

# 庐江县人民政府办公室文件

庐政办〔2025〕24号

## 庐江县人民政府办公室关于印发《关于盘活 闲置农房促进家庭民宿发展的实施意见 (修订)》的通知

各镇，县直各单位、驻庐有关单位：

《关于盘活闲置农房促进家庭民宿发展的实施意见(修订)》已经县政府第55次常务会审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



庐江县人民政府办公室

2025年7月12日

# 关于盘活闲置农房促进家庭民宿发展的实施意见（修订）

为有效盘活农村闲置农房资源，积极发展“恋庐小舍”家庭民宿，促进“农房变客房、创意变生意、农产品变商品”，进一步带动村集体增收、村民致富，制定如下实施意见。

## 一、总体要求

按照“试点带动、集聚发展、量质并举、富有特色”的总体思路，利用我县美丽乡村建设和乡村旅游发展等成果，坚持高质量、特色化发展，打响庐江“恋庐小舍”家庭民宿公共品牌，发挥家庭民宿在提升产业、致富农民、繁荣农村的引领作用，构建“三产联动、多业融合”的农村经济新业态，实现经济效益、社会效益和生态效益的有机统一，为推进我县“农旅富民”战略、打造“全域旅游促进乡村振兴新样板”作出积极贡献。

## 二、目标任务

依托我县优质的乡村文旅和生态资源，通过翻建改造盘活闲置农房，发展一批有品质、有特色的家庭民宿，打造“一处农舍就是一处风景、一处网红打卡点、一处产业增长点”，吸引合肥都市圈和长三角区域的家庭到庐江康养旅居、休闲度假，提升“乡村旅游到庐江、乡村生活来庐江”品牌影响力。

### 三、具体措施

**（一）抓示范引领。**在全县旅游资源较好的汤池、万山、柯坦、冶父山、矾山、龙桥、罗河、乐桥等镇集聚发展，选择符合“三边”【即**景区边、风景道边、精品民宿边**】标准的自然村庄，发展家庭民宿，选点应相对集中，投资主体可以是村集体运营公司、农户或租赁投资方。鼓励村干部、党员、有经验的能人等优先发展家庭民宿，发挥示范引领作用。

**（二）抓标准建设。**加强家庭民宿标准化管理，制定出台具有可操作性的家庭民宿规范标准。明确家庭民宿与传统农家乐、农家客栈的区别，家庭民宿应基本符合《旅游民宿基本要求与等级划分》。明确家庭民宿在空间规划、土地利用、生态保护、治安管理、卫生安全、服务水平等方面的基本条件及审批流程。家庭民宿房屋结构应安全合理，通风良好。单间客房净面积 15 m<sup>2</sup>左右，层高 2.8 米以上，且须配备独立的卫浴。试点镇要鼓励发动有条件发展家庭民宿的农户自行改造或翻建，对自行改造或翻建的农户，要免费送设计到户，为农户改造提供满意方案（标准见附件 1）。加强家庭民宿等级评定，根据标准分别授予三星级、四星级、五星级家庭民宿。

**（三）抓运营管理。**加强主题客房、特色餐饮、健康养老、农事体验、工艺研学、亲子课程等产品开发，丰富家庭民宿业态，打造适应不同需求的特色民宿产品。发展家庭民宿的村要成立家庭民宿行业协会，负责对本村家庭民宿户的改造方案、

定价体系、门牌标识、服务标准等进行规范和指导，并调解发展过程中的各种矛盾纠纷。自行改造或翻建的家庭民宿日常经营由农户自己负责，村家庭民宿行业协会负责统一宣传营销、统一服务标准、统一监督管理、统一纠纷调处，可以收取家庭民宿户少量的服务费用。通过村家庭民宿行业协会带动促进农户规范运营、利益共享，努力打造本村家庭民宿子品牌和对外形象。

