



扬州市旅游民宿专项发展规划

(2024-2028) (中期稿)

The Tourism Homestay Developing Planning
for Yangzhou

委托单位：扬州市文化广电和旅游局

编制单位：北京清研灵智科技有限公司

编制时间：2024.07

目录
Contents

一

规划总则

二

现状认知与综合研判

三

市场研判与规划策略

四

总体定位与发展目标

五

空间规划引导

六

民宿发展规划

七

品牌营销规划

八

保障体系规划

一

规划总则

规划背景

规划范围与期限

规划原则

规划依据

规划背景 —— 民宿产业高质量发展

2017年，国家旅游局出台《旅游民宿基本要求与评价》——促进了民宿产业规范化发展；

2017年，党的十九大报告提出“乡村振兴战略”——发展乡村旅游和共享经济业态；

2018年，《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》——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。鼓励利用闲置农房发展民宿、养老等项目，发展乡村共享经济、创意农业、特色文化产业；

2021年，《“十四五”文化和旅游发展规划》——加强乡村旅游精品建设，支持特色民宿发展；

2022年，《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》——支持农民直接经营或参与经营的乡村民宿、农家乐特色村（点）发展；

2022年，文化和旅游部等10部委发布《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》——明确科学发展高质量民宿的5项基本原则，并部署了5项重点任务；

2023年，文化和旅游部颁布《旅游民宿基本要求与等级划分》——国家民宿新国标。

从2017年开始，国家政策层面释放出越来越多促进民宿发展的信号。民宿产业作为乡村振兴的重要抓手，日益引起各地政府的重视。相关规范和扶持乡村民宿产业发展的政策纷纷出台，包括鼓励优秀人才下乡投资、兴业及盘活农村闲置土地资源等，乡村民宿正迎来前所未有的发展机遇。

规划背景 —— 长江国家文化公园、大运河国家文化公园建设契机

- 2017年，习近平总书记对建设大运河文化带作出重要指示：“大运河是祖先留给我们的宝贵遗产，是流动的文化，要统筹保护好、传承好、利用好。”
- 2019年7月，中央深改委第九次会议审议通过《长城、大运河、长征国家文化公园建设方案》；
- 2020年10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出建设长城、大运河、长征、黄河等国家文化公园；
- 2021年底，中央部署启动长江国家文化公园建设；
- 2022年1月，国家文化公园建设工作领导小组正式部署启动长江国家文化公园建设；
- 2022年4月，江苏出台《长江国家文化公园（江苏段）建设推进方案》；
- 2021年6月16日，扬州中国大运河博物馆建成开放；
- 2023年6月，《扬州市大运河文化遗产保护条例》正式实施。



党的十八大以来，党和国家持续加强中华优秀传统文化的传承发展工作，并积极推进长江国家文化公园建设。江苏省和扬州市积极响应党中央号召，坚定扛起“让古运河重生”的光荣使命和崇高责任。

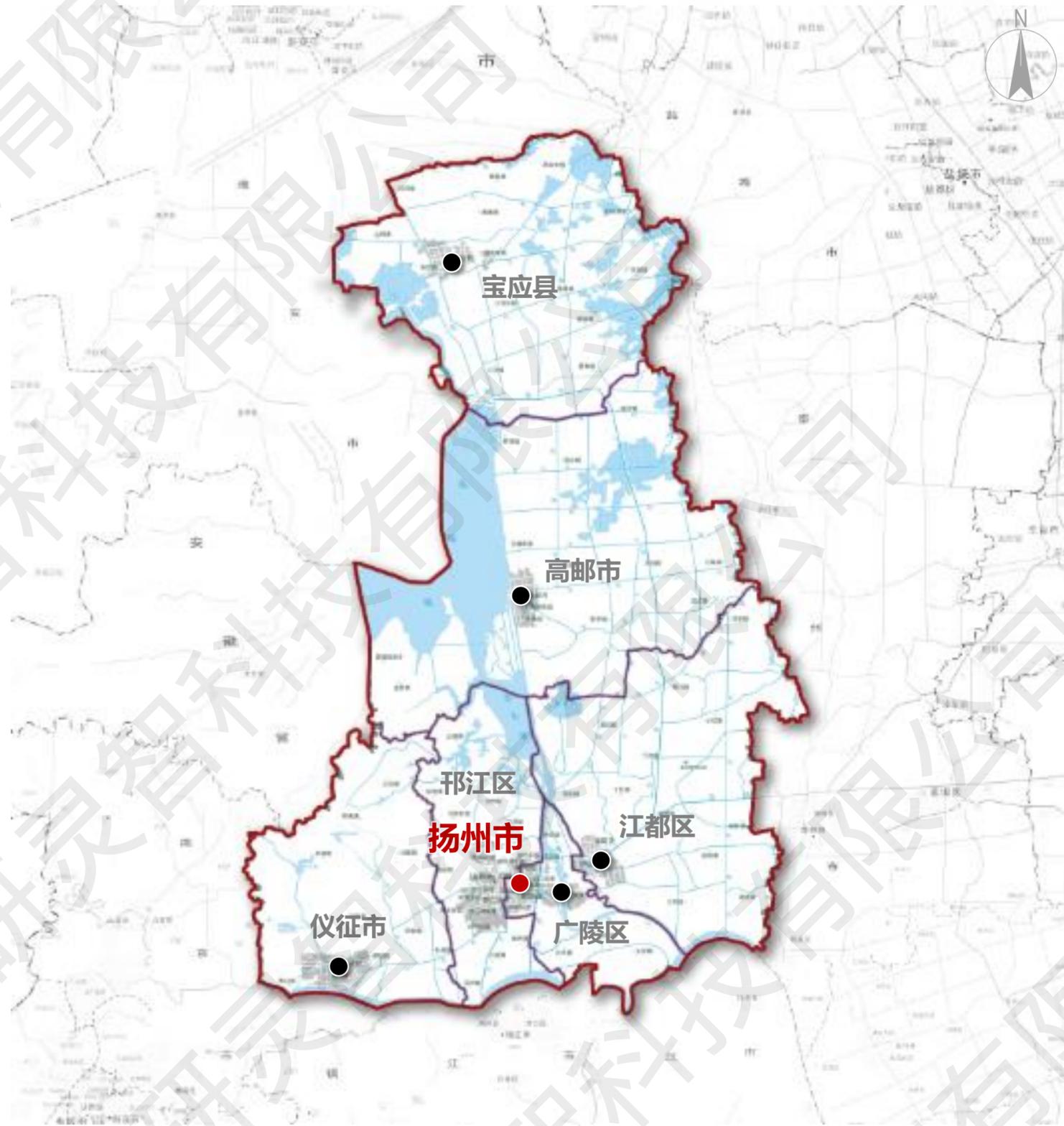
规划范围与期限

规划范围：本次规划的范围为扬州市全域，包括三区（江都、邗江、广陵）、两市（高邮、仪征）、一县（宝应）、和3个功能区（经济技术开发区、生态科技新城、蜀冈—瘦西湖风景名胜區）。

规划面积为6590.62平方公里。

规划期限：本次规划的期限为2024-2028年，分为近期、中远期两个阶段：

- 近期：2024-2025年，为基础发展时期；
- 中远期：2026-2028年，为快速发展时期。



规划原则

1. 文旅融合发展原则

- 扬州市是我国东部地区的文化发展高地，以漕运商贸、水系观光以及洗浴休闲为代表的水文化、餐饮美食文化、园林景观文化等文化资源优势突出。坚持文旅融合发展原则符合扬州市情以及市域旅游民宿发展的实际需要，同时符合国家对于旅游业供给侧结构性改革提出的相关要求。

2. 可持续发展原则

- 民宿产业作为乡村经济发展中一种新产业、新业态。民宿产业的发展应从生态环境、社会经济等方面遵循可持续发展的原则。通过资源整合、保护和创新发展的，实现扬州民宿的可持续发展；
- 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。

3. 高质量发展原则

- 坚持旅游民宿高质量发展原则，实现旅游民宿发展从追求量变到关注质变、质量重于数量的重要思想转变，不盲目、不忙从、稳扎稳打、脚踏实地，进一步夯实市域旅游民宿的发展节奏与发展脚步。

4. 适度超前发展原则

- 坚持适度超前发展原则，以长远的眼光看待旅游民宿的发展。通过引入先进的发展理念以及对于国内外典型案例的深入思考与积极借鉴，进一步“打造今日的民宿精品、造就明日的旅居经典、成就未来的文化遗产”。

规划依据

一、法律、法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019）；
2. 《中华人民共和国旅游法》（2019）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2015）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019）；
5. 《中华人民共和国水污染防治法》（2018）；
6. 《中华人民共和国消防法》（2019）；
7. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018）；
8. 《中华人民共和国文物保护法》（2017）；
9. 《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》（2004）；
10. 《中华人民共和国风景名胜区管理条例》（2006）；
11. 《江苏省旅游条例》（2016）；
12. 《扬州市旅游促进条例》（2020）；
13. 《扬州市旅游民宿管理暂行办法》（2024）等。

二、规范、标准

1. 《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）；
2. 《旅游规划通则》（GB/T 18971-2003）；
3. 《国家旅游信息化建设技术规范》（2000）；
4. 《旅游信息咨询中心设置与服务规范》（GB/T 26354-2010）；
5. 《道路交通标志和标线》（GB5768-2017）；
6. 《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（2021）；
7. 《江苏省乡村旅游民宿集聚区建设指南（试行）》（2022）等。

规划依据

三、政策文件

1. 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）；
2. 国务院办公厅《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. 国务院办公厅《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》（国办发〔2023〕36号）；
4. 国土资源部 住房和城乡建设部 国家旅游局关于《支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号）；
5. 文化和旅游部《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》（文旅市场发〔2019〕12号）；
6. 文化和旅游部等十部委《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》（文旅市场发〔2022〕77号）；
7. 文化和旅游部关于印发《国内旅游提升计划（2023-2025年）》的通知（文旅市场发〔2023〕118号）；
8. 江苏省政府办公厅《关于推进旅游度假区发展的意见》（苏政办发〔2013〕149号）；
9. 江苏省文化和旅游厅《关于开展江苏省等级旅游民宿奖补工作的通知》（2021）；
10. 江苏省文化和旅游厅《江苏省乡村旅游民宿集聚区建设指南(试行)》（2022）；
11. 扬州市人民政府《关于加快推进扬州旅游民宿产业高质量发展的实施意见》（扬府发〔2023〕146号）；
12. 扬州市人民政府关于印发《扬州市促进国际文化旅游名城建设若干措施》的通知（扬府发〔2024〕20号）；
13. 扬州市政府办公室关于印发《扬州市进一步促进和扩大消费若干措施》的通知（扬府办发〔2024〕31号）等。

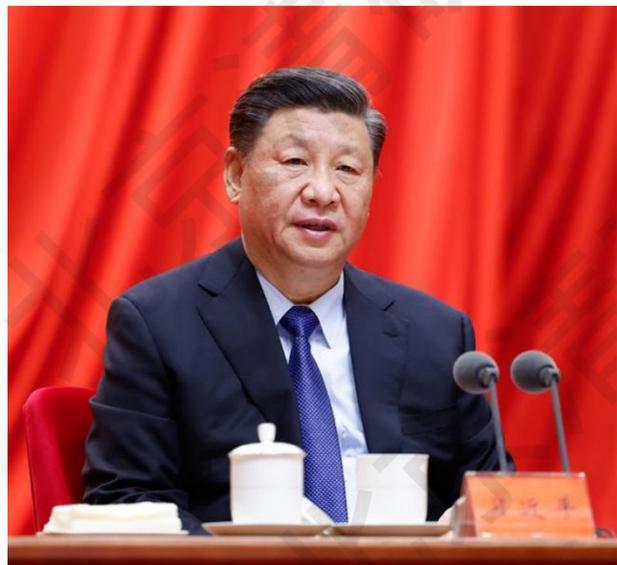
二

现状认知与综合研判

- 宏观背景
- 旅游民宿发展历程
- 旅游民宿定义
- 地理和交通区位
- 上位规划衔接
- 资源禀赋
- 市场分析
- 发展现状
- 发展机遇和挑战
- 综合研判

宏观背景

文旅融合



“坚持以文塑旅、以旅彰文，推进文化和旅游深度融合发展。”

—— 2022年10月16日，习近平在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告

打造运河文化，江苏推进文旅高水平融合

江苏是2500岁大运河的生长原点，也是大运河国家文化公园唯一重点建设区。近年来，江苏深入贯彻落实习近平总书记关于大运河文化保护传承利用的重要指示精神，扎实推进大运河国家文化公园建设。成立江苏省大运河文化带和大运河长江国家文化公园建设工作领导小组，省委书记担任组长，省长担任第一副组长，13个设区市全部纳入建设范围，**高站位、全省域统筹推进。**

运河之都——扬州——“让古运河重生”的使命担当

为了确保扬州运河文脉妥善保护、传承不息，扬州市制定了《大运河文化旅游融合发展规划》《世界级运河文化遗产旅游廊道扬州段建设实施方案》等文件，同时沿运河布局建设一批文旅重大项目。北护城河文旅集聚区是扬州市推动“古运河重生”的首发线路，目前已初具形象，河面上红桥卧波、画舫缓行，河岸边文汇阁、冶春园等建筑崭新亮相，成为市民游客品尝美食、休闲娱乐的文旅胜地。

宏观背景

乡村振兴

乡村振兴是党的十九大报告中提出的重要战略。2024年1月1日，党中央、国务院发布《关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》，明确提出实施乡村文旅深度融合工程，推进乡村旅游集聚区（村）建设，培育生态旅游、森林康养、休闲露营等新业态，推进乡村民宿规范发展、提升品质。



2017年10月

中共中央国务院印发《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》

乡村振兴战略是习近平总书记在十九大报告中提出的重大战略之一

2018年1月2日

2018年9月26日

中央一号文件发布。民族要复兴，乡村必振兴

中共中央国务院印发《乡村振兴战略规划（2018 - 2022年）》

2021年2月21日

2021年2月25日

国家乡村振兴局正式挂牌

《乡村振兴促进法》实施

2021年6月1日

2023年2月17日

江苏省委发布2023年一号文件《关于做好二〇二三年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》

宏观背景 —— 国家层面

《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》

2022年7月，国家文化和旅游部印发《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》，在总结吸纳近年来各地推动乡村民宿发展优秀经验和问题不足的基础上，进一步加强引导、放宽准入、完善政策、优化环境，从多个方面为乡村民宿高质量发展指明道路、保驾护航。

- **主要目标：到2025年，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，更好满足多层次、个性化、品质化的大众旅游消费需求，乡村民宿产品和服务质量、发展效益、带动作用全面提升，成为旅游业高质量发展和助力全面推进乡村振兴的标志性产品。**

《国内旅游提升计划（2023-2025年）》

2023年11月，文化和旅游部研究制定印发《国内旅游提升计划（2023-2025年）》：

- **推动旅游住宿业转型升级。加强对星级饭店评定工作的深度指导，优化星级饭店评定规程。**引导星级饭店创新经营方式，提高服务质量，提升行业形象，**打造旅游饭店知名民族品牌。推动放宽旅游民宿市场准入，培养一批优秀旅游民宿主人和管家，培育和发布一批等级旅游民宿，推动旅游民宿持续规范发展。**
- **加强标准制定实施。**完善旅游标准体系，以促进旅游产品升级和服务品质提升为导向，加大标准制修订力度，提高标准实施应用水平和效果。**推动实施旅游民宿国家标准，制定民宿管家服务规范行业标准，开展《导游服务规范》等旅游业国家标准宣贯工作。**

宏观背景 —— 扬州层面

扬州市促进国际文化旅游名城建设

- 2019年12月，中办、国办联合印发《长城、大运河、长征国家文化公园建设方案》。其中，**大运河国家文化公园江苏段成为重点建设区域。大运河淮扬片区迎来重大发展机遇；**
- 2024年3月18日的扬州文化旅游名城发展大会发布《加快建设国际文化旅游名城的实施意见》、《扬州市促进国际文化旅游名城建设若干措施》，提出构建“四季旺游”品牌体系。

加快推进扬州旅游民宿产业高质量发展的实施意见

2023年11月29日，扬州市市长潘国强主持召开市政府常务会议。会议研究了关于加快推进扬州旅游民宿产业高质量发展的实施意见。会议强调：

- **要用好文旅资源，突出工作重点，加强与高端民宿经营机构合作，丰富产品供给，形成创意新、有内涵、特色足、高品位的民宿发展业态；**
- **要强化保障措施，结合城市更新、旅游开发、乡村振兴，优化规划布局和监管服务，推动民宿产业提档升级，更好推动富民增收。**

《扬州市进一步促进和扩大消费若干措施》

2024年4月30日，扬州市人民政府办公室印发《扬州市进一步促进和扩大消费若干措施》。“措施”内指出：

- **要大力发展“民宿+”，推广古城民宿、非遗民宿、运河民宿、乡村民宿、田园民宿等模式，推动民宿从“颜值”向“内涵”转变，打造更多自带流量的沉浸式度假体验；**
- **鼓励申报等级旅游民宿，培育一批特色民宿品牌。鼓励发展汽车营地、露营帐篷等“野奢”旅游住宿业态。**

旅游民宿发展历程



旅游民宿发展历程

3.0时代 (整理深耕时代)

民宿行业进入整理深耕期，相继出现品牌连锁民宿。酒店业主进军民宿市场，经营主体日趋专业化。顾客越来越多的个性化的需求延展到文化、康养、情感等多领域，“民宿+”成为时下最具吸引力的业态形式。

4.0时代 (“民宿+”时代)

结合乡村振兴、美丽乡村打造政策而形成的新型民宿打造理念

2015年

全球共享住宿行业鼻祖爱彼迎正式进入中国，民宿数量激增，推动了民宿平台的发展和竞争。

2016年

夏雨清成立“借宿”，成为国内民宿行业最早服务商之一。

2017年

我国首个民宿的国家行业标准《旅游民宿基本要求与评价》出台，对营业执照、消防安全、卫生服务等做出了详细的规定。

2020年

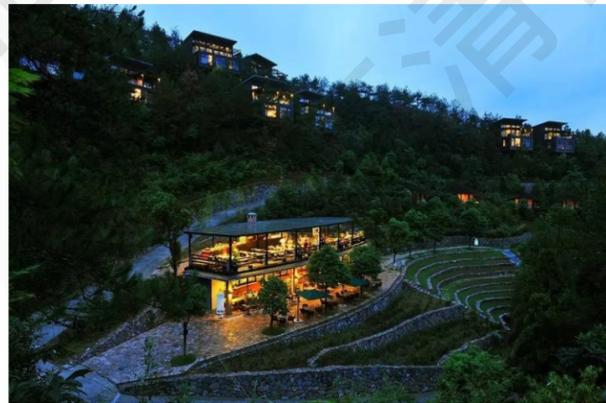
2020年新冠疫情席卷全球，民宿行业集体遭遇了断崖式的打击，缺少市场竞争力、趋众化和个体经营的民宿相继关门。

