

证券行业促进乡村振兴公益行动

2022 年县域经济调研报告

报告名称：立足县域资源禀赋 发展民宿项目
助力乡村振兴

调研县域：陕西省白水县

牵头调研单位：西部证券股份有限公司

联合调研单位：西安人民大厦、白水县人民政府

调研组负责人：黄斌

调研组成员：邱荣、王旭东、朴磊、杨金铎、王璐

中国证券业协会

2022 年 8 月

立足县域资源禀赋 发展民宿项目 助力乡村振兴

——西部证券股份有限公司关于陕西省白水县

县域经济发展调研报告

调研摘要

按照中国证券业协会关于开展证券行业服务县域经济发展调研活动的有关要求，为巩固“一司一县”结对帮扶成果，结合公司连续多年对口帮扶的陕西省白水县县域资源禀赋，以振兴乡村经济发展为目标，由西部证券党委副书记、副总经理、董事会秘书黄斌牵头成立调研组，调研组成员包括西安人民大厦总经理邱荣、白水县人民政府副县长王旭东、西部证券相关部门人员¹。项目组在赴白水县进行实地调研的基础上，结合前期公司对白水县的结对帮扶及相关信息资料，对白水县县域经济发展水平、地理位置、资源禀赋等特征进行研究，并多渠道了解各地民宿发展情况及趋势，特别是陕西省内民宿发展情况，探索研究依托白水县当地文化、生态、产业等资源，开发民宿项目，助力当地乡村振兴的可行性方案。

经过深入分析研究，项目组给出县域经济产业发展的建议：依靠白水县林皋湖国家湿地公园景区特色，结合当地苹果产业优势和人文特点，发展民宿项目，能够扩大就业，增加收入，助力当地经济发展。

关键词：县域经济发展 民宿项目 乡村振兴 调研报告

¹作者简介：黄斌（西部证券党委副书记、副总经理、董事会秘书）、邱荣（西安人民大厦总经理）、王旭东（白水县人民政府副县长）、朴磊（西部证券党群工作部负责人）、杨金铎（西部证券党群工作部员工）、王璐（西部证券研发中心员工）

目录

第一章 白水县域经济特征及经济发展思路问题提出.....	3
一、白水县概况.....	3
二、白水县当地文化、生态、产业等资源.....	3
三、白水县域经济区域结构特征及经济发展路径.....	4
四、林皋湖国家湿地公园景区相关情况.....	6
五、白水县历年旅游业发展情况.....	7
第二章 各地民宿发展情况及趋势.....	9
一、民宿的发展历程及特色民宿的兴起.....	9
二、陕西各地民宿情况.....	11
三、我国旅游市场及省外部分特色民宿项目经营运转情况.....	14
第三章 选择民宿品牌对标项目进行分析研究.....	16
一、吉晓祥大乐之野乡村民宿品牌.....	16
二、黄河宿集、飞茑集民宿度假村.....	16
三、夏雨清宿集营造社.....	17
四、钱继良西坡品牌.....	17
第四章 白水县开展民宿项目的可行性分析及建议.....	18
一、民宿项目总体方案思路.....	18
二、民宿项目可行性分析.....	18
三、民宿项目定位.....	19
四、客源市场发展分析与定位.....	19
五、民宿项目投资模式.....	20
六、环境保护评价.....	20
七、投资估算及资金筹措.....	20
八、民宿项目建设规划.....	20
九、民宿项目效益.....	20
十、结论.....	21

第一章 白水县域经济特征及经济发展思路问题提出

一、白水县概况²

白水县位于陕西版图中心，地处关中平原与陕北高原的过渡地带，辖 7 镇 1 街道办，123 个行政村和 16 个社区，面积 986 平方公里，总人口 30 万。白水文化渊远流长，秦孝公十二年置县，建制距今 2300 余年，是中华民族重要发祥地之一。仓颉造字开华夏文化之先河，杜康造酒始中华酿酒之滥觞，雷公造碗执陶瓷之牛耳，蔡伦造纸创世界文明之承载，“四圣”文明光前裕后，震古铄今。白水文旅资源深厚，地处陕西旅游环线中心，有国家文物保护单位仓颉庙，庙内 48 棵千年古柏与黄帝陵、曲阜孔庙并称中国三大古柏群。国家 4A 级景区林皋湖、陕西最大的人工手植林方山森林公园堪称“天然氧吧”。白水区位优势明显，是连接关中平原和陕北黄土高原的重要枢纽，菏宝高速、榆蓝高速贯通县境东西南北，西延、西包、黄韩侯 3 条铁路过境而过，342 国道、201 省道贯穿全域，内联外通的大交通格局已经形成。白水苹果驰名中外，是国内外专家公认的苹果最佳优生区。全县种植面积 55 万亩，2021 年被确定为全国苹果全产业链典型县，已成为陕西乃至全国苹果“产业领军、行业拔尖”。西北农林科技大学白水苹果试验站成功培育的优质新品种“瑞阳”“瑞雪”“瑞香红”获国家品种产权保护。白水杜康千古传承，全县酒企 18 家，产量万吨以上，白水地处渭北黑腰带腹地，煤炭储量 29.3 亿吨，北部煤田尚未开发，储量 23.4 亿吨，南部煤田储量 5.9 亿吨。