**（四）抓服务配套。**各级党委、政府要支持发展家庭民宿的村庄开展人居环境整治，推进农村厕所革命、垃圾和污水治理、村容村貌提升，完善家庭民宿周边道路、停车、景观等公共基础配套设施。按照生态、休闲、养生定位，鼓励家庭民宿提升农家菜肴开发水平，推出特色招牌菜。鼓励民宿开发销售本地农特产品、休闲食品和地方手工艺品。引导村内其他农户经营农事体验、休闲娱乐、特色餐饮、文创产品等配套文旅业态。试点村要统一对接布草清洗机构。

**（五）抓宣传营销。**县文旅局要设立县家庭民宿营销专班，负责建立宣传推广平台，把家庭民宿宣传推广纳入年度旅游宣传推广计划，定期更新发布全县家庭民宿名录，利用短视频、宣传册、公众号等全方位、立体化宣传推广有特色、有品质的家庭民宿。拓展客源市场，积极组织到合肥、上海、南京、杭州等长三角地区开展宣传推介。县总工会、县文旅局要争取各级各地工会疗休养政策，吸引单位职工来庐江家庭民宿疗休养。

**（六）抓日常监管。**按照“事先审查、事中监管、全程服务”要求，强化对家庭民宿的日常监管。相关职能部门要加强日常培训指导力度，对存在消防、食品、卫生等安全隐患的，要责令限期整改，整改不到位的责令停业整顿直至取缔证照。

#### 四、组织保障

**（一）强化组织领导。**县文旅局负责牵头协调家庭民宿发展及管理过程中涉及全局性、政策性问题的处置。各相关职能部门及各镇要按照法定职责和属地管理原则，落实好指导培训和日常的监督管理。

**（二）建立工作机制。**建立家庭民宿服务保障机制和常态化调度推进机制，相关部门要及时做好跟进服务，牵头部门要定期开展调度推进。试点镇要及时成立家庭民宿推进工作专班，要立即成立村家庭民宿运营公司，筹备成立家庭民宿行业协会，动员符合条件的农户积极参与，加快推进农房改造设计方案，全过程指导农户规划设计、施工建设和运营管理工作。

**（三）加大政策支持。**强化政策宣传，通过示范引导，鼓励支持有条件、有意愿的农户发展家庭民宿。对村集体运营公司租赁或收储农户闲置房屋发展家庭民宿，证照齐全并符合县家庭民宿验收标准的，按照经营性客房和餐饮改造及购买设备费用的50%给予村集体运营公司奖补。本实施意见印发后在本户宅基地上新改造、新翻建的民宿，或租赁我县农户农房新改造、新翻建的民宿，符合《庐江县关于规范审批翻建改建农舍

发展大众民宿的工作意见》要求，证照齐全并符合县家庭民宿验收标准的，对前 100 户（含 100 户）按照经营性客房面积改造或翻建费用的 50% 给予一次性奖补，每户奖补总额不超过 20 万元；第 101-200 户（含 200 户）按照经营性客房面积改造或翻建费用的 50% 给予一次性奖补，每户奖补总额不超过 15 万元；200 户以后的家庭民宿，给予每间客房 3000 元的一次性补助，每户奖补总额不超过 3 万元。以上排序均按照申报奖补资料完整提交至县文旅局且经审查无异议的顺序计算。

对获评为五星、四星、三星级的家庭民宿户，分别给予 5 万、3 万、2 万的一次性奖励。由县文旅局综合民宿投入状况、规划建设水平及运营情况给予评定。

以上奖补政策仅限本实施意见印发后对农村农房改造或翻建为家庭民宿的农户、租赁投资方、村集体实施奖补，对城市和集镇旅馆、利用闲置校舍或其他闲置资产改造、仅用于自住的农房改造或翻建、用于“农舍总部经济”的农房改造、使用财政衔接资金建设、本实施意见印发前建设、未经所在镇和县文旅局审批、备案的一律不予奖补。