2023年以后

新冠肺炎疫情全球结束，经济发展快速复苏，人们出行旅游意愿明显增加，旅游民宿的发展迎来新的机遇和挑战。



日本合掌村



浙江莫干山裸心谷



北戴河阿纳亚



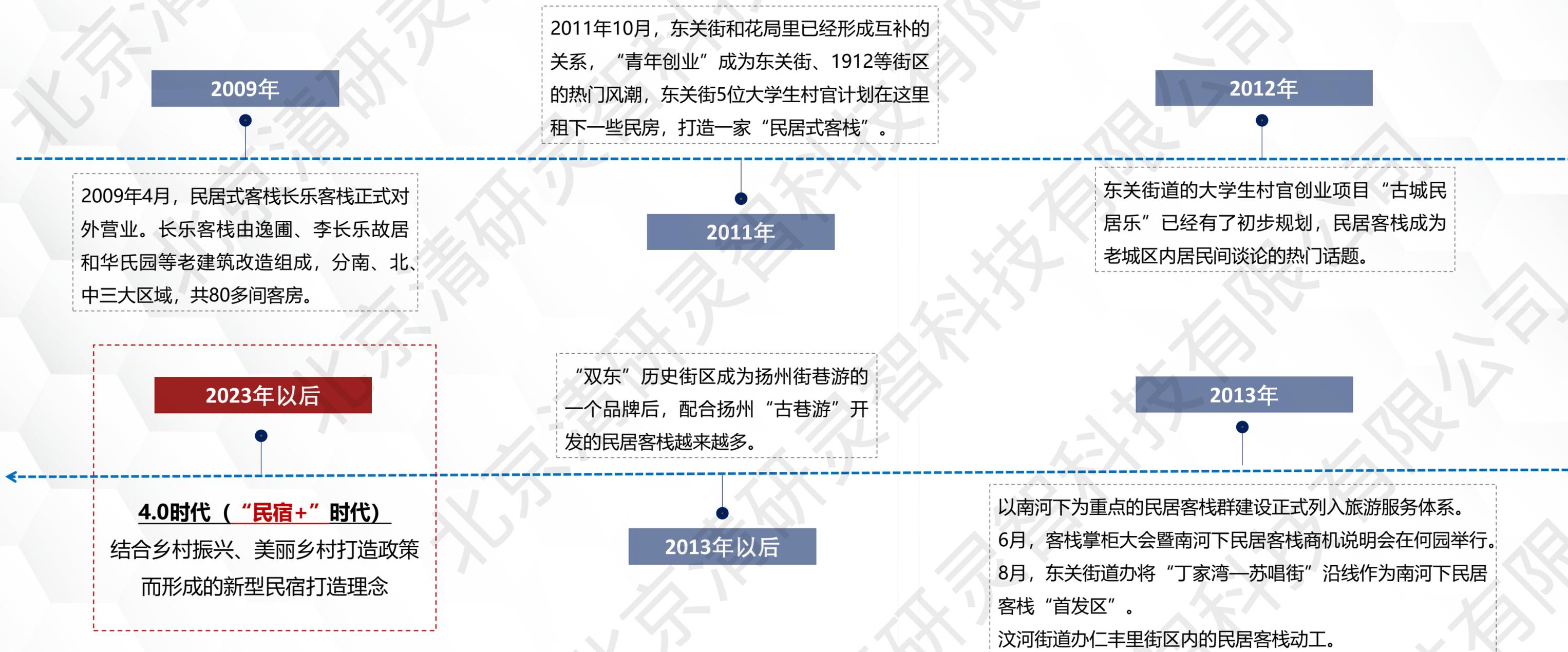
浦江野马岭



黄河·宿集

发展历程 —— 扬州旅游民宿

扬州旅游民宿产业起步较晚，但发展迅速且势头猛烈，目前已经迈入民宿4.0时代



旅游民宿的定义

指利用当地民居等相关闲置资源，主人参与接待，为消费者提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。

旅游民宿基本要求与等级划分

(GBT 41648-2022)

■ 旅游民宿的定义

利用当地民居等相关闲置资源，主人参与接待，为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。

■ 旅游民宿等级

旅游民宿分为三个等级，由低到高分别为**丙级、乙级、甲级**。

■ 总体要求

经营用客房建筑物应**不超过4层**，且建筑面积**不超过800m²**。

江苏省乡村旅游民宿集聚区建设指南（试行）

■ 乡村旅游民宿集聚区

指在乡（镇、街道）部分区域内，依托全域旅游示范区、旅游度假区、乡村旅游重点村镇等建设基础，旅游民宿成片集聚发展、地域特色鲜明、产品业态多元、品牌效应显著，且周边基础设施和公共服务配套完善的民宿集群空间。

■ 范围

建设范围为**自然村**的，应集聚**20家**左右乡村旅游民宿，房间总数在**200间**左右；

建设范围为**行政村**（社区）和功能区的，应集聚**100家**左右乡村旅游民宿，房间总数在**1000间**左右。

市政府关于加快推进扬州旅游民宿产业高质量发展的实施意见（扬府发〔2023〕146号）

■ 扬州市旅游民宿发展目标

“一年打基础、两年见成效、三年上台阶”

2023年：新增国家等级旅游民宿**3家**，培育打造**1个**旅游民宿集聚区；

2024年：旅游民宿规模达**100家**、床位数不低于**800张**，新增国家等级旅游民宿**5家**，培育打造**3个**旅游民宿集聚区；

2025年：旅游民宿规模达**200家**、床位数不低于**1500张**，新增国家等级旅游民宿**5家**，培育打造**6个**旅游民宿集聚区，“运河人家”扬州旅游民宿品牌在全国打响。

国家

江苏省

扬州市

地理区位

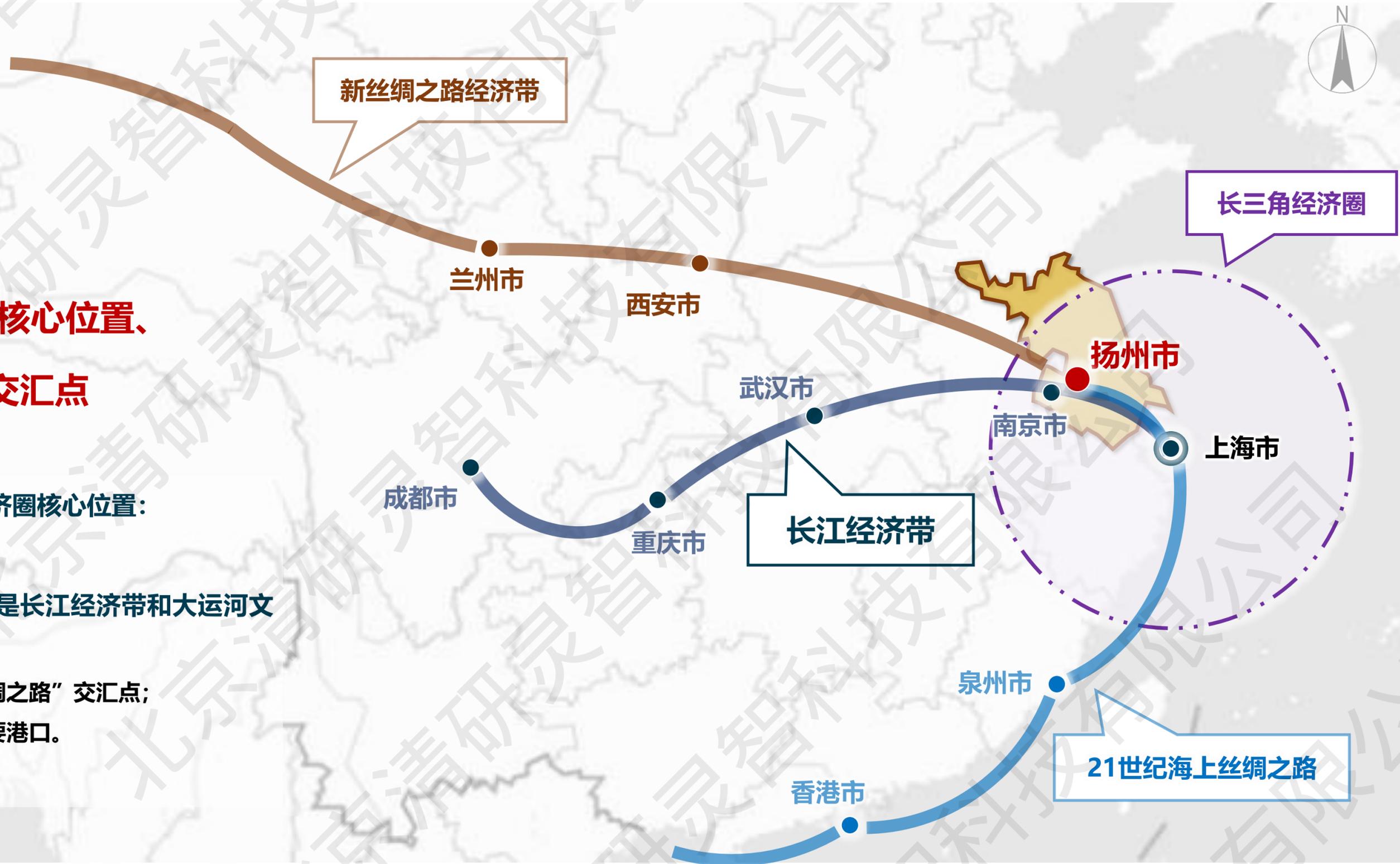
扬州 — 长三角经济圈核心位置、 一带一路重要交汇点

■ 位于中国最具活力的长三角经济圈核心位置：
亚太地区重要国际门户。

■ “一带一路”重要枢纽城市、是长江经济带和大运河文化带的交汇点：

“丝绸之路经济带”和“海上丝绸之路”交汇点；

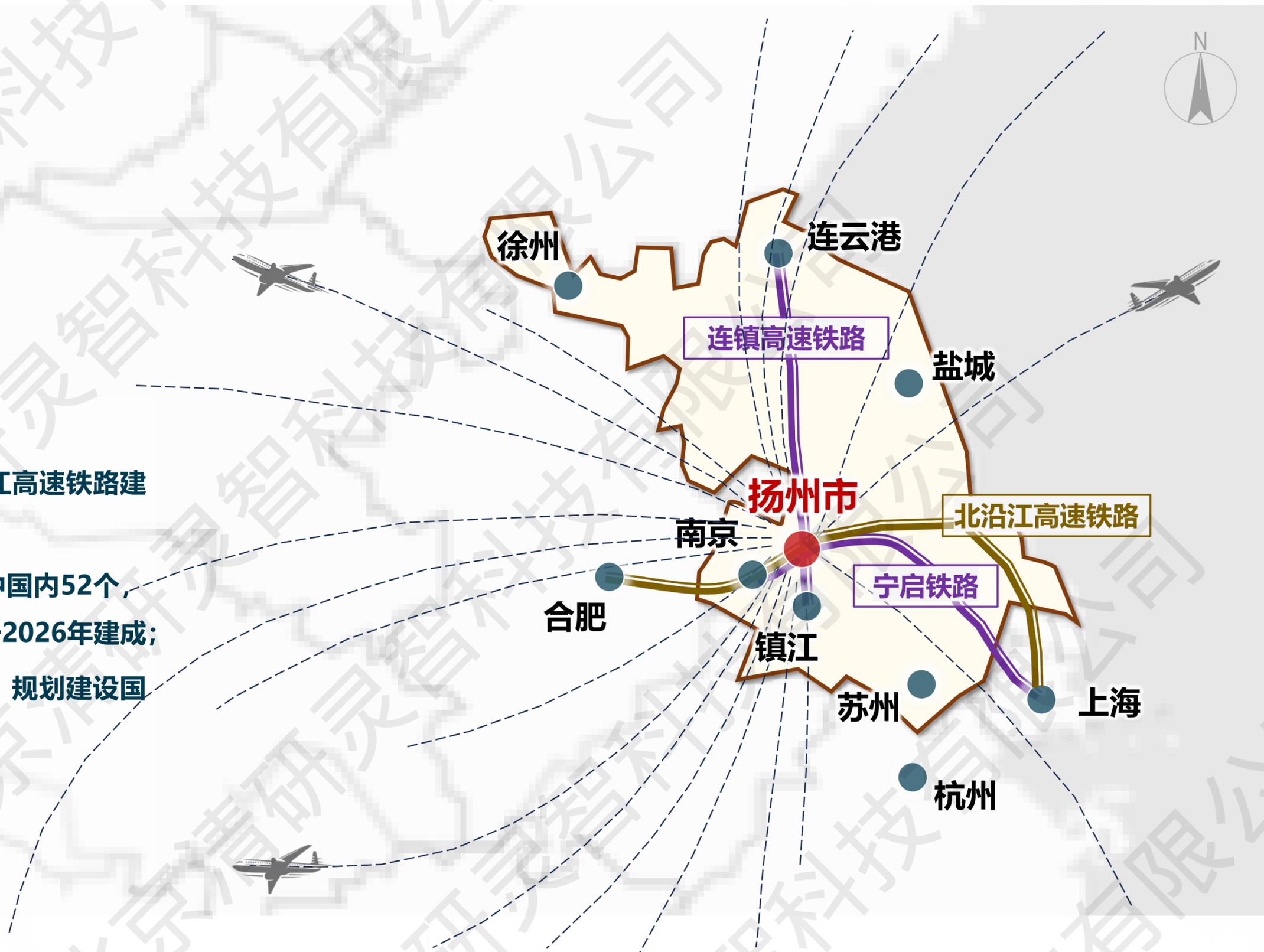
“一带一路”上的智慧城市、重要港口。



交通区位

扬州 — 交通区位条件优越、
水陆交通枢纽城市

- 高速：“一环七射”高速公路骨架网；
- 铁路：连镇高速铁路、宁启铁路运营中；北沿江高速铁路建设中；京杭高速铁路、扬马城际铁路规划中；
- 航空：4E级扬泰机场，累计通航点66个，其中国内52个，国际(地区)14个；扬泰机场二期扩建工程计划于2026年建成；
- 港口：扬州港融入连云港亚欧海陆联运出海口；规划建设国际邮轮码头。



内部交通

交通便捷、可达性强、路况较好、交通场站系统发达

- **公路：“一环七射”高速公路骨架网和“七横三纵七联”普通国省干线公路网；**

新扬高速S49、京沪高速G2、江海高速、宁通高速G40、宁扬高速S28，加强了区域与扬州市域的陆路交通联系。

- **铁路：连镇高速铁路、宁启铁路等正在运营；**

城铁：南京地铁S5号线（2026通车），进一步加强与省会城市的交通联系；

高铁：宁镇扬高铁、淮扬镇高铁、宁启高铁等将加强扬州与区域城市的交通联系；

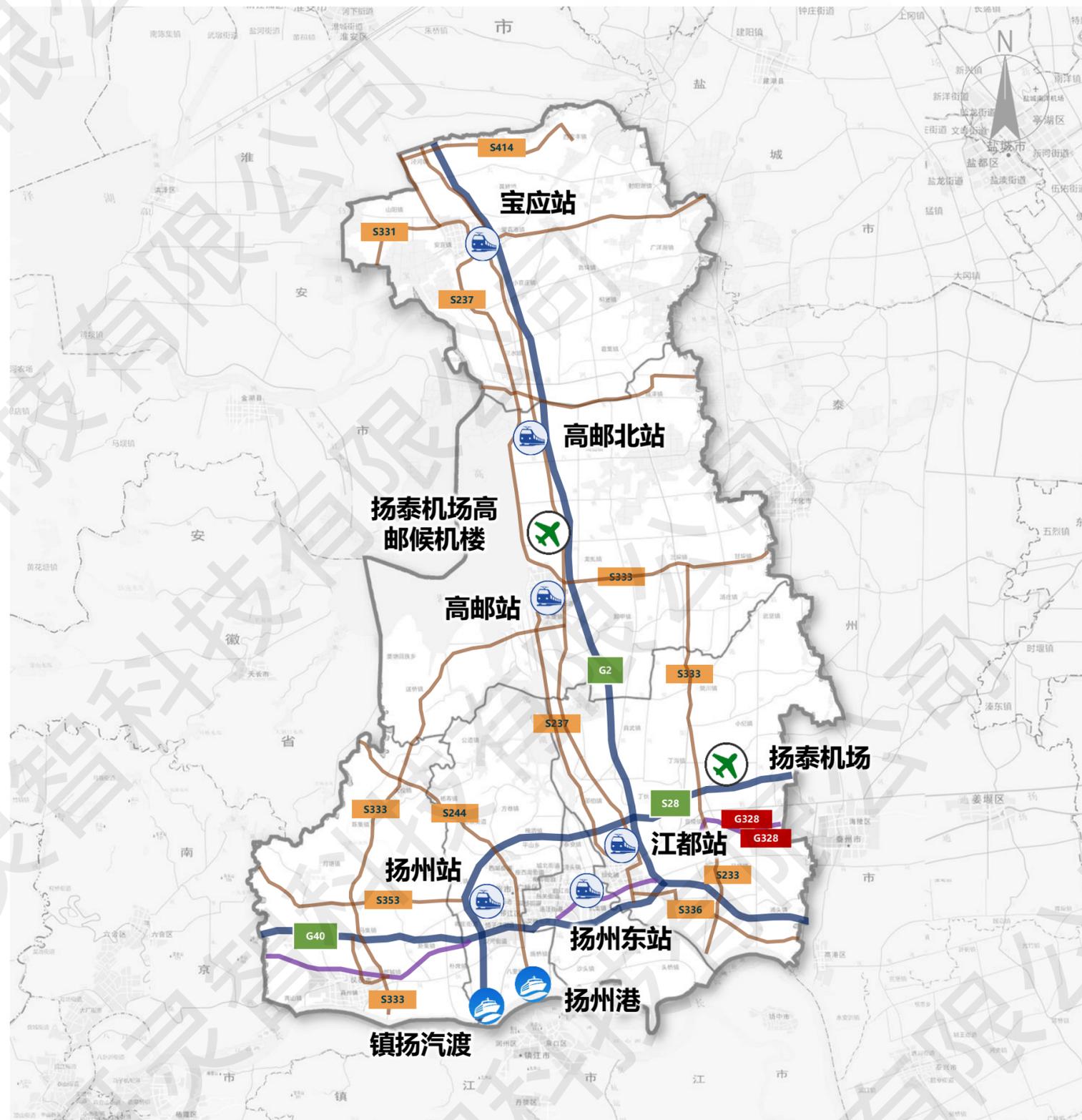
6个客运高铁站：扬州站距离市区6公里；扬州东站距离市区11公里；江都站距离市区16.7公里；高邮站距离高邮市区3公里；高邮北站距离高邮市区23.7公里；宝应站距离宝应县城3.9公里。