二、白水县当地文化、生态、产业等资源³

白水县紧盯“苹果、煤炭、白酒、清洁能源、文旅康养、装备加工制造”六大产业板块重点发力，产业发展水平不断提升。一是苹果全产业链建设高效推进。

²相关数据信息摘自白水县人民政府官网

³相关数据资料来源于白水县人民政府工作报告

2021年，苹果产量近60万吨。二是煤炭产能加速释放，预计2022年底释放煤炭产能120万吨。三是聚力壮大白酒产业。推动以“杜康酒镇”为载体的白酒产业园建设，预计2022年底白酒产量达到1.3万吨，产值18亿元。四是加快清洁能源发展。紧盯“双碳”目标，推进光伏、风电等清洁能源产业，目前全县并网新能源总装机295兆瓦，年内新能源装机将突破1000兆瓦。五是推进文旅融合发展。紧盯全域旅游，重点打造“汉字寻根 文化探源”“仓颉故里 苹果之乡”“林皋漫城、康养圣地”旅游品牌，开发农业观光游、生态康养、传统文化“两日游”精品旅游线路。六是大力发展装备加工制造业。中交天和装备制造、华林风电装备、海仪循环产业园等项目落地建设。依托兴华、果乡情等重点龙头企业推进苹果精深加工，实现产值4亿元以上。

三、白水县域经济区域结构特征及经济发展路径⁴

（一）经济发展总体情况

近年来，白水县紧抓机遇，围绕加快建设“实力白水、幸福白水、人文白水”，建成黄土高原高质量发展示范县的奋斗目标，推进各项任务落地见效，县域经济社会高质量发展取得明显成效。2021年，全县生产总值增速创8年来新高，其中第一产业、第二产业增加值增速均排名渭南市第一；固定资产投资、全社会消费品零售总额增速均位居渭南市首位。今年一季度，全县生产总值完成14.21亿元，同比增长8.9%，位居渭南市第五，一二三产加速融合发展，县域经济社会高质量发展态势良好。

近年来，白水县坚持把打赢脱贫攻坚战作为第一责任。聚焦“两不愁三保障”和饮水安全，累计实施扶贫项目1791个，投入各类资金16.5亿元。43个贫困村全部出列，16675户58315人顺利脱贫，2020年2月白水县正式退出贫困县序列，实现脱贫摘帽目标，并荣获全省“万企帮万村”精准扶贫行动先进县。

（二）聚力民生实事，增进民生福祉

一是城市建设持续提升。坚持“绿化、亮化、美化、细化、文化”五化同步，

⁴相关数据资料摘自白水县人民政府工作报告

加快完善城市功能配套，以国家卫生县城复审为统揽，推行网格化管理，绿化城区裸露土地 180 亩，城市品质不断提升。

二是生态环保全面加强。严格生态环保责任制，强力推进污染防治攻坚战，截至 6 月底，优良天数、综合指数、PM10、PM2.5 均位居渭南市第一名，天蓝地绿水清的生态环境加快形成。

三是民生事业不断进步。县医院医技综合服务楼和中医院门诊楼项目建成。县医院呼吸内科打造重点专科，中医医院“康复医学中心”加快建设。城镇新增就业 1999 人，转移就业 51777 人次。累计发放各类社会救助资金 3189 万元。

四是脱贫攻坚和乡村振兴助力县域发展。根据省委、省政府的统一部署，各级省属国有企业及社会各界通过全面推进和落实帮扶政策，坚持以贫困村为主体，以贫困村基础设施建设、产业扶贫和消费扶贫为重点，着力改善贫困村生产生活条件，有效助力了白水县县域发展。例如陕西投资集团携下属能源股份、西部证券、清水川能源、西部信托、神木煤化工、庆安公司、渭南天然气公司，自 2012 年“两联一包”工作开展以来，累计投入扶贫资金 2248.54 万元，引进 2500 万元，派驻 7 个工作队 41 名驻村工作队员，大力开展基础设施建设、产业发展及包村帮扶等工作，实现包联的 7 个贫困村 513 户 1737 人顺利脱贫。陕西投资集团与白水县签订了战略合作协议，初步确定“十四五”期间双方全面深入合作，依托白水资源禀赋，借助陕投集团品牌、人才、资金、技术、管理等方面优势，围绕白水县林皋湖康养中心、新能源基地、大数据管理中心、战略性新兴产业、金融服务、乡村振兴、冷链物流等方面开展全面战略合作，实现双方互惠共赢，携手发展。2021 年 7 月陕投关中新能源有限公司落地白水，2021 年 11 月陕投华山创业公司与白水县签订合作框架协议，双方共同创新消费助力模式。2022 年 2 月陕投章能提效创新基地项目正式开工，项目总投资 66 亿元，年度投资 10 亿元，项目主要建设内容包含 700 兆瓦光伏电站、300 兆瓦风力发电和康养酒店、康养民居及相关配套设施。与此同时，通过强化基础建设、开展产业帮扶、深化消费帮扶、深入防汛救灾、抗击疫情防控、建立“爱心超市”等措施开展精准帮扶，实现强村富民。各级省属国有企业及社会各界的助力，有效地推动了白水县域经济的发展。⁵

⁵ 相关数据资料来自陕西投资集团有限公司助力白水县经济发展工作报告

（三）白水县县域经济发展存在的问题

白水县县域经济发展中存在的问题主要有：优势产业核心竞争力不强，产业结构不优，工业短板明显，招商项目落地率不高，带动发展的优质项目偏少，新动能尚待培育，小微企业、民营企业融资难，财源基础薄弱，税收增长乏力，财政收支矛盾突出，基础设施建设、基本公共服务有差距等。比如：白水县作为一个果业县，苹果产业竞争力不够，产业链不完善，品牌效应有待提升，交通物流不便；白水县农业机械化程度不高，农业技术引进不够、难以推广，是制约农民增收的主要原因；中小微企业融资难发展难，营商和产业企业问题导致就业问题，也是人才和劳动力外流的一个主要原因；老龄化和普通劳动力外流对消费造成影响，人才流失制约经济发展；财政收支矛盾，通过财政支持各类项目建设和基础设施建设的力量不足，也制约了白水现有优良的文化旅游资源转化为产业振兴和人才振兴的优势。

