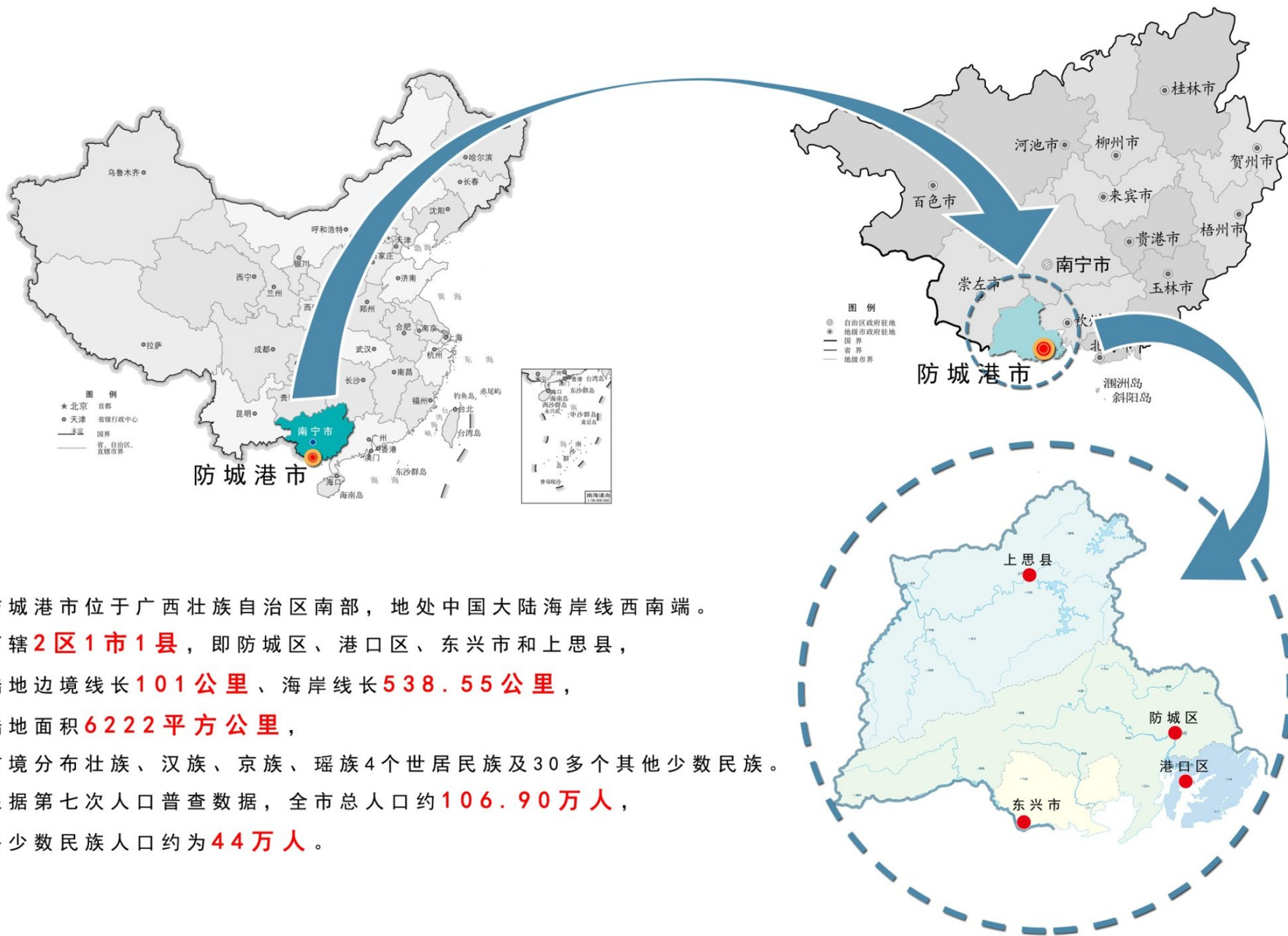
## 目录

- 01区位分析图
- 02规划结构图
- 03上思县民宿发展引导图
- 04东兴市民宿发展引导图
- 05港口区民宿发展引导图
- 06防城区民宿发展引导图
- 07民宿主题线路图
- 08重点区域选址图
- 09防城港白龙村民宿总平面图
- 10东兴市万尾村民宿总平面图
- 11上思布透温泉民宿总平面图
- 12港口区山新村民宿总平面图
- 13东兴市竹山村民宿总平面图