- **航空：扬泰机场，距离市区约35公里；**

- **港口：扬州港距离市区约14公里；镇扬汽渡距离市区约20公里。**

长江主要码头：仪征港、镇扬汽渡、扬州港码头、江都港；

运河主要码头：古运河水上游船码头、高邮港、双赢码头。



上位规划衔接

《扬州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

■ 推进农村一二三产业融合发展

因地制宜发展**旅游民宿、农耕体验、休闲观光、农村电商、健康养老等新兴产业新业态**，推广运用个性化定制、会展农业和农业众筹等新模式，建设一批农业创业创新园区（基地）。

■ 深入推进特色田园乡村建设

加快建设一批立足乡土社会、富有运河特色、承载田园乡愁、体现现代文明的特色田园乡村和美丽宜居村庄。**探索推行“1个特色田园乡村+1个高端乡村休闲度假酒店+1个乡村民宿集聚区”的发展模式**。加强国家级、省级传统村落保护，促进农业、旅游、文化的融合发展。

《扬州市“十四五”文化和旅游业发展规划》

■ 发展目标

建成国际知名文旅目的地、全国文旅融合样板区、文化保护传承特色区、全国公共文化服务示范区、全国文旅智慧治理先行区。

重点打造以“三都”建设为核心的文旅产品和长江文旅产品，培育夜间旅游，影视旅游、红色旅游强化文旅等八大融合新业态，强化文旅融合促进消费升级，培育具有扬州特色的文化和旅游消费集聚区，全力创建国家级旅游休闲城市和国家文化和旅游消费试点城市，推进扬州全域文旅深度融合和高质量发展。

上位规划衔接

《扬州市旅游发展专项规划（2018 -2035）》

空间结构：两核、一带、两片、三组团

■ 两核 —— 扬州古城文化风情核、高邮古城文化休闲核；

- 扬州古城文化风情核：扬州古城文化风情旅游的重点核心；
- 高邮古城文化休闲核：扬州市域北部文化休闲旅游次核心；

■ 一带 —— 大运河精品文化旅游带；

- 运河文化风貌景观带和运河文化风情休闲旅游带；

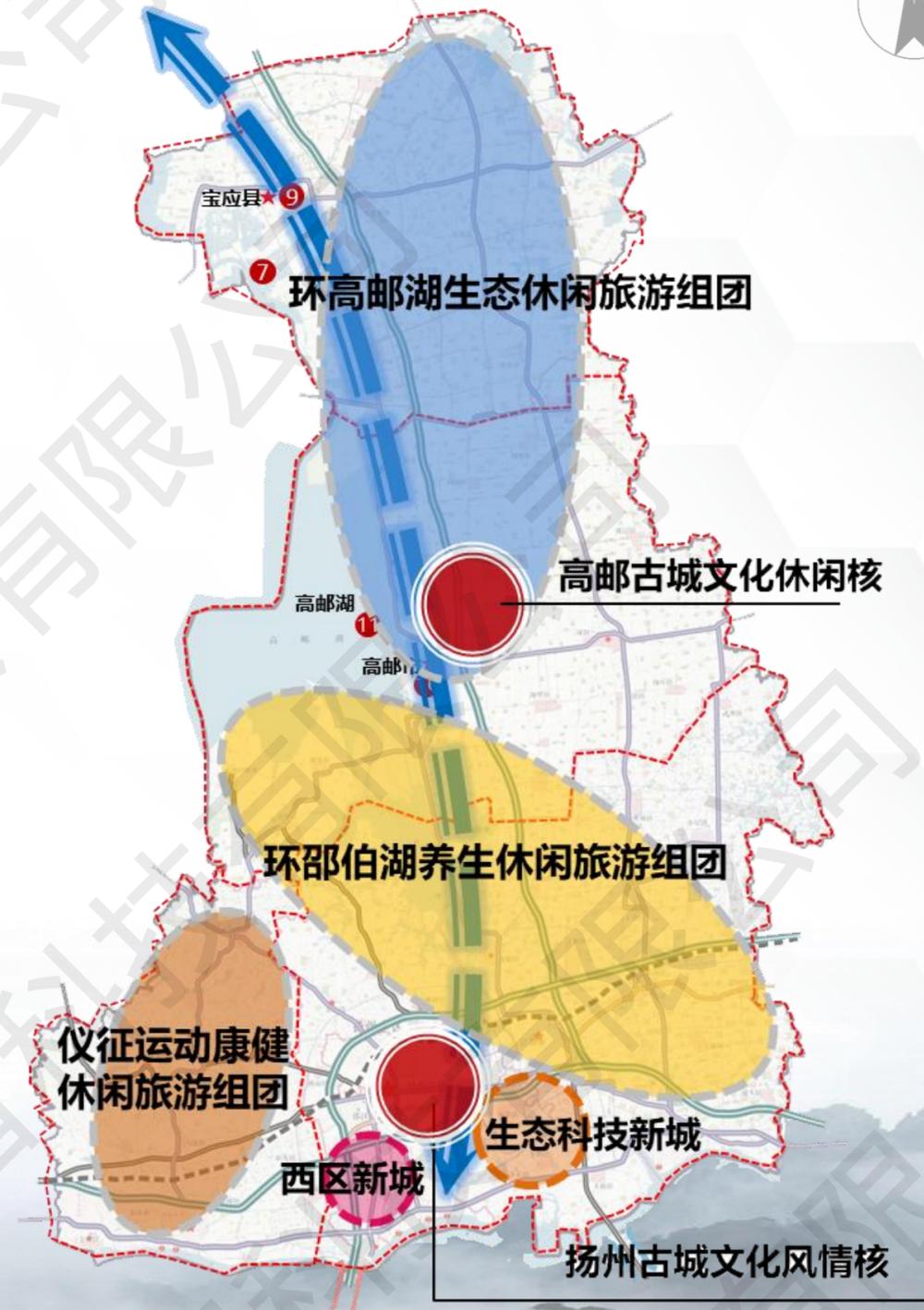
■ 两片：西区新城和生态科技新城；

- 西区新城：扬州城市商务及休闲度假旅游功能集聚区；
- 生态科技新城：扬州“城市客厅”和未来的“扬州门户”；

■ 三组团：亲水 环高邮湖生态休闲旅游组团；怡养 环邵伯湖养生休闲旅游组团；乐活 仪征运动康健休闲旅游组团。

- 环高邮湖生态休闲旅游组团：扬州北大门旅游形象窗口和重点生态休闲旅游区，大运河沿线湿地休闲度假胜地；
- 环邵伯湖养生休闲旅游组团：河岛养生休闲度假区、大运河沿线特色养生度假胜地；
- 仪征运动康健休闲旅游组团：扬州西大门、都市现代生活服务的运动康健旅游胜地。

大运河精品文化旅游带



上位规划衔接

《扬州市旅游发展专项规划（2018 - 2035）》

总体定位

世界运河文化旅游目的地

- 运河千年国家大公园
- 运河历史文化大观园
- 运河生态湿地大花园
- 运河风情休闲大乐园
- 运河水韵乡村大家园

功能定位

世界运河文化之都和运河会展之都；

进一步彰显作为“东亚文化之都”和“世界美食之都”的功能与地位。

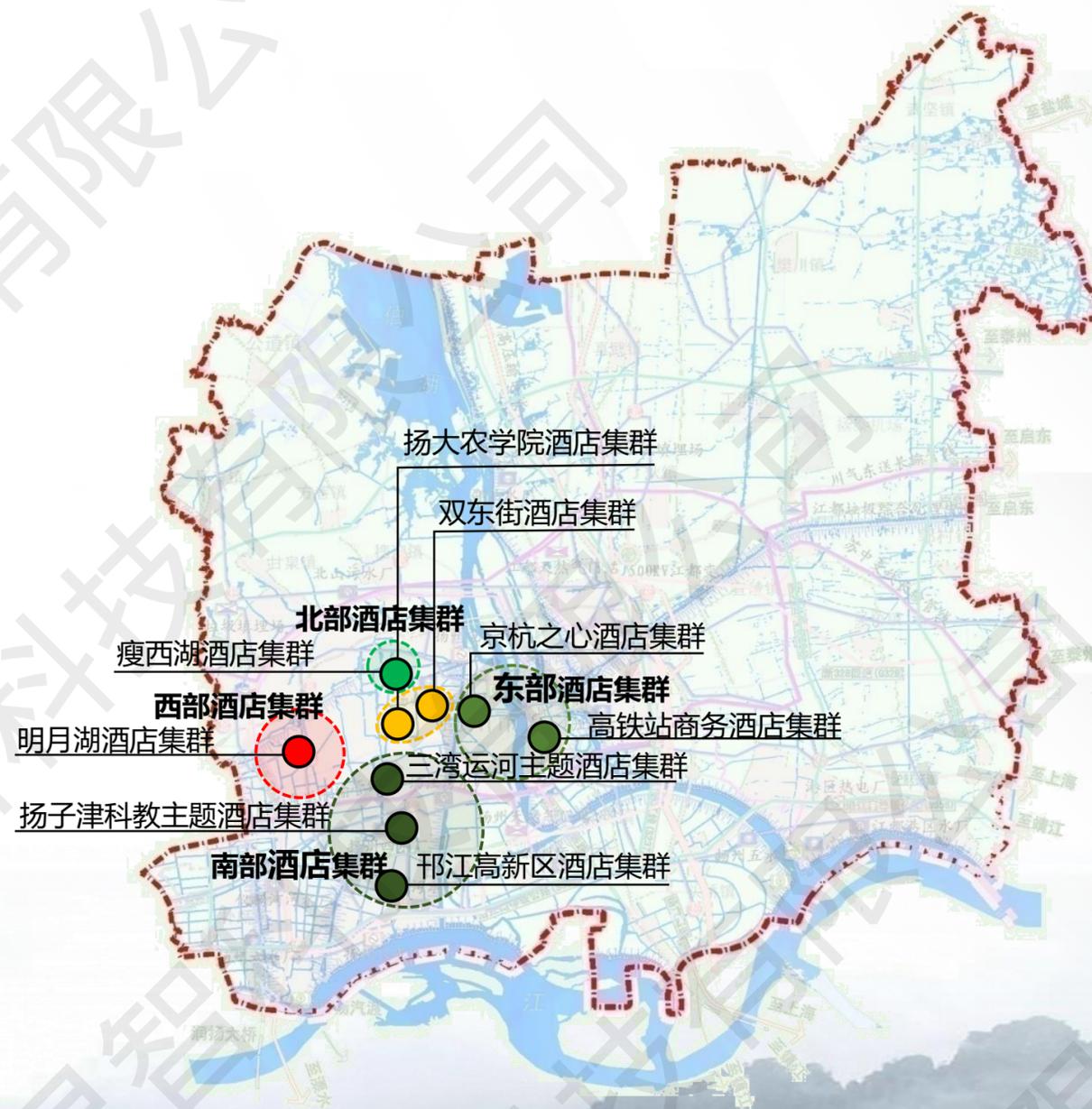


上位规划衔接

《扬州市旅游发展专项规划（2018 - 2035）》

特色住宿产品体系

- **东部酒店集群：**京杭之心运河文化主题酒店集群、高铁站商务会议主题酒店集群；
- **南部酒店集群：**扬子津科教主题酒店集群、三湾运河主题酒店集群和邗江高新区商务会议主题酒店集群；
- **西部酒店集群：**明月湖商务主题酒店集群；
- **北部生态酒店集群：**瘦西湖生态主题酒店集群；
- **老城酒店集群：**双东街历史文化主题酒店集群、扬大农学院商务主题酒店集群。



资源禀赋 —— 文化资源

丝路明珠、文化交汇、人杰地灵、悠久历史、灿烂文化、商贾云集

扬州是**江南之首、江南文化圣地**、淮阳美食；

自古**文人墨客**汇聚之地，富含诗意和文化底蕴的城市；**南北文化融合、多元文化**之地。

艺术文化

- 建筑艺术
- 雕刻艺术
- 绘画艺术
- 音乐艺术



丝路文化

- 运河文化
- 交通枢纽
- 贸易港口、物资中转站
- 商贸交易



历史文化

- 江南文化
- 名人名士
- 红色革命
- 历史遗迹
- 宗教文化

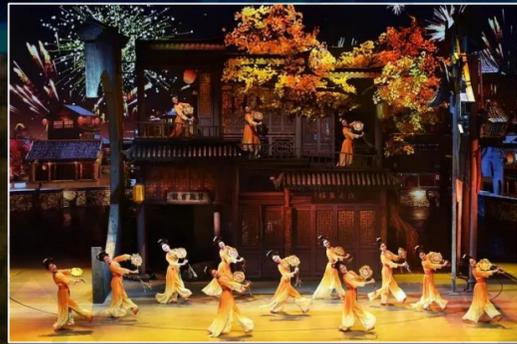


民俗文化

- 淮阳美食
- 服饰民居
- 年节活动
- 非遗传承



资源禀赋 —— 文化资源



文化名城
艺术名城
风情名城



扬州城

扬州古城 (通古贯今)

扬州古街 (风情多彩)

扬州运河 (文明流淌)

扬州园林 (别样精致)

扬州古建 (融南秀北)

扬州史学 (悠远丰厚)

扬州文教 (方兴未艾)

扬州研学 (寓学于游)

扬州观光 (江河湖泊)

扬州美食 (淮扬美食)

扬州度假 (古城风情)

扬州物产 (价优物美)

扬州学

扬州闲

扬州艺

扬州曲艺 (千年流芳)

扬州工艺 (巧夺天工)

扬州技艺 (三把刀艺)

扬州园艺 (瘦个和园)

书画琴艺 (闻名天下)

诗词歌赋 (流传千古)

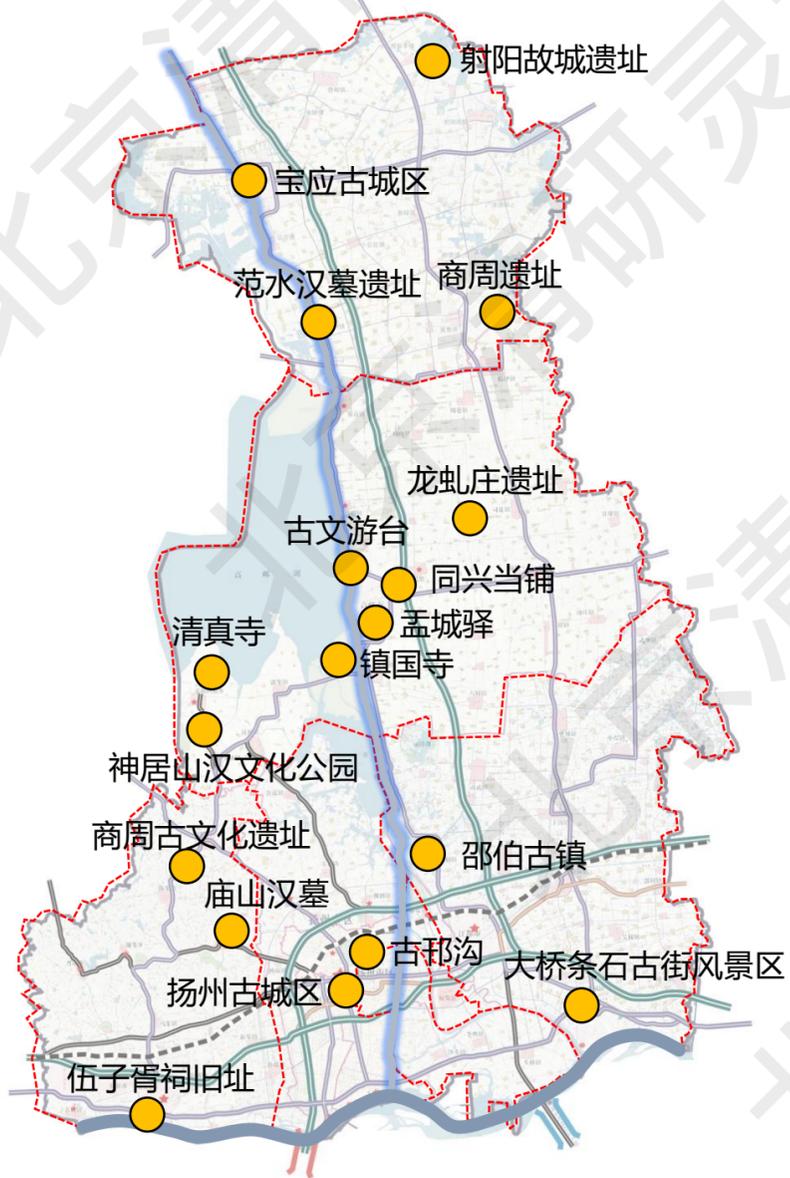
扬州派

扬州学派 (融会贯通)

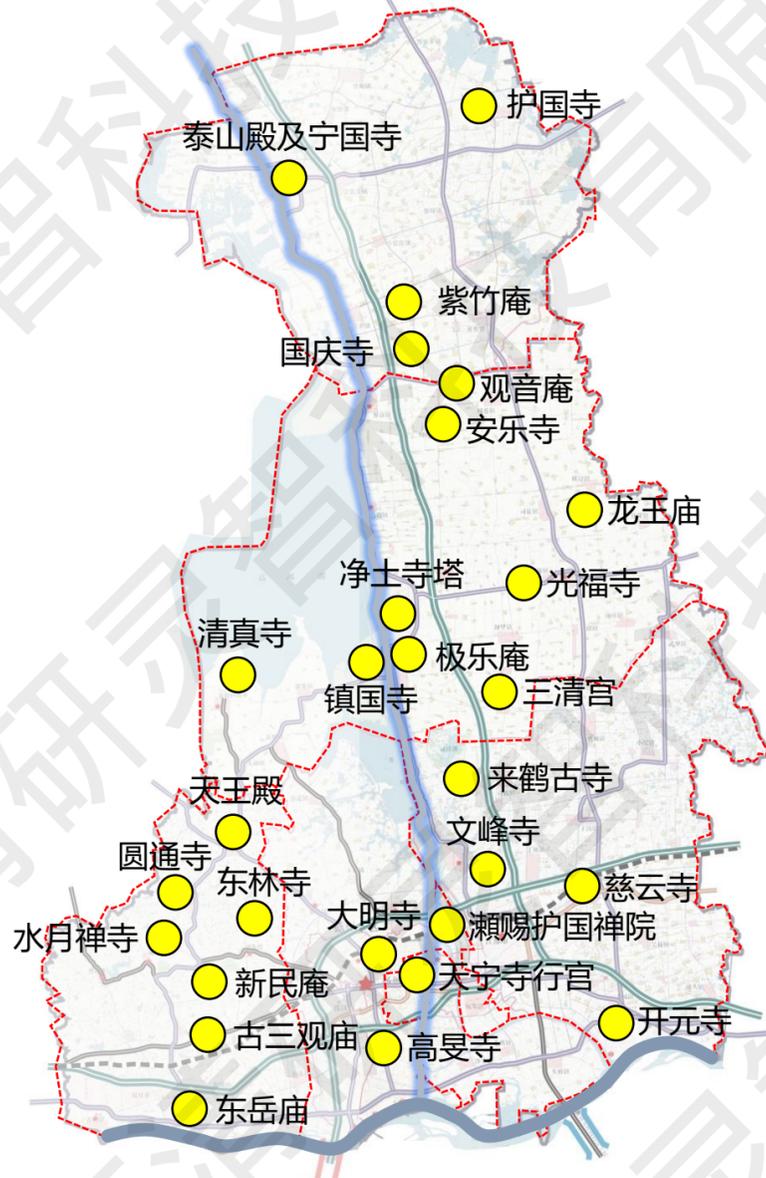
扬州画派 (标新立异)