四、林皋湖国家湿地公园景区相关情况⁶

陕西白水林皋湖国家湿地公园位于白水县城西部，距县城约 20 公里，规划面积 769.7 公顷，公园湿地面积为 287.2 公顷，湿地率为 37.3%，公园范围内白水河水系长约 6.5 千米，林皋河水系长约 21.5 千米。分为五个功能区：生态保育区、生态恢复区、合理利用区、科普宣教区及管理服务区。该区域现有种子植物 59 科 201 种；陆生脊椎动物 29 目 57 科 162 种，其中国家 I 级重点保护动物黑鹳 1 种；国家 II 级重点保护动物 15 种，有白琵鹭、鸳鸯、灰鹤、红隼等；省重点保护动物 14 种，有苍鹭、白鹭、池鹭等。2019 年 12 月 25 日，通过国家林业和草原局 2019 年试点国家湿地公园验收，正式成为“国家湿地公园”。

白水林皋湖国家湿地公园为国家 AAAA 级旅游景区、国家级湿地公园，林皋漫城旅游区获评 4A 景区，仓颉庙被列为全省干部教育培训教学点、研学实践教育基地、传统文化教育基地。林皋镇、史官镇分别入选省级旅游特色名镇、全省乡村振兴示范镇。林皋村、和家卓村获评国家森林乡村。林皋湖为人工湖，总容量 3300 万立方米，水面 2200 亩，水面大、风景美，具有较高的旅游观光价值。

⁶摘自白水县人民政府官网

在白水县制定的《关于加快旅游业发展的决定》《白水县旅游产业总体规划》中，将白水县未来旅游发展的大空间格局概括为“一核、两带、四组团”，林皋湖位于山水生态景观带上，同时为云台山山水生态旅游组团的重要组成部分。开发林皋湖旅游度假区，是白水县旅游发展重点项目之一。

林皋镇处于关中平原与陕北高原的过渡地带，规划区南部为平原沟壑地形，有区域少见的林皋湖和独特的梯田美景；北部为山地丘陵型地貌，有风景秀丽，景点众多的云台山，森林茂密、景色优美的方山等，是西北干旱地区少见的山林资源。丰富的水资源和独特的自然地貌资源是规划区内最具有价值的景观资源，典型黄土高原渭北残垣丘陵沟壑地貌景观，丘、峁、沟、壑鳞次栉比。林皋湖水面宽阔、水量较大，是周边地区少有的资源。在林皋湖头尾两侧各有一处保护良好的湿地，在中西部山坡呈梯田状，极具地域特色。植被茂密，季相变化明显，四季景观各异。但分布较散，缺乏规划与整合，资源特色不明显。

资源评价：林皋镇地处陕西旅游北线辐射区内，路程时间均在两小时内，区位优势明显；林皋湖四面环山，库区两侧岸线绵长蜿蜒，景色优美，步移景异，区域旅游资源种类丰富，可吸引不同兴趣和爱好的游客；湖区自然景观与生态环境良好，植被物种丰富，在关中和陕北地区，属于比较稀缺资源；文化底蕴深厚，具有较强的人文资源优势；境内黄土高原地貌景观丰富。

五、白水县历年旅游业发展情况⁷

白水县以国家“黄河文化带”“中华文化地标”及国家文化公园建设为契机，以推动庙、湖、酒、果融合发展为重点，开拓多元化文旅产业创新发展之路。主要包括：以仓颉庙景区为核心，建设以仓颉文化为引领的文化旅行综合体；以林皋湖旅游区为核心，突出方山、云台山自然资源，打造康养生态综合体；以杜康墓、庙、酒为核心，打造杜康酒工业体验旅游园区；以苹果产业核心区和苹果未来园建设为引领，发展农业观光旅游，形成环城全域农业休闲体验区。通过加快构建层次分明、覆盖面广的旅游集散和服务体系，提升文旅公共服务能力，建设全域旅游智慧系统，发展特色民宿、汽车旅馆、户外露营等服务设施，打造“快进慢游”“路景融合”的精品旅游线路。经过5年努力，全县年均旅游接待达100

⁷相关数据摘自白水县人民政府官网

万人次，文旅产值达 5 亿元，成为全国较为知名的休闲旅行目的地。

第二章 各地民宿发展情况及趋势

一、民宿的发展历程及特色民宿的兴起

(一) 民宿发展历程⁸

民宿概念：2020年9月29日实施的《乡村民宿服务质量规范》(GB/T 39000-2020)及2022年7月11日发布的《旅游民宿基本要求与等级划分》(GB/T 41648-2022)规定了乡村民宿和旅游民宿的基本要求、设施设备、安全管理、环境卫生、服务要求、持续改进等方面的标准和规范要求。民宿主体建筑风貌应与当地的人文民俗、村庄环境景观相协调，单体建筑面积不大（一般不超过800m²），客房一般不超过14间，民宿主人（民宿经营管理者）参与接待。

1.0 版本：“农家乐”民宿，国家标注出台前就有，特点是分散、低端、无序。2010年以前，各地民宿主要以农村家庭为主，农家乐形式经营和存在，以吸引本地短途游客为主，门槛较低、同质化严重、安全管理、生态保护滞后、服务水平不高、邻里矛盾纠纷等亟需解决等问题，经营较为粗放，服务千差万别，收费相对较低，服务标准化较低，已经不能满足游客更多个性化、舒适化的度假旅游要求，目前，这种经营模式依然存在，也是一些地区农民增加收入的一条重要途径。