# 防城港市旅游民宿发展规划



防城港市位于广西壮族自治区南部，地处中国大陆海岸线西南端。下辖**2区1市1县**，即防城区、港口区、东兴市和上思县，陆地边境线长**101公里**、海岸线长**538.55公里**，陆地面积**6222平方公里**，市境分布壮族、汉族、京族、瑶族4个世居民族及30多个其他少数民族。根据第七次人口普查数据，全市总人口约**106.90万人**，各少数民族人口约为**44万人**。





# 防城港市旅游民宿发展规划







# 防城港市旅游民宿发展规划

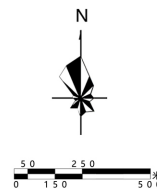
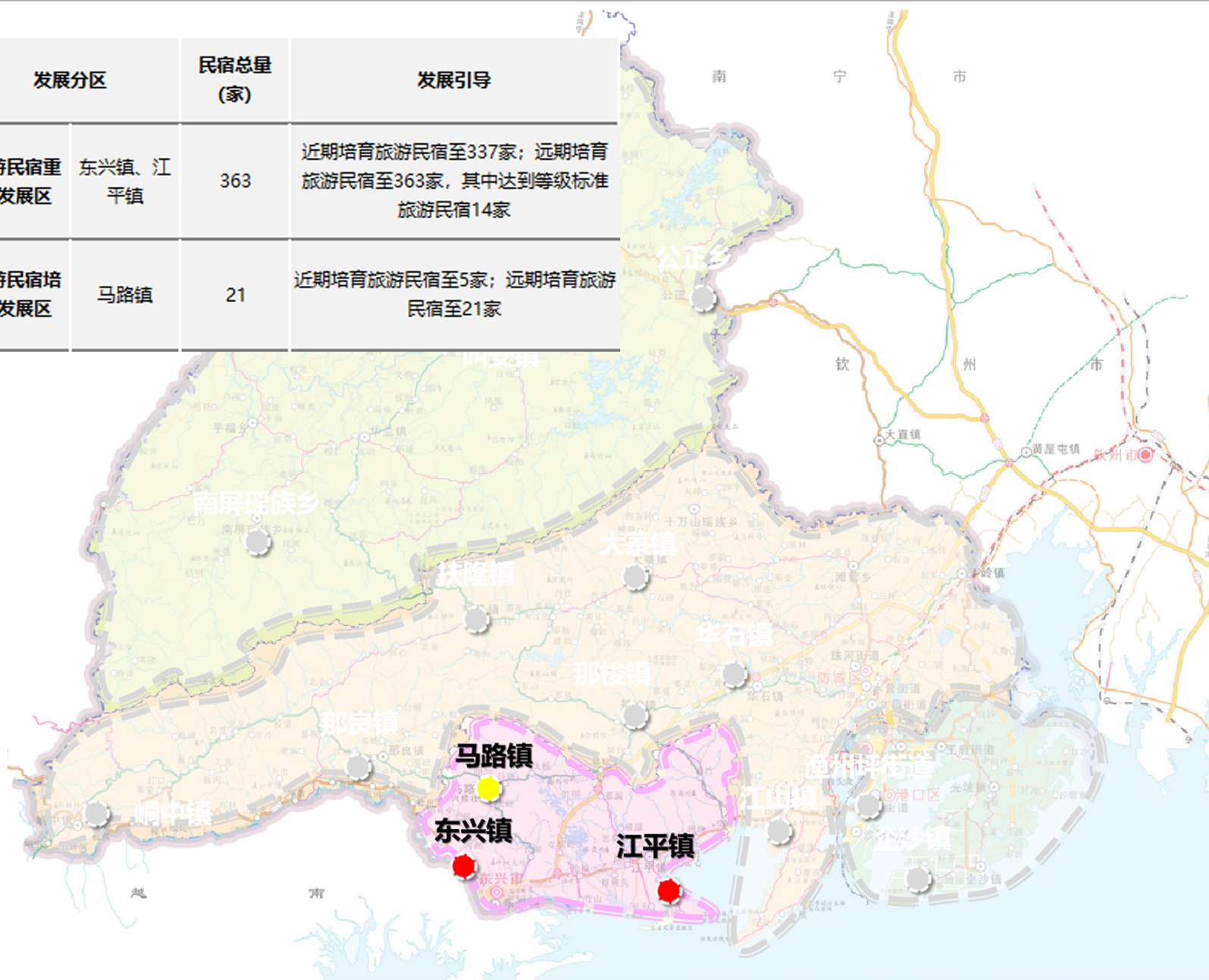