扬州工派 (精益求精)

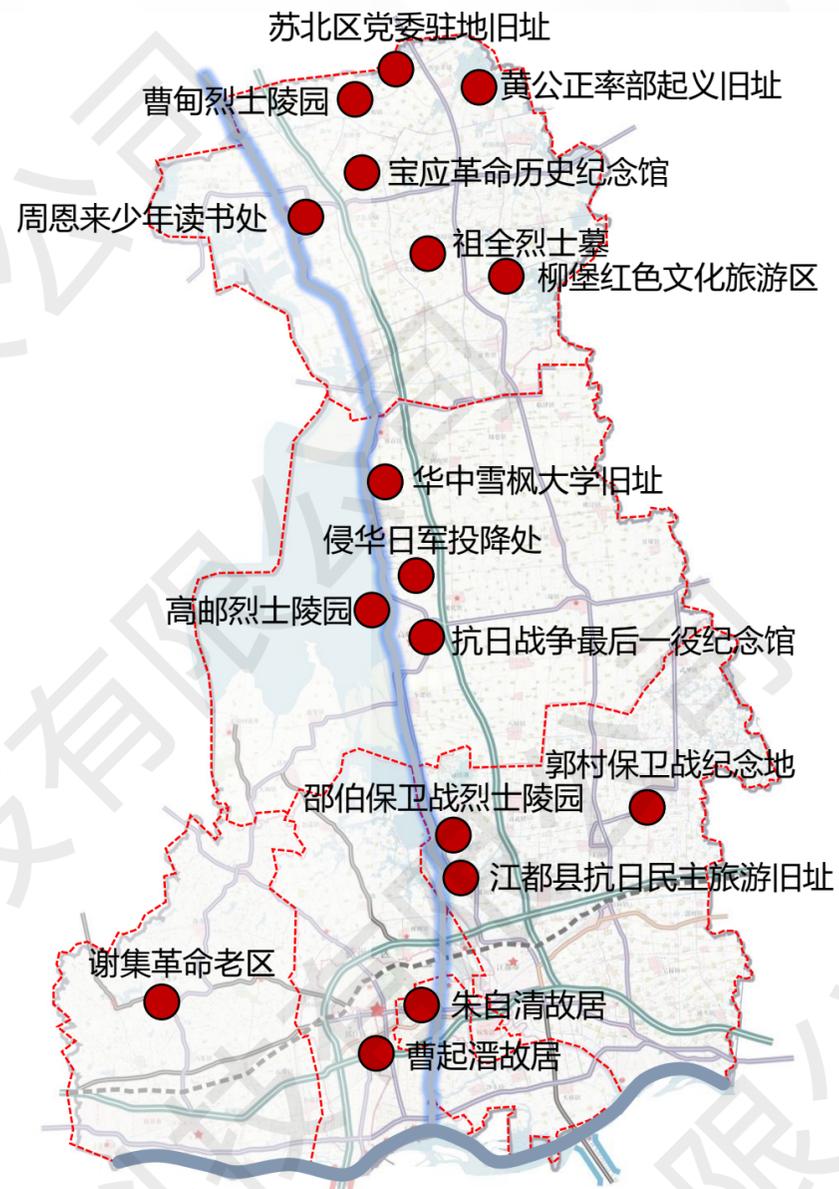
资源禀赋 —— 文化资源



历史遗迹资源



宗教文化资源



红色文化资源

资源禀赋 —— 旅游资源



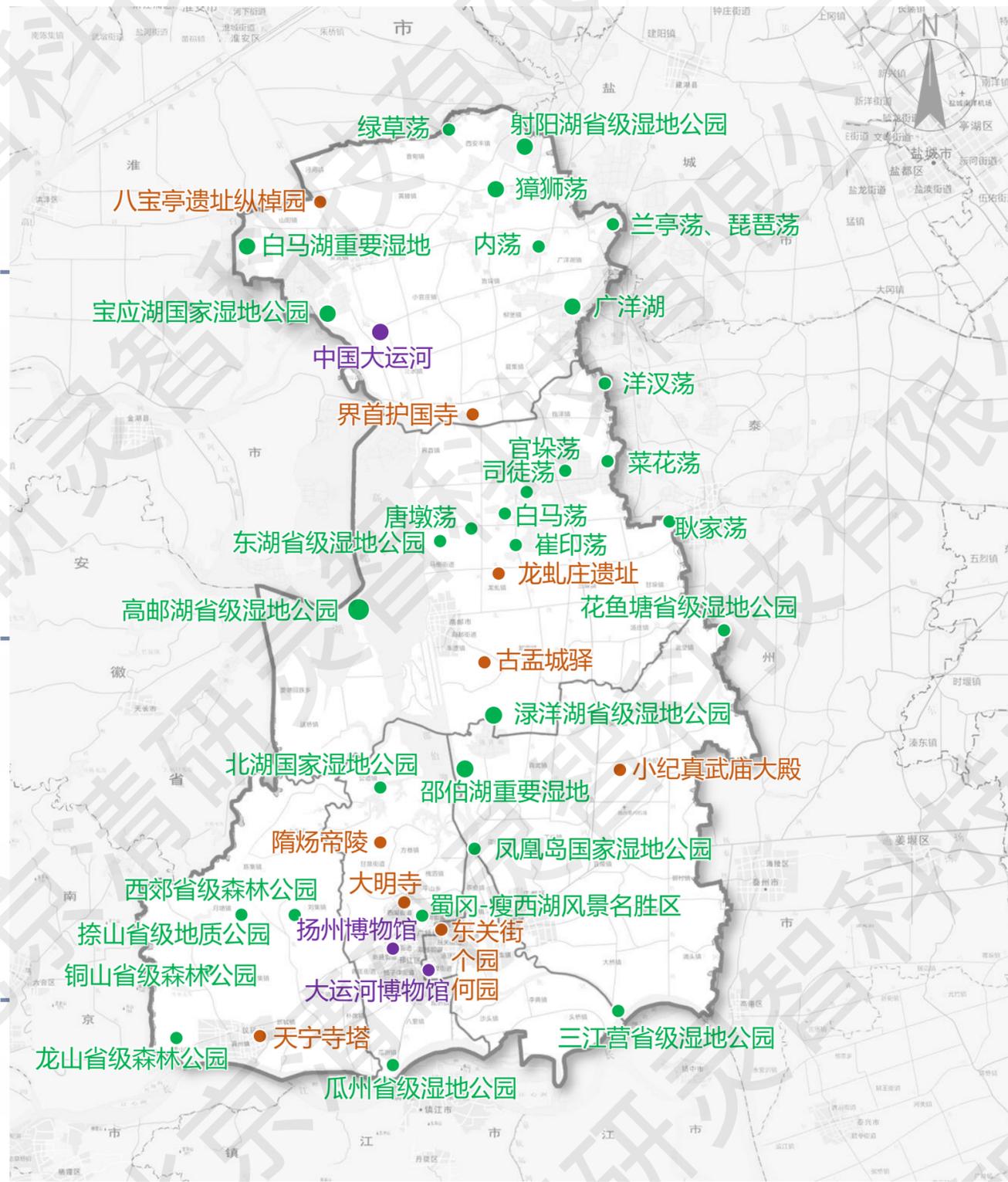
古孟城驿



蜀冈-瘦西湖风景区



大运河博物馆



射阳湖省级湿地公园



东关街



个园

资源类型	资源名称	资源评级
历史人文	东关街	中国历史文化名街、AAAA
	个园	全国重点文物保护单位、首批国家重点公园、AAAA
	何园	全国重点文物保护单位、首批国家重点公园、AAAA
	大明寺	全国重点文物保护单位、AAAA
	古孟城驿	全国重点文物保护单位、世界文化遗产、AAAA
	邵伯古镇	历史文化名镇、中国大运河世界遗产保护名录
	高邮镇国寺	世界遗产、国家3A级旅游景区、 全国重点文物保护单位
	龙虬庄遗址	全国重点文物保护单位
	高邮市抗日战争最后一役文化园	AAAA
	高邮文游台	省级文物保护单位、AAA
	吴道台宅第	省级文物保护单位
	天宁寺塔	省级文物保护单位
	隋炀帝陵	省级文物保护单位
	小纪真武庙大殿	省级文物保护单位
	界首护国寺	市级文物保护单位
	八宝亭遗址纵棹园	县级文物保护单位、AAA
	宝应宁国寺景区	佛教寺院、AA
	扬州陈园景区	AAA
	江都开元寺景区	AAA
	江都朴园景区	AAA
扬州中国大运河博物馆	国家一级博物馆	
扬州博物馆	AAAA	
仪征博物馆	江苏省第四批国家二级博物馆	
自然生态	中国大运河	世界文化遗产
	蜀冈-瘦西湖风景名胜	世界遗产名录、国家重点风景名胜区、AAAAA

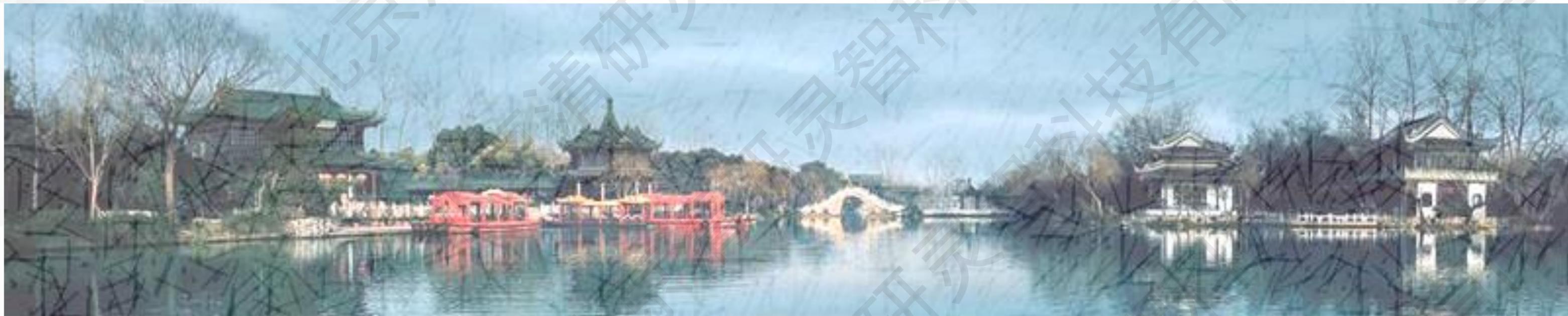
资源类型	资源名称	资源评级
自然生态	茱萸湾风景区	江苏省生态文明教育基地、AAAA
	运河三湾风景区	世界文化遗产、国家水利风景区、AAAA
	凤凰岛生态旅游区	国家级农业旅游示范点、省级森林公园、AAA
	清水潭旅游度假区	江苏省级湿地公园、省级水利风景区、AAAAA
	西郊森林公园	省级森林公园
	捺山地质公园	第一批全国科普教育基地
	仪征市红山体育公园	综合性生态公园
	仪征孔雀山生态体育公园	综合性生态公园、AAA
	瓜州湿地公园	省级湿地公园
	三江营湿地公园	省级湿地公园
	邵伯湖重要湿地	省级旅游休闲度假区
	北湖国家湿地公园	国家湿地公园
	溱洋湖湿地公园	省级湿地公园
	花鱼塘湿地公园	省级湿地公园
	高邮湖湿地公园	省级湿地公园
	宝应县曹甸楚甸公园	江苏省最美乡村健身公园、AAA
	宝应湖国家湿地公园	国家湿地公园、全国农业旅游示范点 省四星级乡村旅游区
	白马湖重要湿地	国际重要湿地\国家湿地公园
	射阳湖省级湿地公园	省级湿地公园
	乡村旅游	沿湖村
清真村		全国乡村旅游重点村、省传统村落
长塘村		江苏省特色田园乡村、江苏省乡村旅游重点村
四庄村		特色田园乡村建设试点村、全国休闲农业与乡村旅游五星级单位、省休闲农业观光精品村
润德菲尔庄园		全国五星级休闲旅游农业精品企业、江苏省主题创意农园、扬州市休闲观光农业龙头企业

资源禀赋 —— 旅游资源总结

扬州具有2500多年历史，历来就是风光秀美的风景城，人文荟萃的文化城，博大精深的博物城，也被誉为“中国运河第一城”。

总体来说，扬州市旅游资源呈现主要几个特点：

- 扬州属亚热带湿润季风气候区，天气宜人，最适宜旅游。每年农历三月（公历4月份）平均温度为14.3℃，整个扬州城百花盛开、桃红柳白、烟雾迷蒙，具有无比魅力，于是自古就有“烟花三月下扬州”的历史名句；
- 旅游资源数量丰富，特别是有文化旅游开发价值的旅游资源数量众多；
- 旅游资源类型多元且极具地域特色，优秀的自然山水资源和内涵丰富的历史人文资源构成了丰富多样的组合，从山到水，从湿地到河流，从地下遗迹到地面遗存，从世俗文化到高雅文化，从民间文艺到庙堂宗教，这些资源提供了得天独厚的旅游开发基础；



资源禀赋 —— 扬州印象

首批中国历史文化名城 首批中国优秀旅游城市 东亚文化之都

1982年扬州被国务院列为首批“中国历史文化名城”；
1999年被评为首批“中国优秀旅游城市”；
2006年当选“联合国人居奖城市”；
2020年当选“东亚文化之都”。

中国运河第一城

地处江苏省中部，长江与京杭大运河交汇处，
是南京都市圈紧密圈城市和长三角城市群城市，
国家重点工程南水北调东线水源地。

扬州园林 —— 江南瑰宝

扬州有着悠久的历史 and 灿烂的文化。曾经是吴、齐、秦、楚等国的都城，承载着数千年的历史记忆。在这里可以欣赏到众多古建筑如瘦西湖园林、个园、何园等，感受到传统建筑与自然景观的完美融合。此外，扬州还是唐代文人雅士聚集之地，在文化上也形成了独特的扬州文化。

瘦西湖风景名胜

被中国国务院公布为第二批国家重点风景名胜区、国家5A级旅游景区、世界文化遗产 - 中国大运河的遗产点。

大运河文化

2014年列入世界遗产名录；

以扬州学派、扬州画派、扬州曲艺、扬派盆景、淮扬菜系、扬州“三把刀”等为代表的特色淮扬文化

中国“通史城市”

6000年文明史、2500年建城史

“淮左名都，竹西佳处”

古代最大的金融中心

扬州因其独特的地理位置和优越的自然环境，自汉至清几乎经历了通史式的繁荣，并伴随着文化的兴盛。扬州城市的繁荣总是和整个国家的盛世重合。扬州财富、资本的高度集中，是整个中国乃至东亚地区资本最为集中的地区，规模最大的金融中心，其繁荣程度如同当今世界之伦敦、香港。

世界美食之都

淮扬菜作为世界知名的中国四大菜系之一，以其独特的风味特色而倾倒海内外无数食客。淮扬菜是长江中下游、淮河中下游的代表风味。扬州是淮扬菜的发源地和中心。

绿杨春茶

绿杨春，是中国传统名茶品牌，该品牌茶叶是产于江苏省仪征市的地方名茶。仪征产茶历史悠久，早在唐宋时期就成为名茶产区之一，所产茶叶在宋代被列为贡品。2012年仪征市被评为“中国名茶之乡”。

扬州漆器

江苏省扬州市特产，中国国家地理标志产品。
扬州漆器曾于1910年和1915年、2001年三次参加国际博览会，均获得金奖。
2004年09月09日，原国家质检总局批准对“扬州漆器”实施原产地域产品保护。

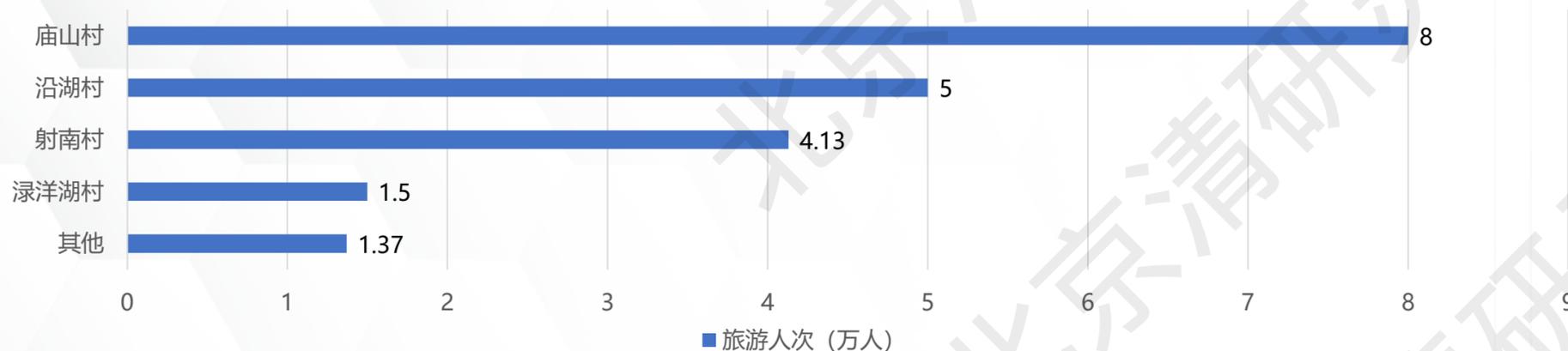
市场分析

扬州旅游市场火爆、文化旅游仍然占据主导地位、乡村旅游发展迅猛，逐渐成为旅游新亮点

旅游接待

- 2023年，扬州旅游接待总人次达1.0321亿，首次突破1亿，创历史新高，位列全省第四，实现旅游总收入929.8亿元。此外，全市累计接待过夜游客1109.36万人次。
- 2024年五一假期期间：
 - 扬州市共接待旅游游客量548万人，居全国所有城市中第15位，成绩非常亮眼；在携程发布的全国“十大三四线热门目的地”中，扬州市排名第一位；
 - 数据显示，扬州热门景区Top5分别为东关街、瘦西湖、运河三湾风景区、还有个园、何园；
 - 共有近20万人次畅游扬州特色田园乡村，同比增长幅度达60%以上；旅游收入达600多万元，同比增长55%。特色田园乡村游成为扬州旅游的新亮点。

2024年五一期间 扬州乡村旅游人次 (万人)



扬州市近5年旅游收入发展趋势图



扬州市近5年总游客量发展趋势图



发展现状

扬州旅游民宿目前主要集中分布在南部广陵区旅游景区周边，其他各区数量较少，总体分布不均衡

旅游民宿现状情况

市域：据统计，目前扬州市共有**109家旅游民宿**，其中广陵区有**79家**，占全市总量的比例高达**72.5%**，其他各区旅游民宿数量较少，分别为邗江区2家、江都区2家、仪征市5家、高邮市8家、宝应县2家、生态科技新城3家、瘦西湖景区8家。广陵区作为扬州老城区，有众多历史遗迹和著名旅游景点，也是扬州城主要商业休闲和传统文化集中地，因此这里游客量大，密度高，选择在此下榻的人数也最多。