村集体运营公司、租赁投资方改造及农户自行改造的奖补不重复享受。申请奖补后需正常经营，由县文旅局（民宿监管中心）、各属地镇加强日常运营监管，对获取奖补后二年内出现连续三个月不正常经营的，由所在镇负责追回所有奖补资金归还县财政。对套取资金的依法追究申报人员的法律责任。

**（四）强化人才培养。**动员乡贤回乡，鼓励试点村引入乡村运营商或外聘资深民宿管家，定期对家庭民宿经营户和从业人员开展常态化培训，提升其经营管理理念、专业服务技能、安全防范意识和应急处置能力，培养出一批有能力、懂经营、会营销的本土民宿从业人员。

本实施意见自印发之日起施行，有效期一年。由县文旅局负责解释。

- 附件：1. 庐江县家庭民宿基本条件及审批程序  
2. 庐江县家庭民宿项目开办审批备案表  
3. 庐江县家庭民宿联合验收表

## 附件 1

# 庐江县家庭民宿基本条件及审批程序

## 一、建设要求

(一) 庐江县家庭民宿是在美丽乡村建设和美丽庭院的基础上，利用农户闲置住房进行提升改造后开办的小型餐饮和住宿业态。

(二) 经营场所应符合村庄规划、所在地家庭民宿发展规划，无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。

(三) 房屋外立面、室内外改造或翻建等方案应经过所在镇审批，符合《庐江县关于规范审批翻建改建农舍发展大众民宿的工作意见》相关要求，未经审批同意，一律不得随意新建或加盖房屋。

(四) 应基本符合《旅游民宿基本要求与等级划分》。房屋结构应安全合理，通风良好。单间客房净面积 15 m<sup>2</sup>左右，层高 2.8 米以上。禁止使用隔热层、储藏室、地下室等附属设施改造为客房。

注：客房净面积是指除客房阳台和门内出入口小走道（门廊）以外的房间内面积。

(五) 应按照《农家乐（民宿）建筑防火导则》进行建设。易发生危险的区域和设施应设置安全警示标志，配备基本的消

防防火装置、应急装置。

（六）客房应设置独立卫生间和淋浴设备，提供冷、热水；配备空调、电视（或投影）、桌椅、水壶、茶杯、电吹风等必要的家具用品，应有较为舒适的床垫，并配有无线网络、隔音、照明和遮光设施等，配备充电插座数量充足，设计合理，方便使用。

（七）庭院景观符合当地文化特色，院门、院墙、院落景致与周围环境风格协调，做到干净整洁，有条件户可配备休闲娱乐设施。

（八）应使用统一的“恋庐小舍”家庭民宿公共品牌和标识系统。

（九）选点应在环境优美的区域或景区景点周边，且相对集中，便于统一管理运营。

## 二、服务要求

### （一）客房服务要求

1. 顾客入住前应提前对房间进行消毒清洁，并对房间设备和物品进行详细检查，确保物品完备，使用状态良好。

2. 顾客办理入住时，应对顾客身份进行登记，并录入住宿业治安管理系统。

3. 顾客离店时应清查客房，发现遗漏物品及时联系顾客并妥善保管。

4. 接待人员应遵守承诺，保护隐私，尊重顾客的宗教信仰与风俗习惯，保护顾客的合法权益。

5. 晚间应有值班人员或提供管家24小时联系电话。

## **(二) 餐饮服务要求**

1. 家庭民宿经营户应自己提供或与第三方合作为顾客提供餐饮服务，原则上应提供早餐，餐饮收费标准相对统一。

2. 食品经营者应当具有与经营的食品品种、数量相适应的食品经营和贮存场所，且远离易受到污染的区域。

3. 家庭民宿应确保食材安全、新鲜、健康，尽量使用乡土食材。食品加工制作工具、用具、容器应符合食品安全要求；待加工食品与直接入口食品，原料与成品、半成品应分开存放；配备食品保温或冷藏冷冻设备，存放生熟食品的冰箱、冰柜有明显区分标识。