2.0 版本：国家标注出台前后出现，特点是“小而美”，依靠业主自身特质和个性十足的主人文化建设而成，具有自发性和零散性，民宿条件显著改善，有特色的，游客体验也较好，也能吸引一定的游客，但规模小，无法形成更大的产业规模，对地区经济发展的贡献也很小。

3.0 版本：“小而美”的集合，聚集热爱美好生活的人群。呈现高端化、专业化和品牌连锁化发展趋势，民宿群落兴起，周边行业对接，政府持续关注，资本市场、互联网资金平台、高端设计师加入，有思想的人引领，返乡青年创业发展，村民自建，一家民宿活化一个乡村，能够凭空铸造一个度假地，让乡村不再

⁸ 白水县人民政府举办的2022年乡村旅游论坛嘉宾演讲资料及网站公开资料

落后于这个时代，让人们“望的见山，看的见水，记得住乡愁”。旅游氛围体验好，旅游生态环境好，有更大的产业规模，对地区经济发展的贡献也较大。

2010年以后，特别是随着我国人均GDP超过1万美元后，从2013年到2016年以来，乡村民宿领域都是快速发展，甚至可以说是遍地开花。城市化程度进一步提高，原有的农家乐旅游方式已难以满足部分城市中产阶级的多元化度假需求，特别是近三年随着新冠疫情的出现，国内短途度假游开始兴起，国内一批有特色民宿逐步兴起，个性化、高端化、特色化的民宿更加受到城市中产阶级的青睐，原有的相对分散的农家乐民宿方式已经难以满足这部分市场需求。

疫情对很多行业包括旅游业造成了很大的影响，但是对高端民宿而言，影响确实有限，以度假为理念的民宿，良好的住宿体验可以让游客停下来，慢慢欣赏乡村的风景，慢慢感受乡村的风土人情，旅游时间的拉长带来更多的消费需求，高端化、高品质民宿是社会发展的必然选择，通过吸引城市中产来此度假消费，为当地经济发展带来增量，发展民宿是乡村振兴的最佳入口。

（二）选取的样本地区和白水县经济、资源等情况对比

目前，白水当地的民宿基本上还集中在1.0版本，只有部分的农家乐聚餐、烧烤、采摘项目，对周围游客的吸引力不强，对当地经济发展带动作用不明显。游客去白水旅游，大部分还停留原来快餐式的、走马观花式的乡村旅游，大部分只能住在县城宾馆、饭店，大部分消费也是发生在县城里，对乡村经济的带动作用非常有限。

西安、汉中、安康、宝鸡等地依托当地资源，开发民宿项目，部分也引入了国内一线品牌管理模式，也有相对成熟的经验案例。比如：2018年开业的安康柞水阳坡院子；2020年前后开业的西安同尘酒店、西安后瀛骊山民宿、西安白鹿之隐温泉房车营地；2021年开业的汉中留坝飞鸟集×空山九帖民宿（留坝秦岭店）、留坝道班宿、留坝县小留坝村楼房沟民宿；旬邑大唐鹿野苑森林度假村。

尤其以汉中留坝县民宿发展最有代表性，“学习强国”及媒体都有相关报道。汉中市留坝县地处秦巴山区，全县人口不足4万，包括火烧店镇在内的许多乡镇的旅游发展都将民宿打造作为工作的重点，依托当地的自然禀赋，打造乡村民宿集群，发展体育旅游，包含民宿、图书馆、农家乐、主题公园在内的一系列旅游

业态正蓬勃发展。据了解，留坝县目前已投入运营的民宿是 25 家，拥有 300 多个房间。新开设的十多家特色民宿将在未来一两年内投入运营，对民宿服务人员的需求很大，要求也更高。这也意味着，民宿产业在今后会更全面、深度地影响留坝县旅游发展全貌与当地百姓生活。在人社部近日公示的 18 个新职业中，“民宿管家”赫然在列。留坝县建成了“旅游专家工作站”，引进文化旅游方面专家进行指导；通过与“隐居乡里”“借宿”等知名民宿品牌和团队合作，打造“楼房沟”“道班宿”“秦岭宿集”等当地高端民宿；打造山坡上文创集群，吸引 20 余名省内外大学生来此创业就业，进一步推动文化旅游产业提质增效。在“四个 100”工程中，“带动创业 100 人”也是其中一个重要目标。据留坝县乡村振兴局局长张宏军介绍，留坝县近年来的“回流”现象明显，很多在外地工作的年轻人选择回到家乡工作、创业，一方面，是因为留坝的整体吸引力在提升；另一方面，也是因为这些年轻人如今能够在家乡找到适合自己的位置并获得幸福感。民宿产业的发展壮大，带动留坝全域旅游持续火热。2021 年，全县累计接待游客 497.17 万人次，收入 25.32 亿元，以旅游为主的三产服务业占全县生产总值的比重达到 58%。

二、陕西各地民宿情况⁹

（一）汉中留坝飞鸟集×空山九帖民宿（留坝秦岭店）。2021 年开业，有 8 间客房以及餐厅、户外活动等公区，共三种房型，建筑风格以简约木料、石料为主，端庄沉稳，阳光穿过山林植被的缝隙打落在透亮的落地窗，悠长的小径曲折迂回，满是丰盈与平静。木质风格的房内，现代设计与本地特色完美结合，简单轻快的气质娓娓道来，温柔的灯光点缀着山野间的浪漫气氛，让旅宿空间更加与众不同。露台外目光所及，是虫鸣鸟叫、树林窸窣、溪水叮咚，让你同自然真正共居。民宿、古村和森林点缀在山脉与江流之间，多种色彩层次分明。