2024年扬州市旅游民宿现状数量统计

行政区	民宿数量 (家)	房间数 (间)	床位数 (张)
广陵区	79	473	661
邗江区	2	21	29
江都区	2	21	39
仪征市	5	101	169
高邮市	8	100	185
宝应县	2	10	20
生态科技新城	3	39	49
经开区	0	0	0
瘦西湖景区	8	50	66
总计	109	815	1218

中心城区：双东街道旅游民宿最为密集，在营业的旅游民宿**39家**，占比广陵区的**49%**，其中客房数**334间**，床位数**508张**，街区内主要民宿手续齐全，规范有序，注重创意设计，凸显古城文化特色。

发展现状

扬州市旅游民宿种类型相对比较单一，且具有一定的同质化，亟待多元化、特色化开发

旅游民宿类型



1. 园林式旅游民宿： 位于扬州传统园林附近或本身以江南园林的营造方式呈现。

2. 历史文化街区旅游民宿： 位于扬州历史文化街区，风格与街区风貌协调统一。



3. 临近景区旅游民宿： 瘦西湖周边旅游民宿，可以坐拥瘦西湖绝佳视野，便于游览。

4. 古镇风情旅游民宿： 位于或临近扬州古镇，便于游客体验传统古镇的生活方式。

发展现状

扬州市旅游民宿种类型相对比较单一，且具有一定的同质化，亟待多元化、特色化开发

旅游民宿类型



5.现代简约旅游民宿： 位于扬州传统园林附近或本身以江南园林的营造方式呈现。



6.特色主题旅游民宿： 特色文化体验，如早茶文化、剪纸制作、非遗文化活动等。



7.乡村旅游民宿： 在乡村民居的基础上改造设计而成的优质旅游民宿。



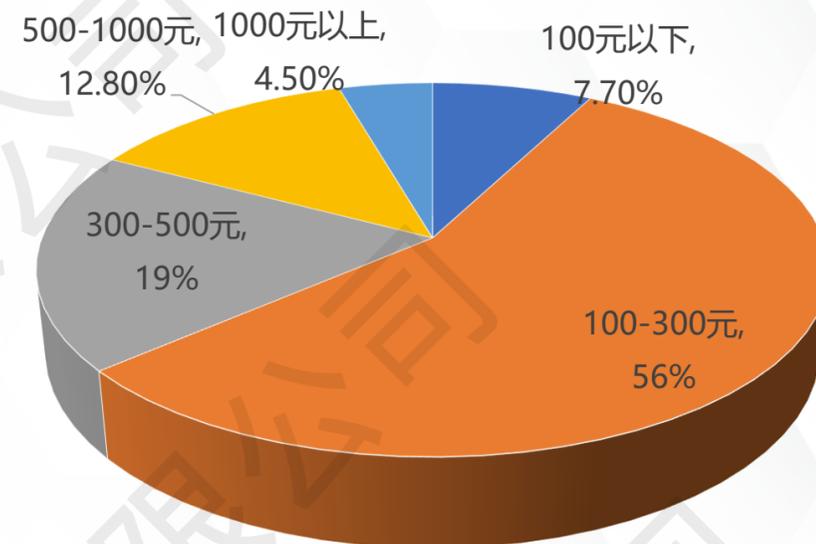
8.家庭式旅游民宿： 村民使用自家房子提供客房，室内软装、服务相对简陋。

发展现状

扬州旅游民宿整体档次仍处于中低端，旅游旺季期间供给不足，民宿整体发展动力强劲

定价区间

通过对扬州多家民宿的定价进行分析，发现定价在100-300元价格区间内的民宿占比最高，达到56%；100元以下的民宿多为青年旅舍，占比7.7%；中高档民宿不断增加，300-500元舒适型的民宿占比19%；500-1000元的中高档民宿占比12.7%；1000元以上的高档民宿占比4.5%。由此可见，**扬州现状旅游民宿的定价区间主要集中在100-500元，这一价格区间以中低档民宿、客栈、公寓等为主要类型**，500元以上的中高档房型主要集中在广陵区、邗江区，房间内基础设施完善，部分民宿具有明显的古城特色；200元以下的经济型大多位民宿客栈、农家乐，分布于高邮市、宝应市，缺乏高品质的民宿。



销售情况

- 扬州市旅游旺季时期的民宿出租率基本为100%，主要集中在每年4月中旬至5月中旬、每年9月初至十一国庆节后的两段时间里；旅游淡季时期民宿出租率为40%；
- 扬州市旅游民宿的市场火热，市场需求量在旅游旺季期间达到饱和甚至供不应求和价格暴涨的情况。综合扬州市的旅游发展状况来看，**扬州市的旅游民宿发展仍有巨大上升空间。**

发展现状

扬州旅游民宿整体游客评价水平较好，但品质等级仍有巨大上升空间

综合评价

根据国家统计局扬州调查队的综合评价结果显示，扬州民宿的整体评分较高，4分以上的占比超过93%，满分5分的占比达到54.8%。数据充分说明扬州民宿在品质和服务方面均达到了较高水平，得到广大游客的认可和好评。

认证荣誉

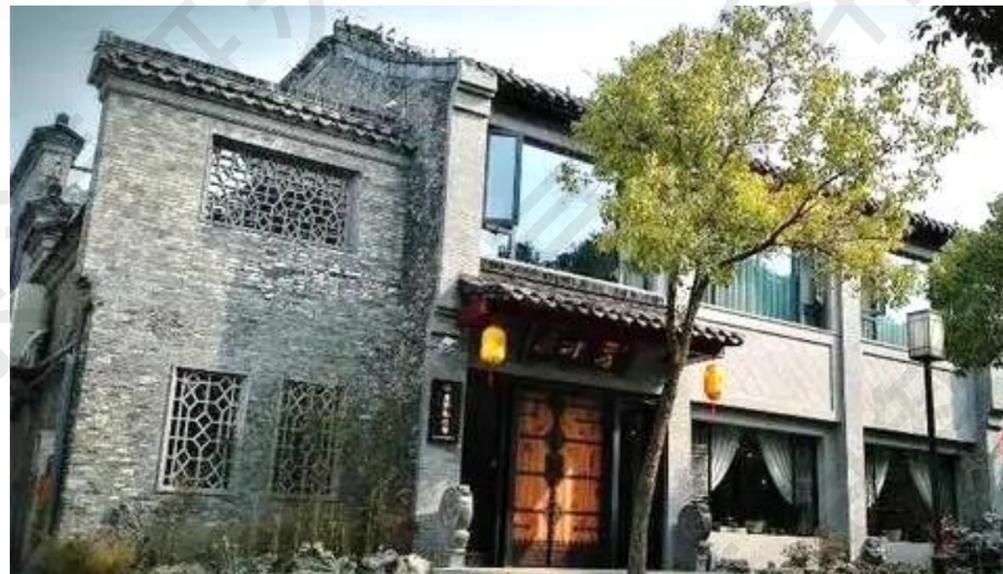
2024年1月，江苏省文化和旅游厅公布2023年等级旅游民宿评定结果：

- 广陵区**重构空间**民宿获评**国家乙级旅游民宿**；
- 广陵区**方寸客栈**和旧城七巷**奕庐客栈**获评**国家丙级旅游民宿**。

扬州市的国家高等级民宿“零突破”。



重构空间民宿



方寸客栈



奕庐客栈

发展现状问题总结

扬州旅游民宿呈现**弱、小**的现状特征，制约了扬州旅游业的整体发展

一、整体分布不均、南北差距明显

- 扬州市域内旅游资源丰富且交通方便，但整体发展不均衡，旅游行为仍主要发生在南部古城区及周边区域，因此旅游民宿作为服务配套设施也基本集中于此。

三、产品形式单一、特色创新不足

- 扬州旅游民宿产品主要集中于古城街区，受限于开发规模及风貌控制等多方面因素，旅游民宿产形式趋同现象严重；
- 现有旅游民宿与扬州本土文化及大运河文化融合不足，在功能性上创新性不足，尚未开发形成“民宿+”的新型业态体系，仍有巨大提升发展空间。



二、高端产品匮乏、市场供给不足

- 扬州背靠广阔的文化旅游消费市场，但目前扬州市旅游民宿产品在价位和档次上主要集中于中低档次，高端产品严重匮乏，尚未形成多层次、立体化、全价位的完整产品体系；
- 扬州旅游市场繁荣且持续升温，现有旅游民宿数量不能满足旺季时期的游客需求，亟待发展提升。

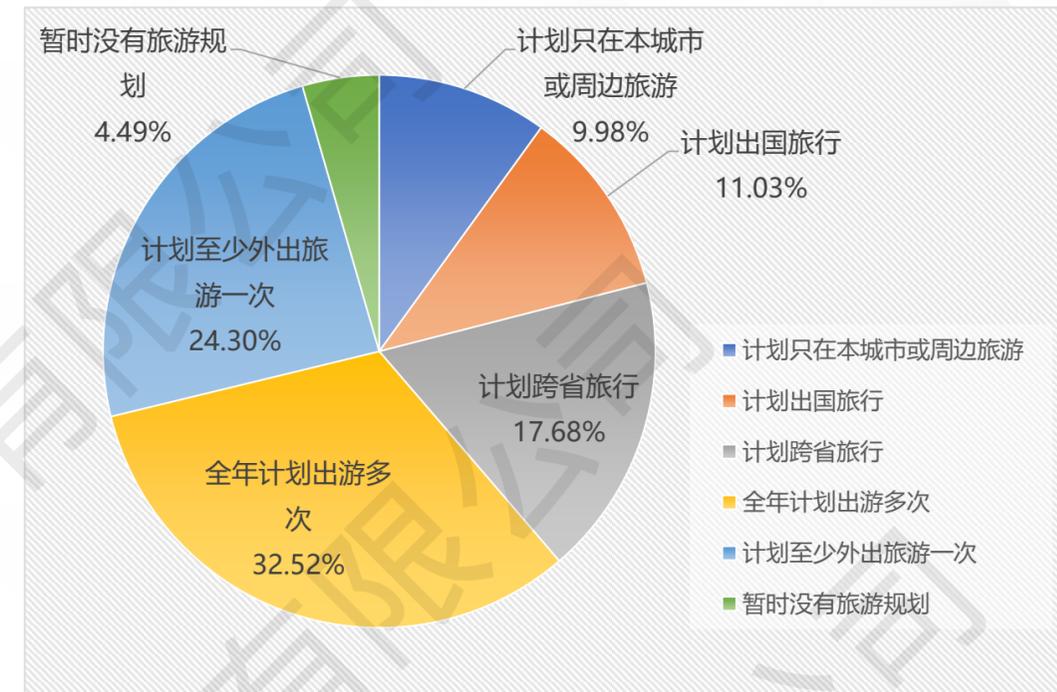
四、服务乱象凸显、亟待管理规范

- 目前扬州各区旅游民宿主要以自发形式的家庭小规模经营，大多旅游民宿经营者为非专业人士，缺少对民宿产品的特色开发，旅游民宿服务质量参差不齐，亟待提升；
- 旅游民宿缺乏有效的统一监管，相关部门应加强对旅游民宿的价格监管及服务质量的监督。

发展机遇 —— 后疫情时代

“后疫情时代”，国内旅游业迎来大复苏，旅游需求旺盛，但旅游消费呈现两极化分布

- 根据国家统计局发布的《2023年国民经济和社会发展统计公报》，去年全年国内出游48.9亿人次，比上年增长93.3%。其中，城镇居民国内出游37.6亿人次，增长94.9%；农村居民国内出游11.3亿人次，增长88.5%。国内游客出游总花费49133亿元，增长140.3%。
- 2024年第一季度一份调查显示2024年旅行的需求依然显著：95.51%的受访者计划在2024年旅行，比2023年同期高3.66%，近1/3的受访者计划全年出游多次；
- 目前中国居民消费两极分化现象明显，旅游消费也同样如此：一方面，中国奢侈品市场在2023年实现11%增长，达到6077亿元，约占全球奢侈品市场22%；另一方面，普通居民受制于非生活必须支出和未来预期等因素，消费选择更趋于理性，在旅游产品、住宿、餐饮等选择上更为谨慎，这部分消费活力没有全部被激发出来。



发展机遇 —— 全国乡村旅游态势

乡村旅游步入4.0时代，新业态不断涌现

“家庭亲子、青年”是主体客群；短程高频、自助自驾特征明显
出游目的以放松身心、亲近自然、享受田园生活为主

1.0乡村观光

游览活动多以欣赏乡村美景为主。

2.0乡村旅游

规范化的农家乐、民俗村、农业观光园、采摘园、垂钓园等不断出现并逐渐成熟。

3.0乡村休闲度假

产品业态升级，乡村庄园、度假村、度假酒店、乡村俱乐部、乡村民宿等出现。

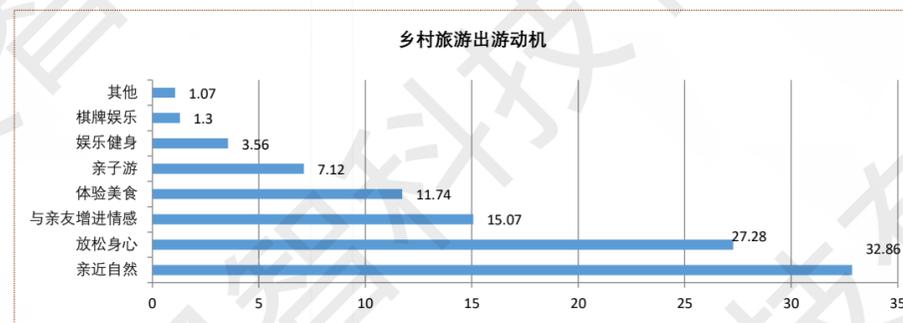
4.0乡村生活

追求乡村生活成为理念，深挖乡土文化，培育乡村产业等而进行的乡村社区营造，游客可真正体验到原汁原味的乡村生活。

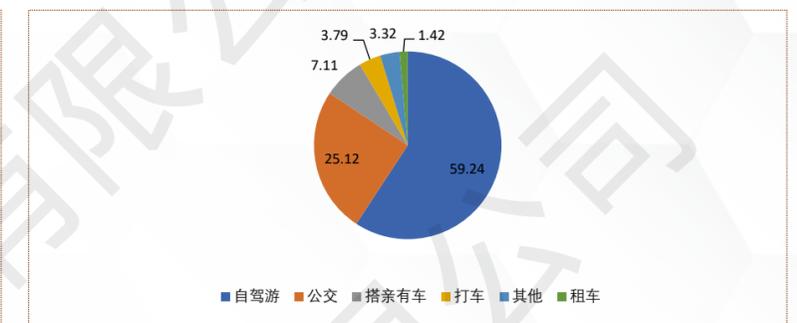
中国乡村旅游十大新业态

序号	业态	序号	业态
01	国家农业公园	06	文化创意公园
02	休闲农场/休闲牧场	07	高科技农园/教育农园/市民农园
03	乡村营地/运动公园/乡村公园	08	乡村民宿
04	乡村庄园/酒店/会所	09	洋家乐（异国风情民宿）
05	乡村博物馆/艺术村	10	乡村产业公园

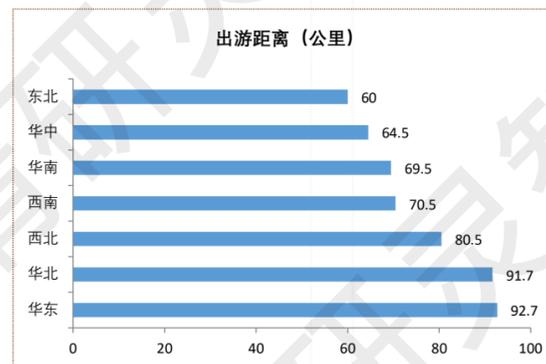
出游动机：约六成成为亲近自然和放松身心



出游方式：自驾游为主要的出行方式约占六成



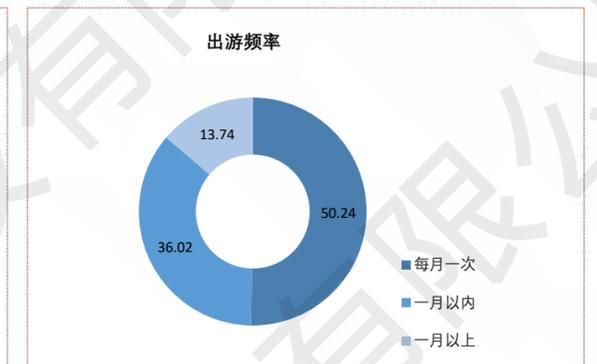
距离：全国乡村游平均出游距离约70公里



主要群体：主流群体为青壮年



出游频率：半数以上游客每月一次乡村游



发展机遇 —— 互联网经济

互联网经济给传统的旅游产业带来了巨大的影响与改变，且蕴藏着巨大的消费潜能

网络推广带火区域经济

随着数字营销的兴起，城市营销迎来了全新时代。网红城市通常指因互联网传播而迅速走红的城市，它们吸引了大量游客和媒体的注意。

- 因麻辣烫而持续火热的甘肃天水，自2月26日起至清明假期，搜索量同比增长2000%。去哪儿数据显示，清明假期甘肃全省景区门票销量同比增长6.7倍，兰州、张掖、嘉峪关、陇南景区门票销量同比上升超10倍。在酒店方面，清明假期甘肃全省酒店预订量同比增长3.1倍；
- 去年的“网红”旅游目的地 —— 淄博，今年依旧火热。同程旅行平台数据显示，2024年清明假期，淄博酒店预订量同比增长58%，景区门票预订量同比增长超过8倍。

网络平台助力旅游经济

- 据官方数据，2022年抖音平台酒旅行业支付消费总额增长12倍、合作酒旅商家增长5.5倍、酒旅订单用户增长9倍。根据抖音官方2023年第一季度数据，有超4亿旅游兴趣用户在抖音观看旅游内容，抖音线上景区订单量超11.6万单，酒店住宿订单量10.1万单；
- 小红书发布了“城市新名片”计划，意在加强与地方政府和旅游企业的合作，通过提供内容创作工具、优化搜索和推荐算法，为城市文旅部门提供支持，助力文旅行业数字化转型升级。