# 防城港市旅游民宿发展规划

发展分区		民宿总量 (家)	发展引导
旅游民宿重点发展区	东兴镇、江平镇	363	近期培育旅游民宿至337家；远期培育旅游民宿至363家，其中达到等级标准旅游民宿14家
旅游民宿培育发展区	马路镇	21	近期培育旅游民宿至5家；远期培育旅游民宿至21家



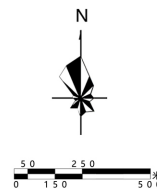
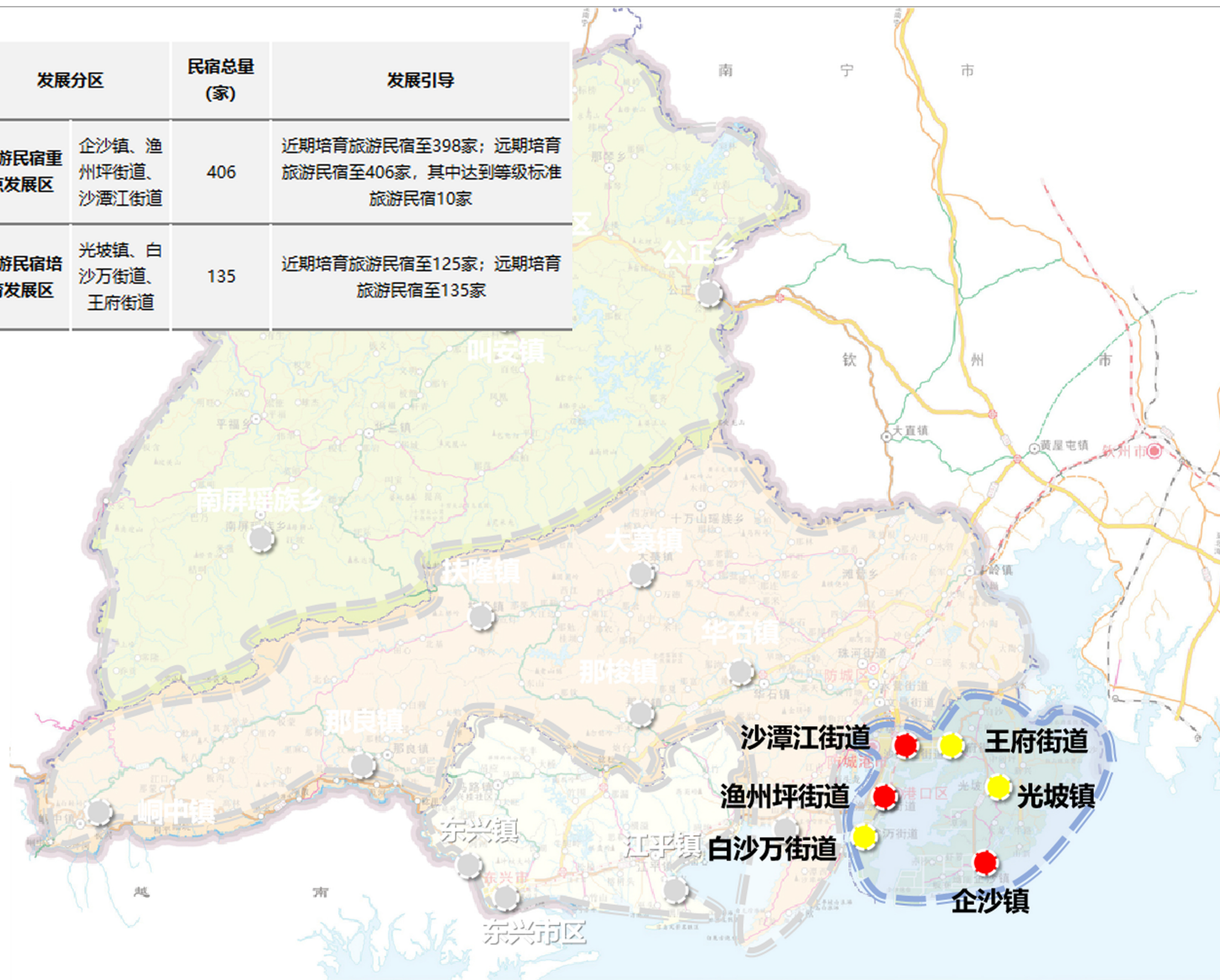
图例