（二）留坝道班宿。“道班宿”坐落在陕西省留坝县玉皇庙镇，原是玉皇庙公路管护站，进入 21 世纪后逐渐被废弃。2021 年 6 月，荒废已久的道班迎来新生。这里是由废弃道班改建的民宿，故而取名“道班宿”。民宿房屋基本保留了原有结构，屋顶的红机瓦换成青瓦，工人的 8 间宿舍和摆放养路器械的房间改造

⁹摘自携程网及公开网站信息

为客房。通过这种方式，把道班、公路文化和民宿设计理念结合在一起。这种新鲜的文化旅游体验得到了不少年轻旅客的青睐。“章假日期间基本爆满，运营以来，‘道班宿’入住率达到70%，旅游旺季高达90%以上。”留坝县文化和旅游局副局长任飞飞介绍，2014年以来，为了充分利用农村闲置房屋，留坝县采用政府引导、村集体提供资源、企业建设运营的模式发展民宿，小县城靠着秀美的秦岭山村风景焕发出新活力。

（三）留坝县小留坝村楼房沟民宿。2019年8月，村扶贫互助合作社投资改建了9个农户闲置院落，由北京隐居乡里公司运营，收入双方分成。2020年，楼房沟民宿营收达300多万元，其中80多万元分给小留坝村。

（四）旬邑大唐鹿野苑森林度假村。位于“美丽而圣神的旬邑马栏山畔”，该项目依托地势地貌、道路交通、用地性质，规划建设“高原花开”入口迎宾区、“畅行山水”自驾车营地、“奇异之旅”综合服务区、“林间阳光”精品民宿区和梅花鹿养殖等五个功能区，以度假为主题，以生态为亮点，以隐逸禅修为灵魂的综合型休闲区。

（五）西安同尘酒店。2020年开业，位于白鹿台塬之上，远眺层峦阔景，近观晓雾炊烟。酒店拥有包括2间套房（双卧室+双独立卫生间+私密庭院），20间舒适客房（包含40-45 m²竹廊房，飘窗房，榻榻米房，景观房）。每间客房自然古朴的艺术装饰，无不彰显出侘寂美学的独特风韵。酒店拥有600 m²的双层特色餐饮区域。酒吧层户外高景观露台为宾客创造独有的全景视角，远观秦岭山脉，俯瞰泾河河谷，在惬意自然中静赏古城夜景。“境无心所，同尘小坐”。作为西安一家“侘寂风”设计师酒店，同尘希望将朴素美好的生活哲学传递给每一位追求极美生活的人。

（六）西安后瀛骊山民宿。2018年装修开业，位于国家景区华清宫之骊山南麓，山庄与中国四大美女杨玉环与唐明皇演绎“在天愿做比翼鸟，在地愿为连理枝”动人爱情的华清池；观赏“关中八景”之“骊山晚照”的取景地“晚照亭”；周幽王为博爱妃褒姒一笑而戏诸侯的“烽火台”；“双十二事变”民族英雄张学良、杨虎城对蒋介石实行兵谏的“兵谏亭”相邻。与世界八大奇迹之一的秦始皇兵马俑；“项庄舞剑，意在沛公”的鸿门宴；新石器时代的仰韶文化遗存为主的姜寨遗址相望。众多传奇历史典故出自这方土地。后瀛，始于文化，不止

于文化。后瀛山庄依山而建，灵活运用古人智慧，按照 24 章气命名每一间客房，别具一格的设计概念。房间简约、古朴，不乏浪漫主义气息，巧妙地将阳光、星空、天台、木屋溶于骊山之中，象征“城市人”对生活的美好希望，后瀛邀您一起走进咫尺的、探寻遗失的美丽，感悟空无的智慧，对喧嚣的城市用叛逆的方式量身定制您的度假、休闲生活。骊山醉美的院落“有你真好，后瀛·骊山”。

（七）西安白鹿之隐温泉房车营地。2018 年开业，位于西安市灞桥区白鹿原白鹿仓景区内，距离西安市区约 30 分钟车程，是一个隐藏在西安市东郊的“世外桃源”。营地依托便捷的区域优势、原野的自然生态环境、深厚的历史文化底蕴，打造出集时尚交友、运动休闲、温泉养生、露天烧烤、精品火锅、团队拓展培训等多种功能于一体的旅游度假式房车营地，是陕西省西安市旅居车重点示范营地，已列入全国重点建设 200 家营地名录序列，是庭院式房车旅居开拓者。营地由 50 个 200—1000 平方米之间的独立庭院组成，每一个庭院即是一个独立的住宿单元，每个庭院可住 4—6 个人不等，每个庭院内标配一个房车（集装箱、篷房）住宿房间和温泉汤池，独立的庭院和私人温泉，为顾客提供更加私密、尊贵的服务。营地的房车全采用澳大利亚进口房车，房车环境舒适，内设家具电器齐全。营地除庭院温泉住宿区域，更有幽雅餐厅、婚礼草坪场地、超大会议电子屏幕、KTV 专用房车、酒吧舞池、红酒雪茄吧、幽静书吧、SPA 养生馆、篝火台烧烤等等。白鹿之隐将以发自内心的待客之道，让游客在贴心的服务中尽情享受自然之惬意。