旅行前先问问小红书

82% 出游者会在线上研究攻略

*各平台 花费时间精力 分布

小红书 TOP1

发展挑战

长三角区域内竞争激烈

浙江省在旅游民宿发展领域已走在全国前列，江苏省内旅游民宿发展竞争同样激烈。扬州市旅游民宿如何在长三角地区脱颖而出？

民宿产品创意如何破圈

当前扬州市绝大多数的旅游民宿产品主要分布集中在古城，且在功能、业态、文化、环境、风貌等多方面存在着严重的同质化问题。

民宿产品服务需要升级

与旅游景区发展二次消费类似，扬州旅游民宿如何在基本住宿服务的基础上，进一步拓展商业业态，从而开辟多元二次消费？

高端民宿产品亟待补充

现状扬州中高端旅游民宿产品数量不足，如何结合扬州市进一步促进和扩大消费的政策方针配置高档次民宿产品。

系统配置乡村旅游民宿

扬州市目前乡村旅游民宿发展薄弱，数量到质量均有很大提升空间。如何配置发展乡村旅游民宿产品是一个挑战。

综合研判

紧抓旅游发展机遇，发挥自身资源优势，实现扬州市旅游民宿实现快速高质量发展

(一) 优势分析 (S)	(二) 劣势分析 (W)
<p>1、政策环境优势：党中央、国务院、江苏省和扬州市各级政府部门高度重视旅游业发展，出台一系列推动文化旅游融合发展、大运河文化旅游发展、以及促进高品质消费等政策，助推扬州市旅游民宿的发展；</p> <p>2、区位条件优势：长三角经济圈核心位置、一带一路重要交汇点、水陆空立体交通便捷；</p> <p>3、资源特色优势：历史文化名城、江南文化之首、江淮美食之都、大运河带重要枢纽、人文底蕴深厚、气候舒适宜人、生态基底优秀、资源优势十分明显。</p>	<p>1、旅游民宿分布不均、且数量供给不足：扬州旅游民宿主要集中在老城区，整体分布不合理；旅游高峰期时经常出现民宿售罄和临时涨价的情况，说明扬州民宿数量供给不足，仍有上升空间；</p> <p>2、民俗产品资源特色不突出：扬州市旅游民宿主要集中在老城区，所以绝大多数民宿都有比较明显的同质化现象，民宿产品服务业态也缺少特色；</p> <p>3、扬州民宿档次普遍偏低，高端市场基本空白：面对现在旅游消费呈现两极化，扬州并没有足以匹配高端住宿需求的民俗产品和数量。</p>
(三) 机遇分析 (O)	(四) 挑战分析 (T)
<p>1、政策机遇：江苏省和扬州市全力推动文旅融合，重点发展高品质旅游民宿；</p> <p>2、旅游发展机遇：扬州市自身已具备很好的市场基础，国家目前大力推动文旅融合发展及大运河文化带建设，给扬州带来了前所未有的时机；</p> <p>3、市场机遇：扬州旅游市场火爆且后劲十足；乡村旅游全面进入4.0时代，扬州乡村旅游上升迅猛；</p> <p>4、时代机遇：移动互联网的浪潮浩浩荡荡影响着城市旅游业的发展和评价。</p>	<p>1、同质资源竞争：长三角都市圈旅游业发达，且不乏全国知名的优质旅游民宿产品，扬州旅游民宿的发展面临巨大竞争压力；</p> <p>2、经济环境变化：在市政府高质量民宿发展的环境下，如何打造“民宿+”综合业态成为扬州旅游民宿产业发展关键；</p> <p>3、旅游市场需求：旅游消费呈现两极化分布，扬州市要如何弥补中高端旅游民俗产品的缺口，做到高品质令人满意；</p> <p>4、乡村旅游发展：扬州乡村旅游民宿发展不足，随着扬州市乡村旅游发展，乡村旅游民宿提量提质需求加大。</p>

三

市场研判与规划策略

案例
分析

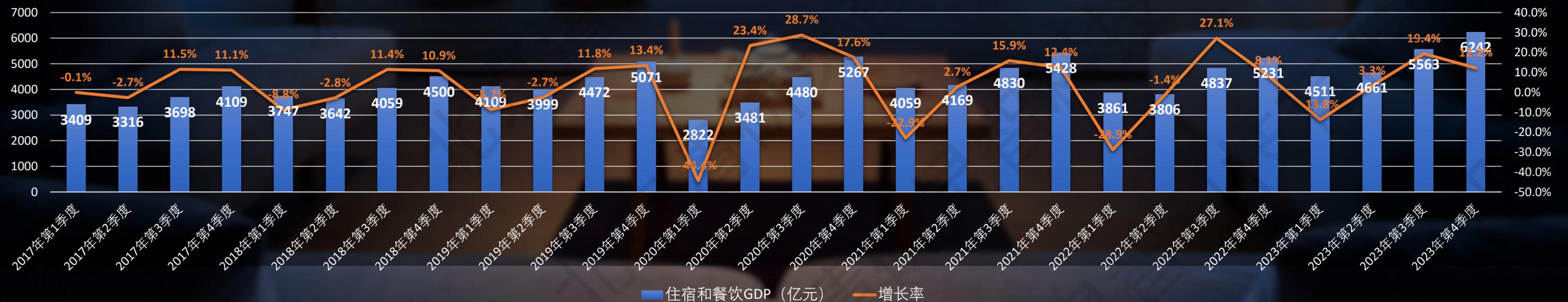
市场
研判

发展
策略

案例分析

中国民宿

- 从2016年到2019年，中国大陆民宿数量增长了217.06%，房源数量从59万套增长至160万套以上。这表明民宿市场的供给在不断增加，以满足日益增长的市场需求；
- 中国民宿的消费者以31-50岁为主，占比高达50%，其次为18-30岁，占43%；
- 中国民宿消费者的收入水平呈现两极分化，月均工资8000元及以上的消费者占比高达48%，而月均工资4000元及以下的消费者约占30%。在价格方面，民宿的单日定价也呈现出多样化，从130元到5000元不等。据统计，**民宿平均单日定价为196元**。
- 新冠疫情管制解除后，随着促进旅游发展政策的加码，住宿和餐饮GDP的比重会开始迅速回升。2023年住宿和餐饮业增加值为2.1万亿元，同比增长14.5%，已超过2019年同期水平，增速位居各行业之首。



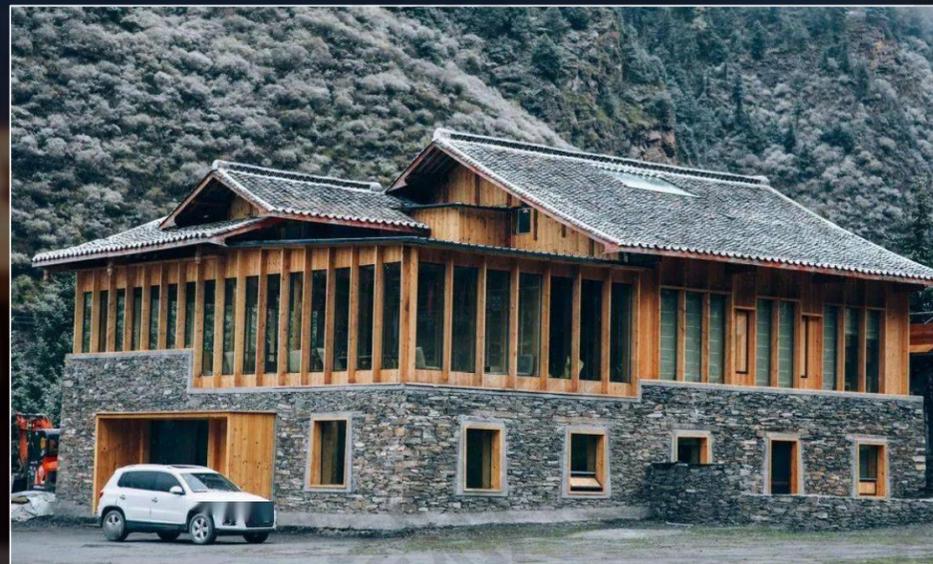
案例分析

中国民宿

四川省民宿发展特点

近年来，四川省发展全域旅游如火如荼、优质旅游强势发力，以民宿、客栈为代表的非标住宿产业发展突飞猛进，多地“小而美”、“小而精”、“小而特”的民宿产业强势崛起。

- **省政府扶持与管理并重**：2019年，成都公布《成都市人民政府办公厅关于促进民宿业健康发展的指导意见》，明确旅游民宿发展要求。
- **四川民宿协会的组织 and 引导作用**：2018年8月16日，四川省旅游协会民宿分会成立，在行业服务、自律与自治、政策宣贯、标准编制等方面发挥积极作用，为四川旅游民宿发展指引方向。
- **四川民宿呈现空间聚集现象**：在成都附近以公寓大楼式的形式呈现，以现代风格的建筑为特色；在川西北地区以高原藏族风情民宿方式呈现，以多元藏族风情文化及优美高原景观为基调。



案例分析

中国民宿

浙江省民宿发展特点

作为民宿产业发展的先行省份，浙江省目前拥有民宿2.5万余家，数量占全国第一，年营收近100亿元。

- **省政府层面确立民宿产业发展思路：**省第十四次党代会将发展民宿经济确立为省重大发展战略之一，作为推进旅游供给侧结构性改革的重要抓手和实施乡村振兴战略的重要载体。
- **政策法律护航：**从2016年开始，浙江省先后发布实施多项政令，包括《浙江省旅游条例》、《关于确定民宿范围和条件的指导意见》、《民宿基本要求与评价》等，为高质量发展民宿产业提供了有力保障和监督；
- **行业平台的作用：**浙江省文化旅游行政部门搭建行业平台，牵头成立民宿产业联合会；搭建营销平台，将民宿纳入宣传推广体系，为旅游民宿业发展提供基础。

浙江省人民政府办公厅文件

浙政办发〔2016〕150号

浙江省人民政府办公厅关于确定
民宿范围和条件的指导意见



案例分析

中国民宿

浙江温州竹里云溪民宿 (2023年全国甲级旅游民宿)

- **地址:** 浙江省温州市泰顺县;
- **开业时间:** 2016年;
- **整体规模:** 总占地面积5亩, 民宿建筑面积470多平方米, 庭院面积1000多平方米;
- **客房数:** 8间全景房, 依照景观的不同分“听溪”、“观云”、“见山”、“泊云”四种;
- **入住率:** 80%以上;
- **价格:** 680 元/晚;
- **特色设施:** 牧野婚礼花园、民宿附属精品餐厅“食野庭”等;
- **主题理念:** 引进日本民宿前沿的设计风格 and 运营理念, 立足当地丰富的畲族文化、竹子博物馆等人文资源, 做好文旅融合, 为游客带来新鲜体验。

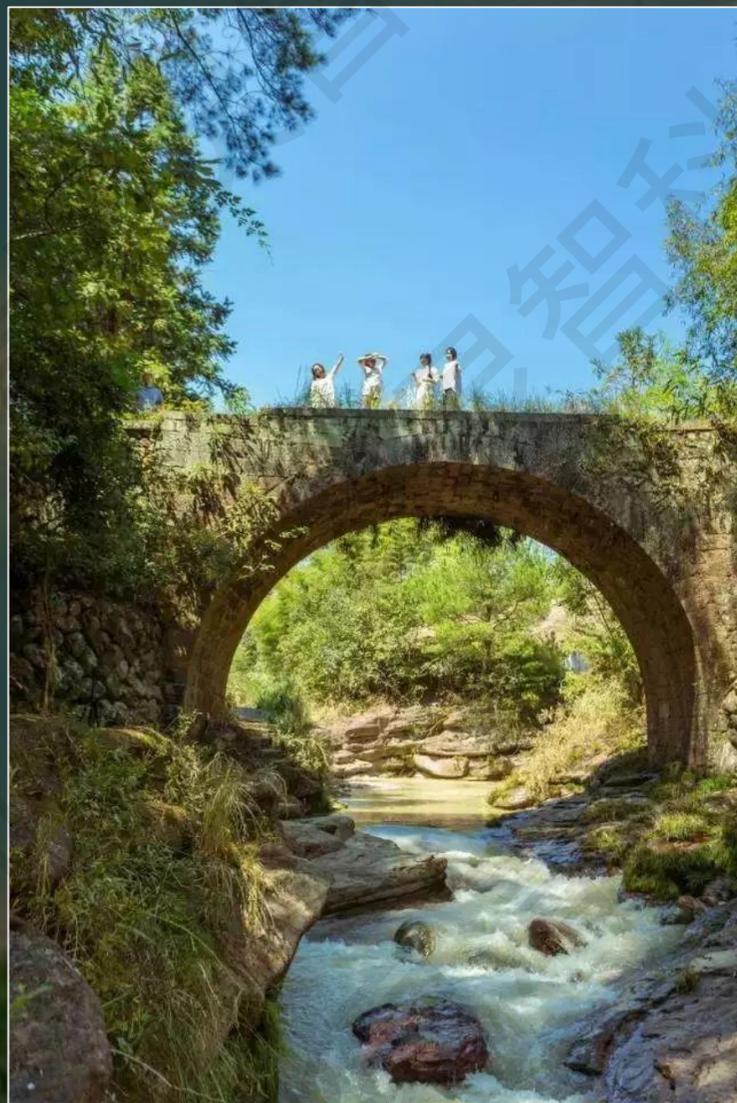


有山有水有竹林和白云的“世外桃源”

案例分析

中国民宿

浙江温州竹里云溪民宿 (2023年全国甲级旅游民宿)



- **环境利用：**掩映在山林田园之间，一条条小溪蜿蜒穿过，是竹林簇拥着围出的一番天地。民宿周边是无垠的稻田，层峦山野、翠绿竹林和隐秘的溪流，另游人完全沉醉在诗情画意的生态环境中。



- **客房特点：**大面积的落地窗让蓝天白云尽收眼底，让客人可以享受阳光的惬意。竹席、老木头茶台、藤躺椅、古筝等置于其中，体现的是返璞归真的生活方式。



- **特色美食：**体验原生态的味道，本地采摘的猕猴桃；食野庭餐厅配置有泰顺特色菜。



案例分析

中国民宿

广东省五合院客栈民宿 (2023年全国甲级旅游民宿)

- 地址：广东省惠州市；
- 开业时间：2017年；
- 整体规模：院落占地面积1600平米；
- 客房数：17间轻奢客房；
- 价格：300-500 元/晚；
- 特色设施：玻璃餐厅、活动展览区、园林休闲区、咖啡吧、小型会议室；
- 主题理念：年轻人的城市会客厅以及新型生活馆。



针对年轻客群的惠州西湖“会客厅”



案例分析

中国民宿

广东省五合院客栈民宿 (2023年全国甲级旅游民宿)



特色分析

- **玻璃餐厅：**针对年轻人客群，五合院客栈内的餐厅采用玻璃打造，配合现代灯光科技，十分时尚幻彩且动感十足；餐厅内不仅有咖啡和下午茶供应，主餐也以西餐和新中式菜品为主。
- **细节装饰：**五合院民宿非常注重细节的打造，在内饰装修及装饰上都凸显经营者和设计者的用心，每一个角落都有着不经意的小设计。



案例分析

中国民宿

浙江省莫干山裸心谷 (首家国际LEED绿色建筑铂金级认证生态度假村)

- 地址：浙江省德清县莫干山；
- 开业时间：2011年；
- 年营业额：9000万元；
- 整体规模：占地面积400亩、建筑占地面积20亩；
- 客房数：121间；树顶别墅、夯土小屋两种房型；
- 价格：夯土小屋 5900元/2晚；山林树顶别墅 15000元/2晚；全景树顶别墅 16000 – 23000 元/2晚；
- 特色设施：3个特色餐厅、活动中心、理疗室、健身中心、私人马厩、儿童俱乐部、水疗中心、露天剧场；
- 特色服务：骑马、射箭、游泳，手工DIY、亲子乐园、山地骑行、采茶、竹编、垂钓、采摘等应季节的丰富活动、康养理疗；
- 主题理念：返璞归真、人与自然协调可持续发展的理念、节能与对环境友善。

结合山野生态环境打造的隐居休闲民宿



外部整体环境



湖景夯土小屋



“田舍”餐厅

案例分析

中国民宿

河北省秦皇岛阿纳亚社区

以建立社群概念和服务打造的休闲人居社区

- **地址：**河北省秦皇岛市北戴河新区；
- **开业时间：**2013年；
- **年营业额：**5亿元；
- **价格：**999 – 2000 元/晚；
- **特色设施：**友谊湾、阿那亚礼堂、民宿中心、孤独图书馆、艺术中心、沙丘美术馆、阿那亚剧场群落等；
- **特色服务：**社群运营；专业化的民宿管理，提供五星级标准打扫、管家式服务接待等，为客人提供丰富多样的居住选择和高品质、有温度的居住服务；
- **主题理念：**追求美好人生、文化艺术生活、社群亲密关系、情感与精神共同体、可持续商业模式、质量和节制的物质生活、人间孤独与精神避难所。



案例分析

中国民宿

河北省秦皇岛阿纳亚社区 —— 一个重新连接人与人，重建亲密关系的重要平台



阿那亚社群活动

阿那亚知识型社区 —— 友谊湾

特色分析 —— 社群

- **社群概念：**居民在社区中通过参与各类活动、组织与社区互动，从而获得的真实感受与认知。涵盖从社区文化、环境、教育、娱乐到公共设施等各个方面的体验。可以提高居民对社区的归属感和满意度；可以促进社区的凝聚力与多元化；可以促进社区改进和发展。
- **阿那亚社群：**到目前为止，阿那亚有近百个社群，其中8个大业主群主要用于共同商讨社区事务，还有戏剧群、跑步群、马术群、家史群、读书群、爱乐群、摄影群、舞蹈群、诗社群、风筝冲浪群等诸多兴趣群。



案例分析

中国民宿

温州竹里云溪民宿 (乡村)

- 利用周边自然生态环境资源融合“归本”思想，结合本地畲族文化，形成返璞归真的精神内核；
- 充分利用周边自然生态环境设计民宿建筑，将风景和阳光引入客房内，给游人完美的沉浸体验；
- 原生态有机食材打造的本地特色美食。

惠州五合院客栈 (老街)

- 在老城区内通过改造破旧建筑而诞生的精品旅游民宿和格调餐厅；
- 精准定位年轻人客群，针对年轻人的喜好设置内部装饰及商业业态；
- 用钢结构和玻璃打造的空间配合高科技灯光效果打造出奇幻氛围。

莫干山裸心谷 (自然)

- 充分借助自然生态环境，因地制宜打造；
- 精准定位高端客群，打造高端野奢度假产品，提供顶级居住服务和商业餐饮服务；
- 返璞归真、回归自然、绿色开发，讲究人与自然的和谐，强调环保和可持续性。

秦皇岛阿纳亚社区 (社区)

- 独具特色的社群运营方式，提供丰富多彩的居住服务，服务联动多种业态，包括旅游、商业、民生等多种，大大提高人居质量；
- 通过艺术、文化设施，打造精神家园，提高业主和住户情绪价值。

扬州借鉴：

- 明确客群定位，针对客群需求及消费习惯打造民宿产品，并配置相应服务和合理定价；
- 积极打造“民宿+”发展模式，在基本居住之外，拓展多元民宿功能，丰富民宿旅游服务内容，联合景区景点、商业餐饮、运动休闲、文化体验、科普研学等产业和设施共同发展；
- 积极拓展旅游民宿社群化服务模式，通过整体管理和运营的方式，提高民宿居住品质、丰富社区服务内容、加大监管力度、规范民宿经营、增加游客好评度。

