

商州区江山康养服务中心一期建设项目



三岔河镇三星村民宿项目效果图



三岔河镇七星村“北斗山居”民宿项目

民宿经济唤醒“诗与远方”

——商州区民宿产业发展侧记

本报记者 程思凡 见习记者 耿 银

柳垂碧水、溪水潺潺，宁静的河畔景色映照着闲适乡村之韵；竹对青山、炊烟袅袅，惬意的田园风光尽显悠然郊野之趣。

如今，乡村民宿不断涌现，新的旅行居住方式，正以其独特的魅力吸引着越来越多的人在闲暇时光从城市回到乡村，找寻“诗与远方”。民宿作为乡村旅游的一项重要内容，一头连着八方游客的“刚需”，是游客深入了解旅行目的地风土人情的“中转站”；另一头连着乡村振兴，成为带动乡村经济增长、推进乡村振兴的重要抓手。

紧抓机遇 古村老屋“变身”民宿

“擦”去老旧宅院的尘土，古村老屋“变身”民宿。6月6日，在商州区张峪沟“峪见童年”民宿项目点，老旧宅院群正在经历着一场翻天覆地的改造。通过精心的修复和翻

修民宿4个民宿点位，将形成张峪沟品牌民宿片区。

乡村是保留多元化传统文化的重要地区，游客之所以选择民宿而非酒店，很大程度是基于对当地民俗风情、特色文化的向往。乡村民宿的文化表达，不仅体现在建筑设计上，也体现在饮食、节庆、文化活动和体验项目中，如何发挥文化特色，增强文化表达，是乡村民宿高质量可持续发展的关键。

“我们致力于为游客提供一个超越传统住宿体验的场所，一个承载文化交流与学习的平台。”陕西云上锦歌乡村开发有限公司总经理王艺锦告诉记者。她的民宿项目位于三岔河镇三星村，周边拥有100多亩梯田，通过把土壤送到云南农业大学分析，确认梯田可以种植茶叶。因此，她主张将传播茶文化与民宿经营相结合，让游客在享受自然美景的同时，亲身体验采摘茶叶、炒茶制茶的乐趣，在山间品茶香、悟茶艺。未来，还将在民宿中引入一系列深受城市年轻人喜爱的山间雅集活动，例如茶道、古琴、插花、音钵疗愈等，确保入住的用户每天都能参加不同的活动，沉浸式体验国学文化。

除了优美的自然环境、完善的硬件设施，打造高端民宿还需要引入先进的市场化营销理念和建立专业的运营团队。商州区民宿群项目引进携程集团、海南归旅公司等国内知名企业，参与民宿项目的设计、建设、运营，在规划设计阶段引入国内专业民宿运营团队不断提升完善设计方案，高标准设计建筑风格、室内装修、公共设施配套等，严把建设质量，提升个性化、特色化的巧妙创意和服务供给，避免民宿同质化问题，打造有文化、有品质、有特色的商州旅游民宿品牌。

“我们的民宿项目在张峪沟深处，属于较为小众的野奢民宿，对自然的‘介入’是‘归旅·秦岭深处’的最大特点。我们希望能最大限度地保护自然环境，不去大挖大建，一方面，尽可能保留老建筑的原貌，重点引入具有商洛特色的本土文化和文创元素；另一方面，在民宿营地搭建露营帐篷，让游客真正感受与自然的融合。”海南归旅文旅产业发展有限公司总经理何雷向记者介绍，“我们的公司目前在全国拥有100万的高端客群和粉丝，借助公司的全国营销系统，从客户预定起，提供一对一的全流程管家服务，将客户向商洛引流。”

盘活资源 探索业态融合路径

“当时知道要实施张峪沟民宿项目，第一反应就是高兴。”提起张峪沟民宿项目，刘湾街道枣园村党支部书记任波略显激动，“我们村以前集体经济结构单一，总体收益不高，可以说是经济薄弱村，财政资金紧张，土地流转困难，

特色产业龙头项目更是匮乏，张峪沟民宿项目的实施对我们而言就是一次发展机会。”

据了解，张峪沟民宿四个项目流转盘活枣园村闲置土地60多亩，村民土地入股，企业每年按阶梯分红模式给枣园村集体经济组织进行分红。项目整体采用“村集体经济组织+平台公司+运营公司”模式运作，建成后，由专业运营团队完全市场化经营，村集体经济按合作模式预计每年获得固定收益约18万元。自项目实施以来，枣园村依托村集体经济组织旗下四季蓬发公司，回购村内闲置旧宅院落102处，回购资金201万元，惠及群众131户。四个项目点累计流转枣园村群众土地111.5亩，每年租金15.58万元，20年累计收益311.6万元。村集体经济按照分红模式20年累计分红600万元。通过项目实施盘活带动农家乐14家，预计年收益210万元。

“项目建成后，我们的工作重点将向民宿康养文化培育延伸，让村中每一位群众都成为民宿运营的宣传员、康养文化的传承者，进一步保障康养企业健康运行，努力打造商州乃至陕南的民宿康养模板。”任波说。

2022年7月，由文化和旅游部等十部门联合印发的《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》中提出，丰富乡村民宿产品，创新乡村旅游业态，延伸产业链，拓展价值链，助力推进农村一二三产业融合和城乡融合。