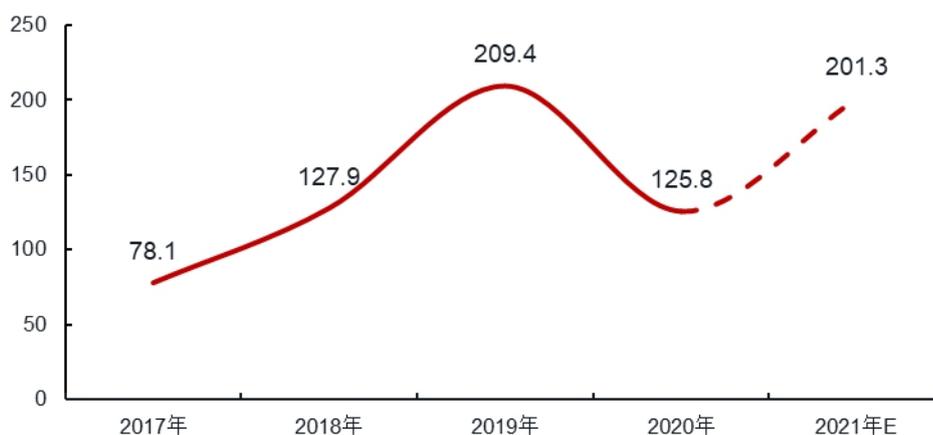
（八）柞水阳坡院子。2018 年开业，位于柞水县营盘镇，中国美丽休闲乡村——朱家湾村，距离西安 57 公里，西康高速营盘出口 9 公里处，阳坡院子是终南山里的民宿，以原生态为主题，打造不同风格的院子、不同风格的房间，占地面积 116 亩，根据功能布局分为农耕体验区、民宿居住区、休闲餐饮区、儿童游乐区、康养理疗等五大片区；建设民宿院落 13 个、青年旅社、书吧、休闲茶吧餐厅，共设置客房 105 间、餐厅餐位 156 个。阳坡院子休闲餐厅，内部整体采用传统梁柱结构，装修风格为粗狂灰派建筑风格，以 1933—1956 年间所特有的民国风为主基调，合理穿插怀旧工业风。餐厅整体一层为休闲餐厅，二层为咖啡茶艺，并设置有大小 7 个包间，涵盖两个露台餐厅，可同时满足 150 位客人的用餐需求。

三、我国旅游市场及省外部分特色民宿项目经营运转情况

(一) 国内旅游市场情况。在新冠疫情爆发前，我国旅游人数及收入呈逐年上升趋势，2020-2021 年受新冠疫情影响，我国旅游人数及收入较 2019 年有所下滑。据文旅部数据，2021 年，国内旅游人数 32.46 亿人次，恢复至 2019 年的 54%；国内旅游收入 2.92 万亿元，恢复至 2019 年的 51%。受旅游市场带动，2019 年在线民宿市场交易规模达 209.4 亿元。¹⁰



单位：亿元 **2017-2021中国在线民宿市场交易规模及预测**



(二) 浙江省民宿经营运转情况¹¹。目前，浙江省民宿无论是数量规模还是效益质量均处于全国领先水平，据《浙江民宿蓝皮书 2018-2019》显示，截至 2019 年底，浙江省民宿 19818 家，客房总数超 20 万间，总床位突破 30 万张，就业人数超 15 万人，总营收 100.3 亿元，民宿产业已成为“诗画浙江”的“金字招牌”。

¹⁰资料来源于文化旅游部网站

¹¹资料来源《浙江民宿蓝皮书 2018-2019》

浙江民宿的典型代表为：

1、德清·洋家乐。洋家乐最早始于 2007 年，来自非洲的高天成在德清县劳岭村三九坞租用了 8 间闲置民舍，改造成一家拥有 21 间住房，设酒吧、餐厅、茶座、按摩房及会议室的民宿，即首家洋家乐——裸心乡。多年来，莫干山良好的区位和自然生态环境吸引了一大批投资者，洋家乐开始成为环莫干山地区的一种新型业态，快速崛起。德清莫干山洋家乐以工商投资户为主，面向中高端度假人群；粗犷和精致、文饰和质朴交融，山野自由的氛围和高星级酒店的舒适性完美融合；一般每晚价格在 1500-4000 元。

2、丽水·丽水山居。丽水山居是浙江省丽水市农家乐民宿区域公共品牌，从最初为游客提供简单农家食宿起步，依托农村良好的自然生态环境和丰富的乡土文化资源，在政府主导下，通过“吃、住、行、游、娱、购、养、育”要素的合理集聚，融入休闲农庄、台湾民宿和乡村旅游的理念，并整合出高山避暑型、养生养老型、民俗风情型、休闲农庄型、乡村民宿型、参与体验型六大鲜明主线，它们散布在群山之中，以低价、亲民、自然吸引着都市游客，一般每晚 150-300 元。

3、文成·侨家乐。温州文成是著名的侨乡，基于深厚的历史文化、侨乡文化和突出的山水资源，2020 年初，文成县将侨乡文化、乡村文化和传统民宿有机融合，打造了乡村民宿的高级形态——侨家乐。侨家乐按照“一家一特色，一宿一风情”的要求，在建筑风格、园艺特色、内部装饰上，充分展示侨元素，体现民宿主人的异国他乡经历和家乡情结。据统计，文成县已创成并对外营业侨家乐品牌民宿 18 家，累计接待游客 25 万人次，接待过夜游客 11.2 万人次，实现综合收入超过 9000 万元，上下游产业链提供餐饮、住宿、导游等多种就业岗位，带动该县农民就业 5000 余人，激活闲置民房 400 余间。