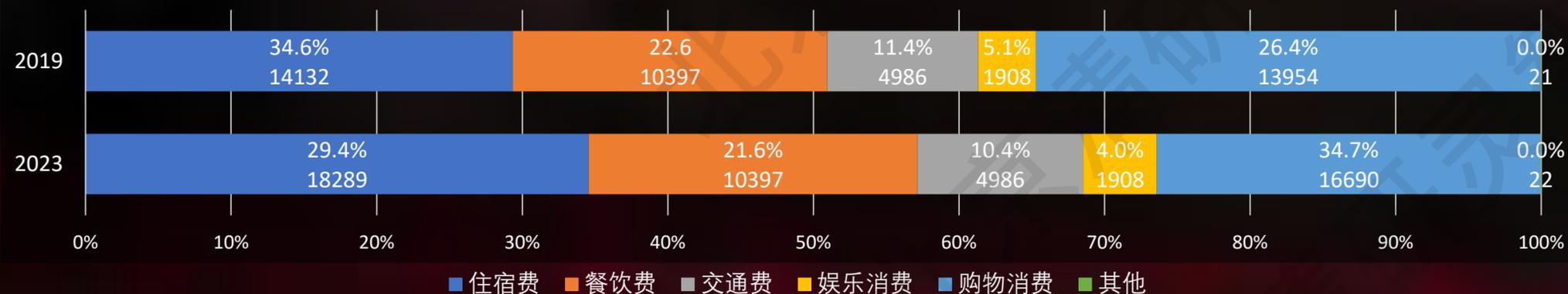
案例分析

日本民宿

日本民宿起始于上世纪70年代，是最早兴起乡村民宿旅游的亚洲国家，其民宿发展在国际上处于领先地位。

- 2023年访日外国游客数为2506万6100人，消费总额高达5兆2923亿日元。从消费结构来看，住宿费用最多，达到约1.83万亿日元。从构成比例来看，2023年住宿费用从2019年的29.4%增加到34.6%，购物费用从34.7%减少到26.4%。比起购物，外国游客对住宿、餐饮、活动等重视体验的消费更感兴趣。
- 根据观光厅最新公布，2023年12月至2024年1日本住宿总人数同比增加了27.7%，达到239333人，比去年同期增加了近30%，每户申报住宅为13.3%。

访日外国人旅行消费额（亿日元）及结构比例



案例分析

日本民宿

日本民宿业的主要特点：

- **政策引导：**日本在近半个世纪的民宿发展过程中，先后出台了《民宿法》、《住宅宿泊事业法》等，为旅游民宿产业的发展提供了坚实基础；
- **民宿类型：**模式多样，主要包括乡间民宿、城市民宿、温泉旅馆等；
- **文化融合：**善于挖掘当地的自然景观资源和人文资源，同时兼具民宿主人个人的生活美学和艺术品味，增加文化附加值的同时减少同质化，避免千店一面；
- **特色服务：**注重个性化和人性化，主打亲切服务，包括提供当地地道的美食、丰富的旅游活动、舒适的住宿环境等来提升民宿核心竞争力。

扬州借鉴：

- **制定扬州标准化民宿审批和市场化经营制度；完善市场监管机制，强化扬州民宿行业标准化化管理；**
- **结合扬州市在地文化打造旅游民宿产品。突出彰显扬州江淮文化及大运河文化，积极响应以文塑旅、以旅彰文的党中央精神；同时，以人为本追求风貌、旅游服务、业态植入等个性打造，避免同质化。**
- **制定民宿工作人员服务标准，并通过统一管理和培训等方式，提高扬州民宿服务水平。**



案例分析

日本民宿

以传统文化为主，结合生态环境打造的隐居民宿

- 地址：日本长野县轻井泽町；
- 开业时间：2005年；
- 年营业额：400亿日元；
- 整体规模：占地面积42000m²、建筑面积6300m²；
- 客房数：77间；庭院房、水波房、山路房三种房型；
- 价格：4200 – 8000 元/2晚；
- 特色设施：两处风格不同的温泉“蜻蜓之汤”和“冥想之汤”；无电视及各类影音设备、无空调；
- 特色服务：嘉助餐厅供应季节性的怀石料理、日式早餐、野游便当、法式料理、特色SPA、骑马、鸟类观赏、儿童DIY；
- 主题理念：生态旅游、营造与世隔绝的“山谷中的村落”生活，纯粹的自然生活。

日本虹夕诺雅温泉酒店

“珍存日本固有文化的同时发展现代化”



山路房内景



外部水景



内部街景



外部林景

案例分析总结

以文化为精神内核，注重特色差异与创意

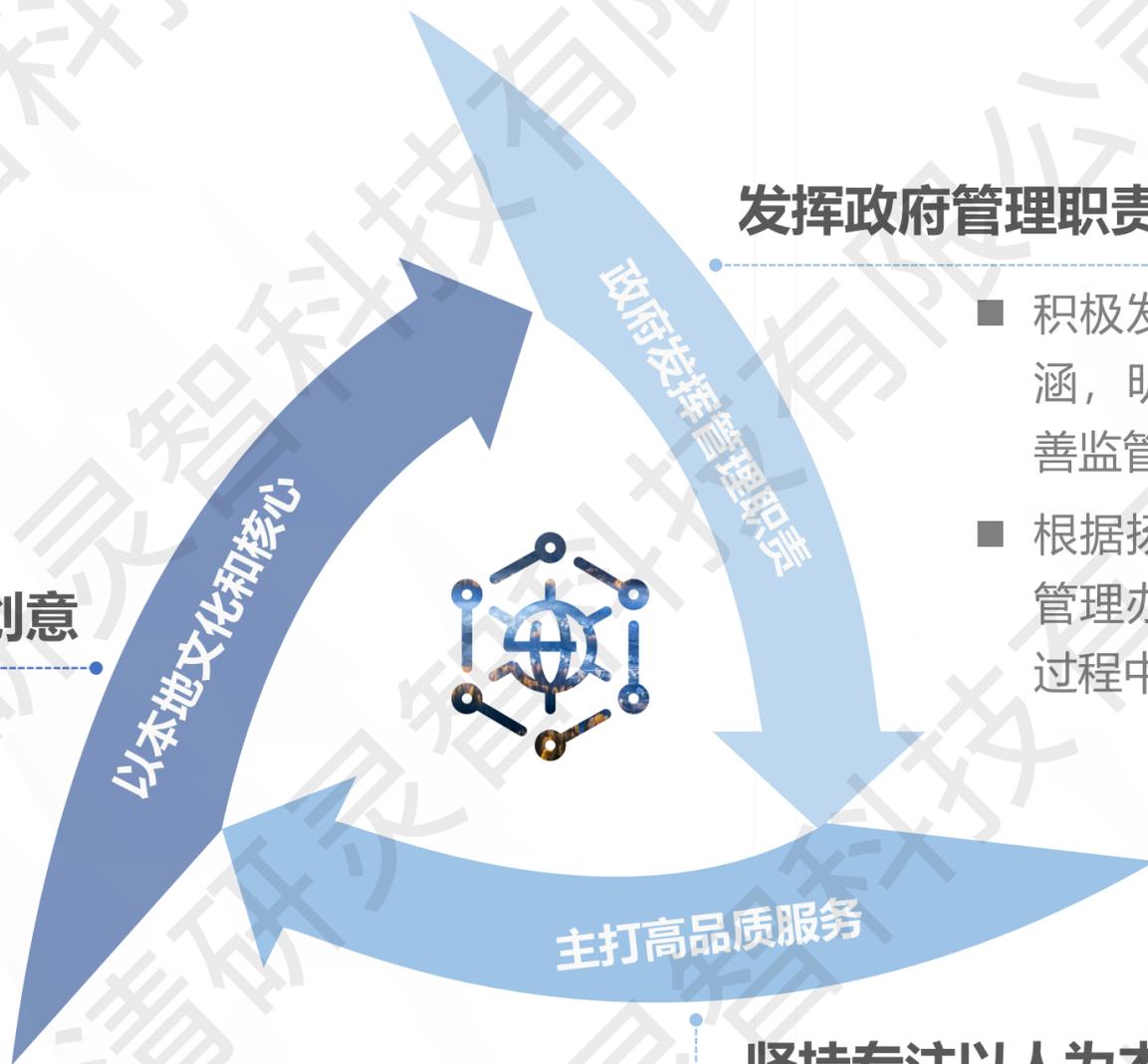
- 以扬州本土特色文化及大运河文化为精神内核，通过文旅融合方式赋予民宿文化内涵，突出展示扬州市自身的文化特性；
- 因地制宜，结合客群选择、经营个性、文体资源、生态环境等打造差异化特色，形成形态多样、风格迥异的扬州民宿产品集群。

发挥政府管理职责，强化政策扶持与引导

- 积极发挥政府管理职责，由政府引导科学界定民宿内涵，明确民宿具体的评定标准和规范化经营制度，完善监管机制；
- 根据扬州的实际情况制定符合扬州高民宿产业发展的管理办法。明确各级职能组织工作，使民宿在发展的过程中具备完善的政策保障及良好的发展支持。

坚持专注以人为本，打造高品质服务队伍

- 各级主管部门和行业协会组织应组织培训和指导职责，组织民宿管理者和经营者培训，加强理论和实践学习，保持扬州民宿产业运营的健康发展；
- 各级主管部门和行业协会要统筹管理辖区民宿经营情况，避免同质化经营、恶性竞争等，推动扬州本土民宿品牌培育。



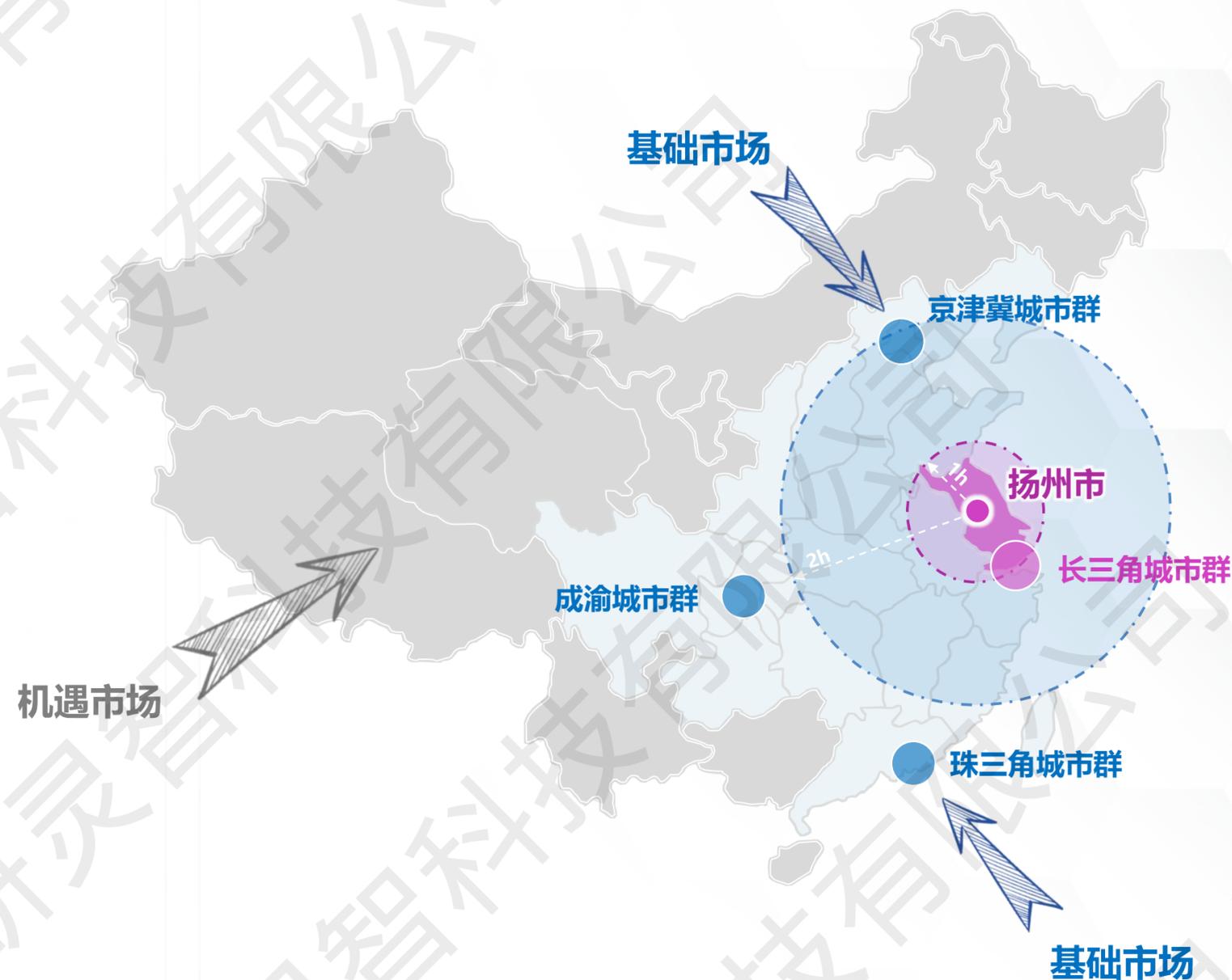
市场研判

客源市场总体定位

依据游客习惯性出行距离科学划分旅游市场等级

《扬州市旅游民宿专项发展规划（2024-2028）》市场定位与《扬州市旅游发展专项规划（2018-2035）》一致：

- **核心市场：**以“长三角”为核心；高铁2小时以内可以直达的城市区域；扬泰机场主要航向城市；
- **基础市场：**高铁2小时以上、4小时以内的城市群及京津冀、珠三角等市场；
- **机遇市场：**国内其他城市地区或国外客源。



市场研判

客群锁定

以扬州市客源类型为主导，针对中端家庭客群、女性客群、青年客群、银发客群为目标，开发旅游高品质民宿产品及拓展特色旅游服务，激发游客消费热情。



市场研判

目标市场细分

1. 家庭亲子市场

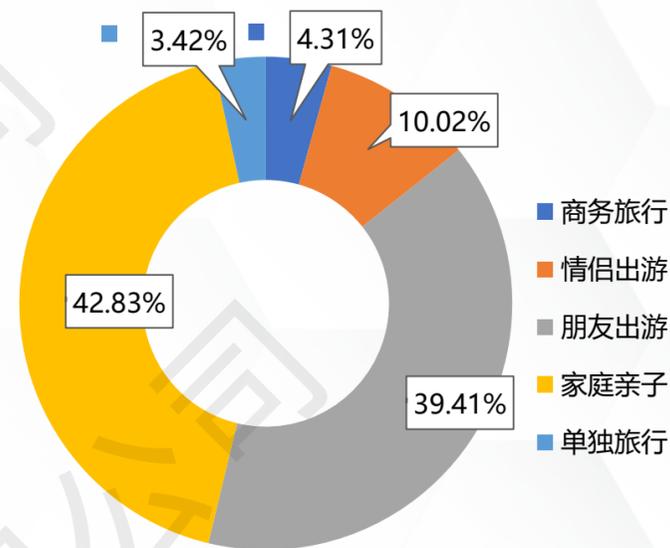
通过统计可以看到，扬州游客中以家庭亲子市场为主，占比为42.83%；其次为朋友出游，占比为39.41%；情侣游、商务旅行占比分别为10%、4.3%。

产品开发方向

家庭度假客群偏好

亲子文化体验和科普教育

文化体验、民俗体验、科普研学、乡村旅游、户外休闲运动



扬州市旅游客群类型分布



市场研判

目标市场细分

2. 女性游客市场

根据携程发布的《2024女性旅行消费洞察报告》，2023年，女性游客占比超过半数，为57%；女性旅游次数在3-4次的人数占比45.4%；女性消费意愿更强，且消费能力更高。2023年至2024年，女性全年人均旅行消费支出高于男性近8%。

产品开发方向

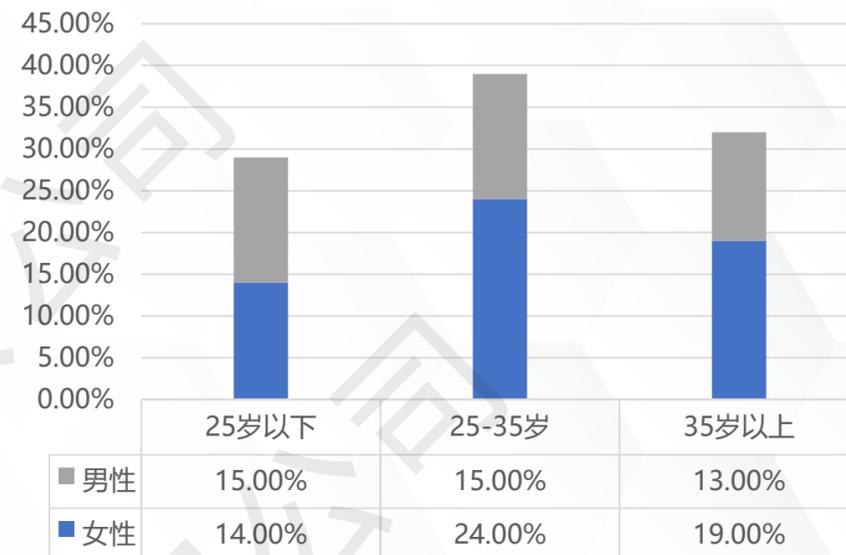
独行女性客群偏好

家庭女性客群偏好

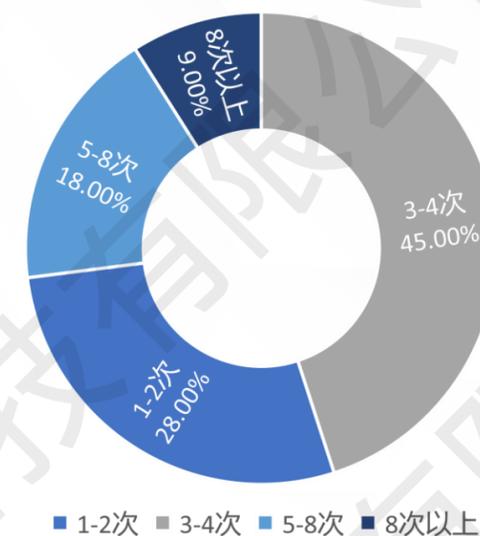
文化体验、拍照打卡、美食住宿、时尚消费、美容养生



2023年游客性别年龄分布



女性游客旅行次数



市场研判

目标市场细分

3. 银发客群市场

旅游已经成为银发人群退休生活的重要内容。根据统计，65%的银发人群每年出行3次以上，市场规模巨大且增速极快，银发人群已经成为旅游市场最大客源之一。据携程发布的《2023银发人群出游行为洞察》显示，55岁以上人群出游数量同比增长近两倍。全国老龄委调查显示，2021年中国老年人文旅消费超7000亿元。