- 东兴市
- 旅游民宿重点发展区
- 旅游民宿培育发展区





发展分区	民宿总量(家)	发展引导
旅游民宿重点发展区	406	近期培育旅游民宿至398家；远期培育旅游民宿至406家，其中达到等级标准旅游民宿10家
旅游民宿培育发展区	135	近期培育旅游民宿至125家；远期培育旅游民宿至135家



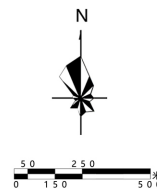
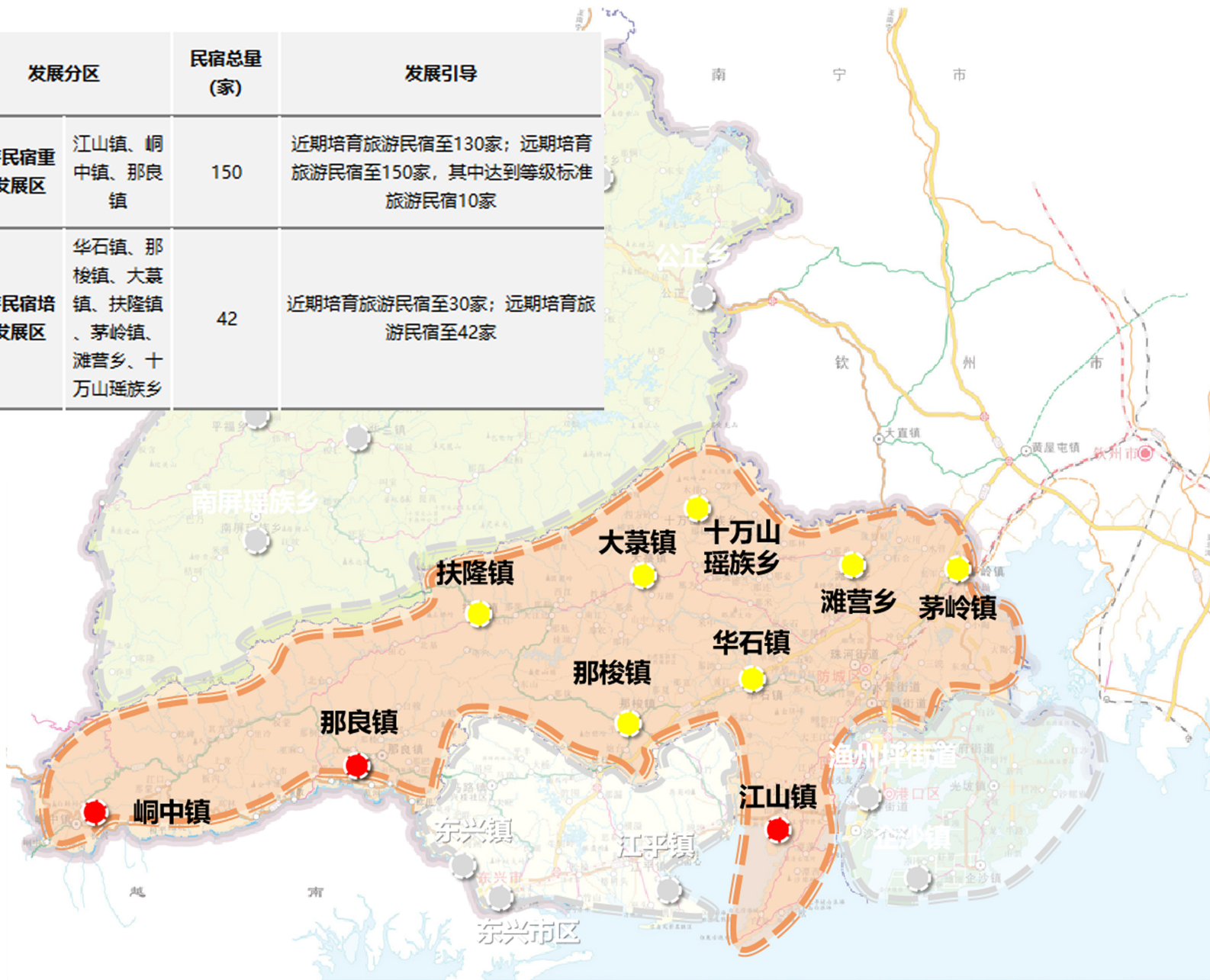
图例