第三章 选择民宿品牌对标项目进行分析研究¹²

一、吉晓祥大乐之野乡村民宿品牌

这家民宿作为行业“最老”的品牌之一，它几乎是网红民宿的鼻祖。随着时间推移，它的产品不仅没有被消费者抛弃，反而历久弥新，每开一家新店都受到热烈追捧，成为民宿界的持久不衰的存在，这家店就是大乐之野。吉晓祥，大乐之野创始人、CEO，莫干山民宿学院院长，同济大学城市规划专业，2013年大乐之野第一家店在莫干山开业，作为行业最早的民宿品牌，10年间，大乐之野开业门店数量已经17家，并孵化了新品牌-向野而生。

二、黄河宿集、飞鸢集民宿度假村

西北旅游的标杆“黄河宿集”，项目的建设地58亩，配套地450亩，引入了大乐之野、西坡、墟里、飞集等民宿品牌，通过高品质的度假产品，把西北独特的风貌，文化和美好的旅行生活方式结合起来，开辟了宁夏中卫全新的高端旅游市场。“黄河宿集”除了引入国内外顶级的民宿、营地、餐饮、美术馆、书店、文创、生活方式类品牌，还和当地的非遗传承人合作设立了宁夏手工毯店铺、西夏陶吧，建设了自己的农场、牧场，在宿集内形成了吃住行玩购相对成熟的形态，这些多元化的业态和服务，让每一个旅行至此的客人，又多了一个停留的理由。在客源城市方面，江浙沪无疑是项目的主力军，一方面江浙沪拥有最庞大的民宿消费群体，另一方面，“黄河宿集”引入的民宿品牌（大乐之野、西坡、墟里），在华东也有着稳定的粉丝基数。而来到黄河宿集的用户绝大部分都选择停留2天以上的时间，从黄河宿集后台的数据显示，客户主要选择3天2晚或4天3晚的出行计划。

¹²来源于白水县人民政府举办的2022年乡村旅游论坛嘉宾演讲资料以及携程网等网站公开资料

三、夏雨清宿集营造社

通过引入国内外最好的民宿品牌以及生活方式品牌，加上在地的旅行线路，在以前或许没有太多传统的旅游资源的地方形成一个新的旅行度假地，用新的生活方式吸引城市人来到乡村。宿集是通过“抱团”的方式，各尽其职，专业的人做专业的事，从而达到“规模经济”的效果。以黄河宿集为例，黄河宿集的大部分客源来自长三角地区，占了50%左右，其次，是来自北京、广东，北京是因为有直飞的航班，广东则是因为两地的风景完全不一样，广东全年常绿，而西北如此荒凉，有非常大的反差和新鲜感。以浙江松阳陈家铺的高山古村为例，用一家4间客房的飞集民宿和一家先锋书店，改变了1个350户人家的一个村庄。以前这个村庄只剩下8个老人，现在已经有108个人回到村里创业，可能是做一些餐厅或者卖一些特产。通过一家小小的民宿、一间小小的书店就改变了它，我们也希望通过民宿这样的入口来改变更多的乡村。

四、钱继良西坡品牌

西坡选择拥有独特风光及人文历史价值的乡村，将民宿融入山乡的日日常态，提供深度的在地旅行线路。目前，西坡在莫干山竹林深处的一座传统村庄内，拥有多处由乡村建筑改造组成的精致乡舍别墅。从2010年改造完成第1栋山乡别墅到现在的8栋别墅30个房间全部营业。2015年，西坡山乡度假酒店的平均入住率达到87%，实现营业收入1500万元，贡献税收超过70万元。西坡山乡介于精品民宿和精品酒店之间，是一家小而美的乡村度假酒店。目前西坡千岛湖项目已经开始进行改造，项目选址位于姜家镇三面环湖的小型半岛，半岛上的原生建筑为水下古城排名靠前批移民的民居、老粮库及榨油厂，见证了千岛湖四十多年的历史变迁。

第四章 白水县开展民宿项目的可行性分析及建议

一、民宿项目总体方案思路

陕西白水林皋湖国家湿地公园位于白水县城西部，距县城约 20 公里，规划面积 769.7 公顷，公园湿地面积为 287.2 公顷，湿地率为 37.3%，公园范围内白水河水系长约 6.5 千米，林皋河水系长约 21.5 千米。2019 年 12 月 25 日，通过国家林业和草原局 2019 年试点国家湿地公园验收，正式成为“国家湿地公园”。林皋湖为人工湖，总容量 3300 万立方米，水面 2200 亩。在白水县制定的《关于加快旅游业发展的决定》，将白水县未来旅游发展的大空间格局概括为“一核、两带、四组团”，林皋湖位于山水生态景观带上，同时为云台山山水生态旅游组团的重要组成部分。林皋镇地处陕西旅游北线辐射区内，路程时间均在两小时内，区位优势明显；区域旅游资源种类丰富，可吸引不同兴趣和爱好的游客；湖区自然景观与生态环境良好，植被物种丰富，在关中和陕北地区，属于比较稀缺资源；文化底蕴深厚，具有较强的人文资源优势；境内黄土高原地貌景观丰富。

利用林皋湖边高地，建设体现陕西关中特色的宿集（民宿 3.0 版本），引入国内 5-6 个头部民宿品牌，面向中高收入、城市中产、年轻人群，提供具有陕西关中及黄土高原特色的、地化乡野体验的、特色鲜明、面向不同需求形态度假产品的微度假民宿集群。同时配套主题体验空间（杜康酒、柿子醋、陶瓷制作）、艺术画廊（仓颉造字、蔡伦造纸）、认养果林、乡土市集等公共项目。

二、民宿项目可行性分析

（一）党中央、国务院高度重视乡村民宿工作。2022 年中央一号文件《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》明确提出：聚焦产业促进乡村发展，实施乡村休闲旅游提升计划，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。《中共陕西省委 陕西省人民政府关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》也明确提出：大力推进