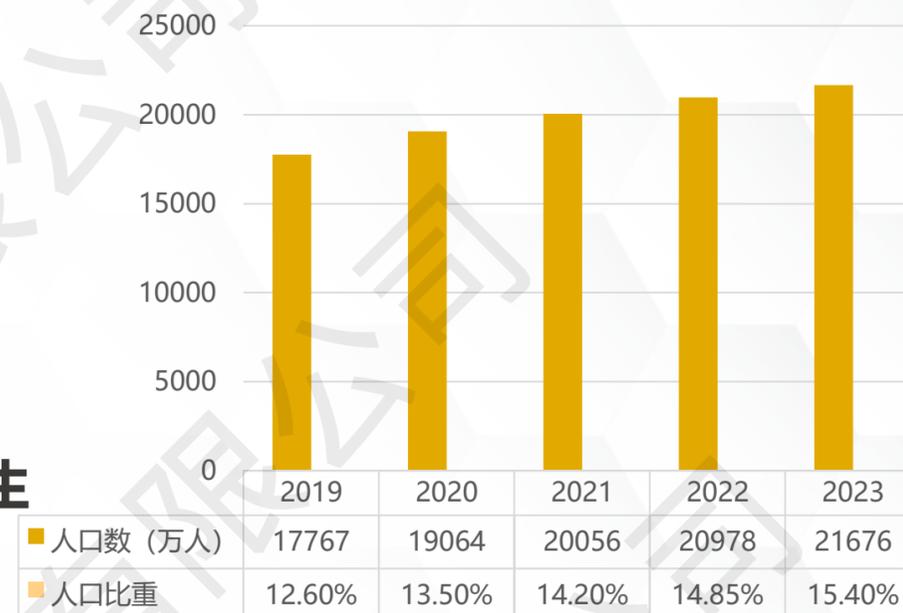
产品开发方向

短时停留银发客群偏好

长期旅居银发客群偏好

文化体验、民俗体验、乡村度假、景区观光、健康养生

2019-2023年65周岁以上人口数量及人口比重



2024年1月份，国务院办公厅印发《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》，其中提到，要完善相关规定便利老年人出游，健全投诉举报机制并加强监管。

市场研判

客群总结

客群类型



家庭亲子客群



女性客群



一般观光客群



银发客群

旅游行为

文化体验

亲子互动
活动科普教育
研学

文化体验

打卡拍照

美食住宿

文化体验

文艺演出
观看

摄影

文化体验

康体养生

摄影

景区观光

乡村度假

商品消费

景区观光

美容养生

商品消费

景区观光

民俗美食

商品消费

景区观光

民俗美食

商品消费

喜好关注

住宿要求：大、净、舒适、有孩子活动空间、价格适宜；
配套服务：旅游建议、订票服务、有停车场等

住宿要求：干净、舒适、安全、整体档次环境、靠近市区；
配套服务：旅游建议、专车接送、SPA温泉等

住宿要求：干净、舒适、靠近文化街区、价格适宜；
配套服务：旅游建议、订票服务、专车接送、传统美食等

住宿要求：干净、舒适、安静、长期、价格适宜、靠近公共交通；
配套服务：订票服务、专车接送、内部餐厅、外部环境良好等

民宿

文化

科普研学

亲子活动

动漫

手工DIY

儿童美食

咖啡
酒吧服装
拍照

特色美食

美容
美体文创
商品博物馆
景区

艺术表演

非遗展示

文创商品

科技演绎

品茶

长期旅居

吃住游
一体化
服务

紧急医疗

景区景点
服务

发展策略

规范化发展

- 政府引导，科学制定扬州旅游民宿审批标准和规范化市场经营制度；完善市场监管机制，强化扬州民宿行业标准化管管理；
- 支持成立各个社区或各级乡村民宿行业协会，发挥民宿行业协会在引导行业规范、人才培养、整体营销等方面的作用。

集群化发展

- 以扬州江淮文化为基础，结合大运河文化带建设契机，在全域层面对旅游民宿发展进行科学合理布局；
- 明晰大运河扬州市域内各段的资源基础特征和发展方向，形成主题特色突出、业态功能丰富、风格类型多元的高质量旅游民宿集群。

品牌化发展

- 结合扬州城市旅游名片培育旅游民宿品牌，支持连锁化经营；推动其产业链延伸；
- 优化中低端民宿品牌形象，提升品牌认知度和美誉度；
- 积极引入国内外知名民宿品牌，借之提升扬州民宿整体形象；充分发挥知名品牌的引领带动作用。

特色化发展

- 积极引导投资者、经营者、管理者深入挖掘当地文化内涵，与民宿规划、设计及体验服务深入结合，深化文旅融合，实现“以文塑旅、以旅彰文”精神；
- 积极探索打造“民宿+”的新型旅游民宿经营方式，融合其他业态，提供个性化、高端化服务。

智慧化发展

- 推进民宿平台建设智慧化、管理智慧化、配套服务智慧化、市场营销智慧化；
- 推广特色化民宿移动终端，内含整个扬州市旅游信息，为游客提供多种旅游智能服务；
- 推出智能家居、智能安防、智能服务等产品。

发展策略

一、规范化发展

加强政府在旅游民宿业发展中的组织管理作用，积极引导旅游民宿的发展建设、经营管理和品牌营销。

- 扬州市已经出台发展旅游民宿的支持政策《市政府关于加快推进扬州旅游民宿产业高质量发展的实施意见》。在市政府发布的《扬州市进一步促进和扩大消费若干措施》中也对旅游民宿的发展提出了指导精神；
- 鼓励扬州市根据自身实际制定出台旅游民宿规划、用地、金融、人才引进等方面的细化配套政策，为旅游民宿快速度、高质量发展提供政策支撑；
- 加强与公安、消防、自然资源、住建、商贸等相关部门的协作，建立扬州市旅游民宿发展机制，协同推进扬州市旅游民宿的发展；
- 政府主导搭建旅游民宿开发建设运营平台，国企、民企、专家智库及其它组织协同参与到平台建设中，多方参与，促使相关资源要素互相流动，形成资源共享、技术传播、集群创新的良好氛围，共同保障扬州市旅游民宿健康可持续发展的态势；
- 成立社区或乡村级民宿行业管理协会，对辖区内民宿行业进行监督和规范，建立完善监督和审核机制，定期对辖区内的民宿经营进行体检和监控；
- 由各级民宿行业管理协会引导，组织加强服务人才培养，不断提高扬州市旅游民宿业的服务质量。

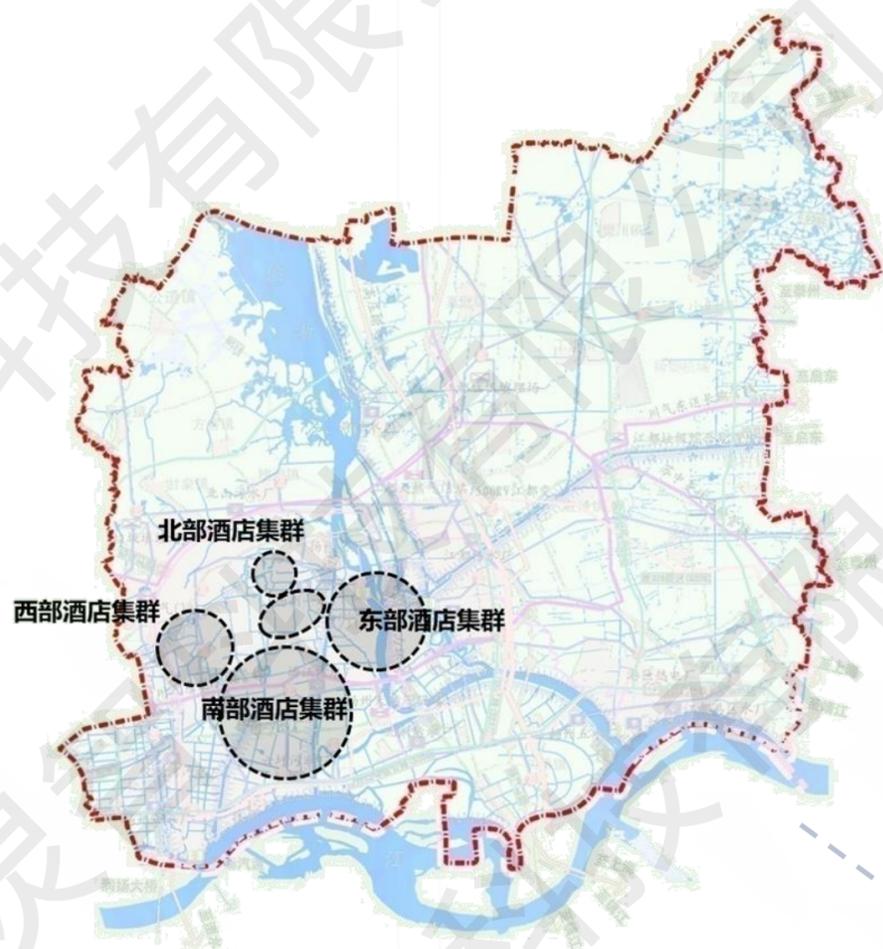


发展策略

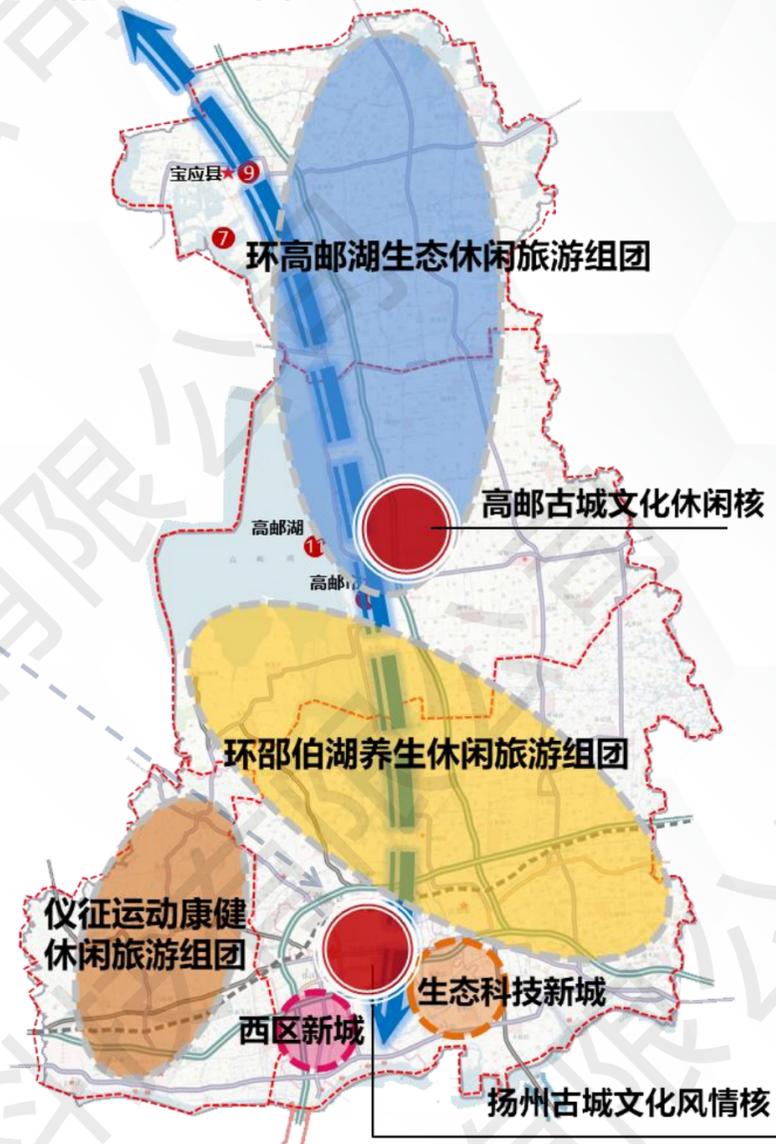
二、集群化发展

“集群化发展”为扬州民宿产业保驾护航，避免民宿无序、野蛮扩张。

- 上位规划《扬州市旅游发展专项规划（2018 - 2035）》中，将扬州市旅游确定为“两核、一带、两片、三组团”的空间结构。**依托片区主题功能打造民宿集群，形成有序的扬州整体民宿产业格局；**
- **做优民宿集群发展，形成“共建、共创、共享”的民宿命运共同体。**吸引有意愿进行规模化民宿集群开发的投资者进入，并给予政策上的支持和事务上的协助；引导集群内民宿的合理布局和科学规划，实现协同经营、整体营销和业务共享；积极整合空间，在集群区设游客服务中心，配置前台接待、集中餐饮、商业服务、物业管理等基本功能，以及开发互动体验、休闲娱乐等特色功能；
- **通过盘活集群内闲置资源、**带动周边中低端民宿产品提档升级，提升民宿经营效益，增强民宿集群的核心竞争力和对目标客源的吸引力。



大运河精品文化旅游带



发展策略

三、品牌化发展

品牌化发展大力推动扬州民宿业附加值迅速增长。

- 实施“1+N”旅游民宿品牌培育工程，“1”，即“运河人家”扬州旅游民宿品牌；“N”，为各地旅游民宿品牌，各县（市、区）、功能区依托本地资源特色优势，积极培育具有鲜明地域特色的旅游民宿区域品牌；
- 鼓励农村集体经济组织以自营、联营等方式使用农村集体建设用地建设旅游民宿；通过开设分店、集聚分布形成品牌规模效应；
- 优化中低端民宿、农家乐品牌形象，通过民宿质量控制、服务改善、宣传推介等手段提升品牌认知度和美誉度。推动本土民宿品牌的产业链延伸，依托扬州特色鲜明的在地文化和世界文明的淮扬菜基础，鼓励民宿向文化体验、餐饮、农产品销售等产业链探索，丰富民宿品牌内涵和产业联合力；
- 谋求外来知名民宿品牌入驻，共建民宿生态。积极引入国内外知名民宿品牌，通过良好的营商环境、优质的民宿物业、美好的发展前景吸引其落地生根，借之提升扬州民宿整体形象。充分发挥外来知名品牌的引领带动作用，借鉴其品牌经营理念，学习其管理运营模式，发挥其客流导入功能，以其为核心构建优质民宿社群，促进扬州市民宿产业高质量发展。

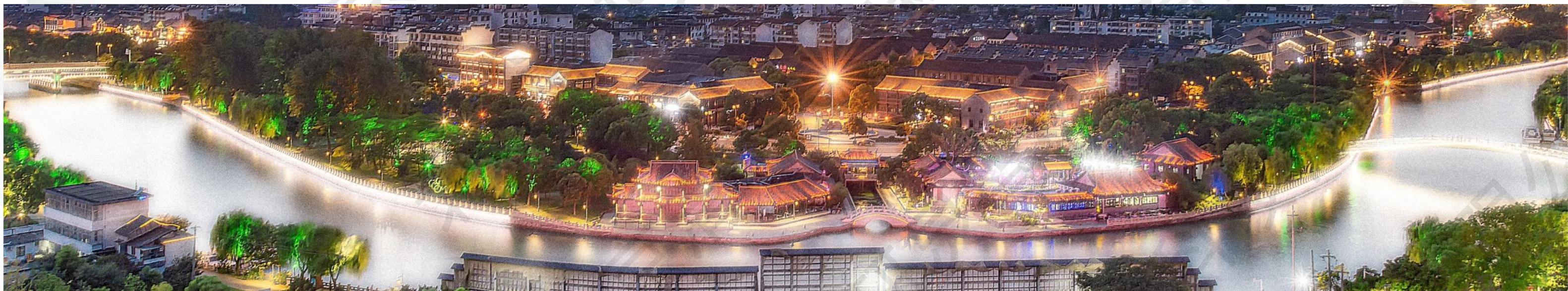


发展策略

四、特色化发展

注重民宿产品特色差异，避免趋同现象，是扬州市旅游民宿产业健康和可持续发展的前提和必要条件。

- **民俗风貌：**以大运河文化和扬州本土文化为核心，引导民宿特色文化主题建设，**注重民宿特色设计**，在兼顾游客现代旅游需求的同时，充分考虑扬州本土文化、大运河文化与传统建筑、景观肌理的传承，并结合经营者自身个性审美，开拓民宿特色建筑空间，布局民宿特色氛围营造。
- **功能业态：**鼓励民宿开展多元体验活动，**打造“民宿+”发展模式**。结合民宿区位、周边旅游资源及生态环境、本地特色文化及大运河文化、乡村环境及产业特色等因素，打造设计民宿旅游产品。支持鼓励民宿根据消费者潮流，创新民宿特色产品，联动各类现有资源，如民俗文化、特色餐饮、文艺活动、品牌商品、乡村产业、自然生态等，激发自身特色，开发各类主题功能民宿产品，促进民宿行业差异化竞争；
- **个性服务：**鼓励民宿建造者或经营者依托自身特点和优势，坚持**“以人为本”的核心理念**，始终把提供高质量旅游民宿服务作为头等任务，针对各类游客的个性化需求，都能给予满意回应，提高游客好评度，这对于推动扬州市旅游发展具有重大积极作用。



发展策略

五、智慧化发展

积极推进民宿产业智能化，从民宿经营、监管到线上服务、质量评价等。

■ 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；强化民宿区的多层次监管，积极对接市级、县级、乡镇级旅游监管系统，打造立体化应急指挥体系。

■ 提升智慧旅游民宿服务水平

—— 创新和完善智慧旅游民宿服务方式。大力开发基于移动通信终端等旅游应用软件，完善订票、订房、订车、旅游线路定制、线上线下互动交流等一体化功能，面向游客提供无缝化、即时化、精确化、互动化的旅游服务。

—— 构建扬州旅游民宿交流评价平台。建立旅游民宿动态评价、服务质量评价、住宿舒适度、住宿价格评价等综合评价体系，构建开放、公平、多元化的旅游民宿交流评价平台，实现对旅游民宿综合服务水平的真实测评。从而实现促进旅游民宿服务质量的提升，推进旅游民宿诚信体系建设，引导民宿经营主体和从业人员守法经营、诚信服务。



四

总体定位与发展目标

- 总体定位
- 发展目标
- 实施路径

总体定位

以**扬州大运河文化带**发展为契机，以大运河文化保护和传承为核心，以旅游民宿产业高质量发展为指导，融合扬州本土特色文化，联动精品旅游资源和相关产业共同发展，推动现有民宿产业升级，并打造一批**功能类型丰富、业态服务多元、主题风貌突出**的高品质旅游民宿产品，积极融入扬州全域旅游发展，成为扬州

**文旅融合样板地、精致宜居示范点、
乡村振兴助推器、旅游旺季蓄水池。**

形象定位：**“淮左名都、运河仙住”**

发展目标

**中国历史文化名城
中国运河第一城**

以国家积极推进大运河文化带发展为契机，积极响应扬州市推进高质量旅游民宿业发展政策，推进发展一批国家等级旅游民宿和民宿服务示范单位，助力扬州全域旅游整体发展。

- 世界级文化旅居名城
- 国家级文旅融合高品质民宿发展示范城市
- 国家大运河文化带旅游民宿示范样板城市
- 国家级旅游民宿服务业先进示范城市
- 国家级旅游民宿业标准化示范城市