- 港口区
- 旅游民宿重点发展区
- 旅游民宿培育发展区





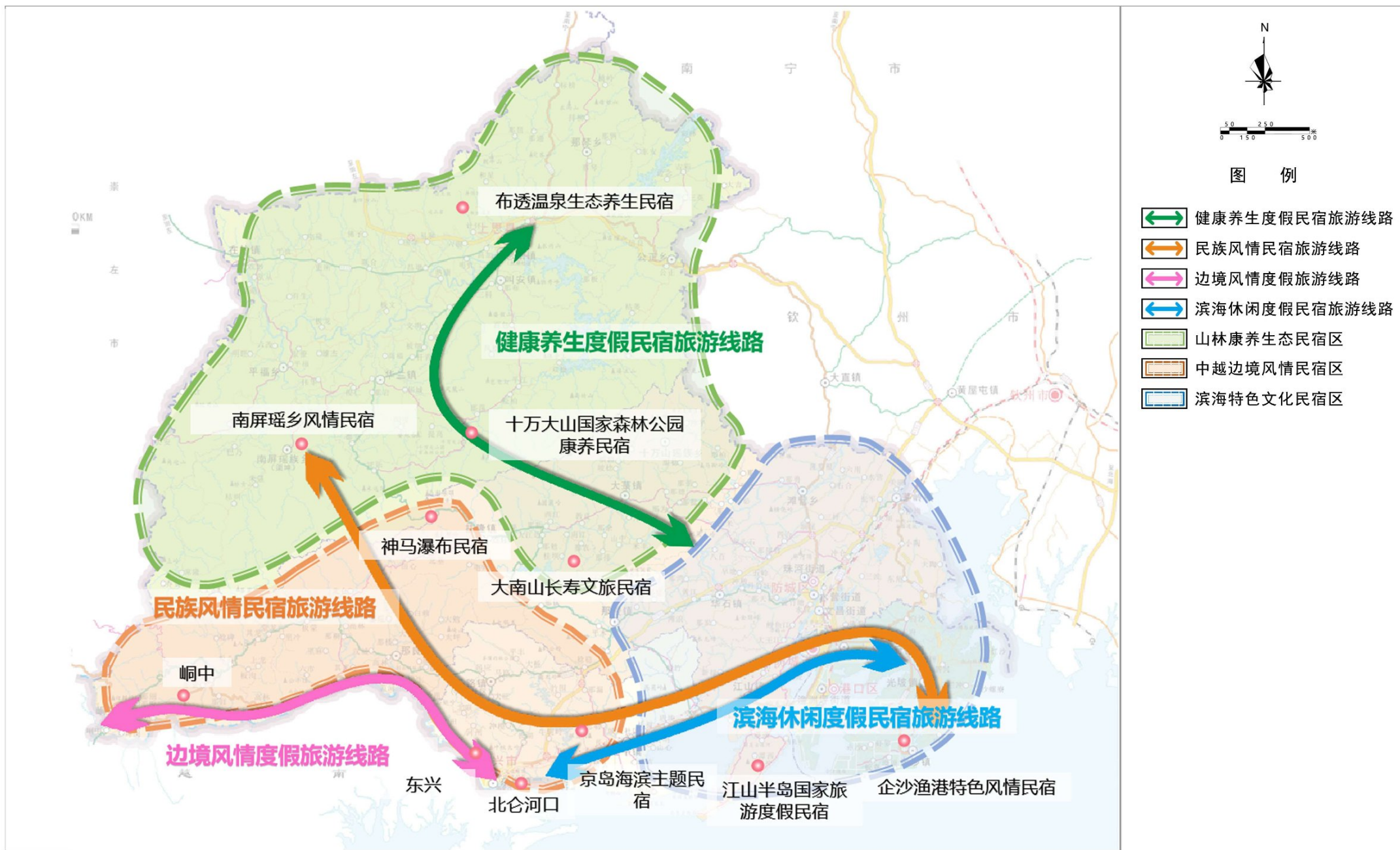
发展分区	民宿总量(家)	发展引导
旅游民宿重点发展区	150	近期培育旅游民宿至130家；远期培育旅游民宿至150家，其中达到等级标准旅游民宿10家
旅游民宿培育发展区	42	近期培育旅游民宿至30家；远期培育旅游民宿至42家



图例

- 防城区
- 旅游民宿重点发展区
- 旅游民宿培育发展区









# 防城港市旅游民宿发展规划

重点区域选址图 08

重点民宿选址依据

海+边+山+民族

选址民宿

- 1.防城区白龙村
- 2.东兴万尾村
- 3.上思布透温泉
- 4.港口区山新村
- 5.东兴竹山村