“乡村民宿是融合农村一二三产业发展的切入点，也是整合乡村资源的黏合剂，利用好‘民宿+’契机，将特色樱桃园等第一产业多元业态经营，推动产业融合，探索出一条行之有效的民宿助力乡村振兴新路径。”三岔河镇党委书记马金元说。对三岔河镇而言，乡村民宿不仅能盘活乡村资源，将空置房屋合理利用，还为带动农产品、农产品加工品、手工艺品和文创产品的生产和销售创造契机。随着一批民宿项目的建成落地，村民经过培训后可就近在当地民宿就业，还将带动周边群众自主经营低端民宿、农家乐等，村内农产品优先销往项目餐桌，民宿产业也将成为当地群众的又一重要收入来源。

近年来，商州区聚焦“中国康养之都核心区”建设目标，依托“中国天然氧吧”“中国气候康养之都”“中国最佳康养旅居度假区”等金字招牌，深挖生态、气候、区位等优势资源，抢抓民宿产业政策机遇以及西十高铁、西商融合发展机遇，有力推动民宿产业高质量发展，逐渐探索出了一条业态融合、富民增收的产业新路径。

党建引领 精心打造精品民宿

6月6日，三岔河镇“北斗山居”民宿项目建设现场，一辆辆满载鲜花绿植的三轮车陆陆续续地运来，工人轻手轻脚将植物从车上卸下，再根据整体布局进行栽种。

“‘北斗山居’是我们镇目前建设进度最快的项目，镇政府领导班子成员牵头包抓，村‘四支队伍’参与‘北斗山

居’民宿产业建设推进专班，围绕土地流转、坟墓迁移、用地规划等重点难点，深入开展政策宣传、走访入户、实地勘察各项工作。镇党委书记、镇长带工作组赴西安市与村民洽谈房屋租赁等事项5次，赴上级主管部门对接具体事项、争取资金5次，与意向施工方、建设方召开座谈会6次，召开专班工作推进会10多次，为项目整体规划与开工实施营造了良好氛围，在保障群众利益的基础上，最大限度为企业提供服务，让企业可以安心、放心开展工作。”马金元说。

“镇上对我们的民宿项目非常支持，书记和镇长经常到建设工地视察，为了帮助我们解决项目中存在的问题，晚上熬到半夜，推进工期。政府还对民宿附近的河道进行了修复，我们在此基础上搭建了亲水休闲平台，并且沿河道放置了一些休闲用的座椅，民宿周边的整体环境得到很大提升。”陕西城外云文化旅游投资有限责任公司总经理凤永斌介绍。

三岔河镇民宿项目的火热建设只是商州区打造品牌民宿的一个缩影。让民宿“站上舞台”，不仅需要自身实力过硬，还需要精心关照。商州区通过一系列的前期市场调研，结合区内优良的自然禀赋和旅游资源开发现状，以补短强弱、集群发展为思路，精心策划张峪沟、三岔河、北宽坪、江山景区“四大民宿产业集群”。四大片区民宿项目风格迥异，各具特色，丰富了民宿种类，更新了人们对传统民宿产业的认知。如今，乡村民宿已从“肆意生长”进入高质量发展阶段，随着诸多优质项目在商州落地生根，一条康庄大道呼之欲出。

蓝图已绘就，奋斗正当时。为确保项目尽早建设、尽快运营，商州区成立了以区长任组长的全区民宿项目建设工作领导小组，出台《商州区民宿分类管理办法》《商州区民宿发展扶持奖励办法》等文件，鼓励支持各类社会资本投资建设民宿，引导民宿产业标准化、规范化、集群化发展。为发挥资金“活水”作用，商州区积极争取上级资金，先期安排乡村振兴产业发展资金3960万元，投入张峪沟、北宽坪、三岔河等民宿项目及配套设施建设。争取中央和省上各类项目资金620万元，用于民宿项目周边民居环境整治和道路工程。在资金浇灌和制度保障下，一个个公共厕所、停车场，一条条通村公路在项目点遍地开花，给各个民宿建设运营企业吃下定心丸的同时，也让周边村民享受到便民设施带来的好处。

滴水穿石，关键在于瞄准一个方向；铁杵成针，必须用对一种劲头。面对新的发展机遇，商州区将全力加快民宿项目建设进度，力争年底全部建成运营。同时，将康养民宿发展纳入全区旅游发展总体规划，推进康养民宿与“医养游体药食”六大康养产业融合发展，全面提升农村配套设施和人居环境建设，培养一批懂经营、善规划的专业人才队伍，以点带面推动全区民宿产业快速发展，让民宿经济“遍地开花”，为乡村振兴蓄势赋能。



商州区张峪沟“峪见童年”民宿项目

新，这与自然紧密相连的古宅正焕发出新的生命力，将以一种全新的姿态，向大众展示重生之美。

“如今江山景区、北宽坪红色教育基地等景区的建成，急需一批优质民宿项目，去抓住商洛旅游业发展带来的机遇，更好地留住来商游客，让游客看到商洛的美景，品尝商洛的美食，感受商洛的风土人情。”南秦投资公司副总经理陈凯介绍，“商州区拥有得天独厚的自然优势，张峪沟植被茂密，山深沟长林密，自然景观优美，动植物资源丰富，鸟语花香，绿意盎然，格外适合作为民宿选址。我们在张峪沟内打造的‘峪见童年’民宿项目，将为亲子旅游提供更好的去处。”

依托张峪沟优美的生态环境和便捷的区位优势，商州区对原有闲置宅基地进行盘活，规划“林间秦岭”高端民宿、“良栖山语”合家民宿、“峪见童年”亲子民宿、“秦岭深处”野



商洛市紫阳康养服务中心规划设计图