乡村产业振兴，优化乡村旅游产品供给，提升乡村民宿、农家乐经营管理水平和服务质量。近几年来，乡村民宿呈现快速发展的良好态势，阻碍发展的办证难等制约要素逐步被破解，产业发展的外部环境不断优化，投资开发的热情不断高涨。

（二）黄河流域生态保护和高质量发展、推进西部大开发形成新格局。随着关中平原城市群建设等国家战略交汇集成、西安都市圈产业深度协作红利加速释放以及全省推动县域经济高质量发展若干措施出台落地，以仓颉庙、林皋湖为核心的文旅产业深度融合，必将积蓄传统优势、塑造新的优势，促进白水县赢得新一轮区域竞争的胜势。

（三）聚力乡村振兴，发展特色优势产业，实施乡村建设，深化乡村治理，实现农业强、农村美、农民富。推动林皋湖民宿康养中心项目开工，启动特色民宿和配套基础设施建设，打造康养休闲旅游地。开展白水名小吃、优菜品推介评比活动，大力推广苹果宴、豆腐宴、三转席等特色餐饮品牌。

（四）突出产业引领。着力开创乡村振兴新局面，巩固拓展脱贫成果。

三、民宿项目定位

利用林皋湖边高地，建设体现陕西关中特色的民宿集群（民宿 3.0 版本），引入国内 5-6 个头部民宿品牌，以深度观光与趣味游赏作为林皋湖区旅游的主导产品，规划应适度超前，秉持从观光向休闲度假的转型发展思路，依托西安大都市客源，同时通过民宿头部品牌吸引东部沿海发达地区消费群体，契合政府部门将林皋镇建成白水县城副中心，打造成陕西省历史文化名镇，进而将林皋湖区打造成养生养老、宜居宜游的国际慢城的愿景规划。

四、客源市场发展分析与定位

（一）客源市场发展分析

1、潜在客源市场规模大

随着经济的发展，人们生活水平的提高和消费观念的转变，以及国民休闲计划的出台，乡村生态观光、休闲度假旅游越来越成为城市人群更加向往旅游的首选，其潜在的市场规模巨大。

2、未来游客旅游需求倾向

能够体现“生态、文化、休闲”特色的旅游产品，是林皋湖旅游度假区游客的首选；旅游消费较高，愿意为满意的旅游产品、旅游服务支付较高的费用；旅游目的以生态观光、休闲度假为主，购物娱乐为辅；旅游方式以团队、家庭居多。

五、民宿项目投资模式

实行企业投资、自主开发；分期开发、滚动投资；自有与融资相结合的模式。

六、环境保护评价

本项目区没有污染源，现实环境较好。民宿项目开发影响环境的因素主要是游客的废弃物和生活垃圾。

七、投资估算及资金筹措

资金筹措上政府争取国家各类基础配套和产业专项资金扶持，实行各类资金捆绑投入，构建景区大骨架；旅游娱乐服务设施通过招商引资引进国内外投资，鼓励全社会民间资本加入林皋湖景区旅游开发项目。

八、民宿项目建设规划

以低开发强度的露营、农家乐、集市等项目带动其他具备较强文化及地域特色的旅游主题，如酒文化广场、苹果主题雕塑广场、窑洞酒店、滨水度假村、七彩坡等。从长远的角度来考虑景区整体基础配套设施建设，保证湖区周边在未来的开发建设中达到可持续发展的目的。同时，提高各类旅游设施的品质及施工的质量。

九、民宿项目效益

（一）经济效益

随着人民生活水平的不断提高，远离城市喧嚣，回归自然、放松身心、度假

休闲的旅游类型越来越受人们的青睐，加上政府的支持和激励，林皋湖的旅游前景光明，必将为林皋镇带来良好的经济效益。民宿集群项目前期按照 200 间客房、每间客房 1500 元/天、每年（360 天）50%入住率估算，年接待游客量 7.2 万人，年营业额为 5400 万元，年获利预计为 1000 万元。

（二）社会效益

在林皋湖建设具有陕西关中及黄土高原特色的高品质民宿集群，创造林皋湖独有的未来乡村新的度假生活模式，可有效盘活和利用乡村部分废弃甚至闲置的资产，引导部分农民返乡创业发展，提供就业岗位，规范和提升乡村民宿的经营服务行为，提升服务质量水平，保障其可持续发展，充分发挥乡村民宿在扩大内需和促进消费中的作用以及对农村经济的持续带动作用，部分解决乡村发展振兴不可持续的问题，促进农业产业结构调整、农村精神风貌优化和农民增收。

十、结论

综上所述，在林皋湖建设具有陕西关中及黄土高原特色的高品质民宿集群，符合国家宏观调控政策和产业支持重点，国内有成熟案例可借鉴，技术方案科学可行，具有一定经济社会效益。本项目通过引入部分国内著名民宿品牌，在林皋湖建设高品质民宿集群，可以为当地提供 200 余个就业岗位，吸引返乡青年创业发展，让乡村不再落后于这个时代。同时以低开发强度的露营、农家乐、集市等项目带动其他具备较强文化及地域特色的仓颉造字、杜康酿酒、雷公造碗、蔡伦造纸等传统旅游主题，体现“生态、文化、休闲”特色的旅游产品，可增加就业机会，增加农民收入，实现与西安大都市圈产业深度协作，通过开发民宿项目吸引更多人才和资金流入当地，与县域资源禀赋结合，将有助于推动县域经济高质量发展，促进白水县赢得新一轮区域竞争的胜势，建议推进项目实施。