4. 从业人员应当穿戴清洁的工作衣帽、口罩，加工食品时不应佩带饰品等有碍食品安全的物品，并保持个人卫生。

5. 配备基本的餐饮具消毒、保洁设施。无餐饮具清洗消毒设施的，应当使用符合规定的一次性消毒餐饮具或者采用外包方式消毒餐饮具。

6. 使用的洗涤剂、消毒剂对人体安全、无害，杀虫剂等应当妥善保管，不得污染食品。

## **(三) 卫生服务要求**

1. 家庭民宿应整洁卫生，空气清新，无潮霉、无异味。

2. 客房床单、被套、枕套、毛巾等应做到每客必换，并能应顾客要求提供相应服务，公用物品应一客一消毒。

3. 客房卫生间应有防潮通风措施，每天全面清理一次，无异味、无积水、无污渍。

4. 应有防鼠、防虫、防蛇等措施。

5. 从业人员应经过健康检查，持健康证上岗。

#### **（四）特色服务和其他**

1. 设计、运营和服务宜体现地方特色和文化。

2. 应提供线上预定、支付服务。

### **三、管理要求**

（一）应取得合法经营许可证明（《营业执照》《公共场所卫生许可证》《特种行业经营许可证》，有餐饮服务的需办理《食品经营许可证》），并将依法取得的必备证照置于经营场所内的醒目位置。

（二）经营农户应服从村家庭民宿合作社或民宿行业协会的统一行业管理，并按照规定使用统一的家庭民宿公共标识、标牌，便于统一对外宣传营销。

（三）家庭民宿餐饮、住宿收费标准应相对统一，并严格执行明码标价，依法纳税。

（四）应有突发事件应急预案，定期组织防火检查和防火演练，确保安全通道畅通，无杂物堆放。

(五)液化气罐应按规定存放,煤气灶燃烧时不能离人。厨房灶台应配备石棉毯。

(六)家庭民宿应合法规范经营,不得从事赌博或其他违法违规活动。

#### 四、审批和验收程序

各镇按照属地管理原则,会同县文旅局共同牵头做好辖区内家庭民宿项目的申报审批等服务保障工作。

(一)村集体运营公司、农户、租赁投资方提出申请,填写《庐江县家庭民宿项目开办审批备案表》(附件2),提交农房改造设计方案、法人或农户个人承诺等材料,经所在村党组织书记签署意见同意后提交到镇规划建设主管部门。

(二)属地镇负责对建筑风貌进行把关,镇家庭民宿工作专班负责全过程把控,牵头对拟改造家庭民宿项目的用地合法性、选址合规性、布局合理性和其他开工条件进行现场踏勘,经属地镇主要负责人签署意见后,报县文旅局备案。

(三)家庭民宿建成后,由村集体运营公司、农户或租赁投资方提出申请,县文旅局牵头组织县卫健委、住建局、公安局、市监局、消防大队等相关部门开展实地联合验收,填写《庐江县家庭民宿联合验收表》(附件3),相关部门负责及时办理相关证照。

（四）对村集体运营公司、农户或租赁投资方利用闲置房屋改造开办的民宿，证照齐全且符合家庭民宿验收标准的，由村集体运营公司、农户或租赁投资方提出申请，村集体运营公司需提供审计报告，农户或租赁投资方只需提供实际投入的工程量清单，由镇规划建设专业人员核实签字后，经所在村党组织书记、镇主要负责人签字确认，县文旅局、县财政局按所在镇核定的金额兑现奖补。

附件 2

## 庐江县家庭民宿项目开办审批备案表

备案编号：

日期： 年 月 日

|   |                   |        |                   |     |     |
|---|-------------------|--------|-------------------|-----|-----|
| 民宿名称  |                   | 法定代表人  |                   |     |     |
| 固定电话  |                   | 手机号码   |                   |     |     |
| 房屋占地面积  | (m <sup>2</sup> ) | 营业用房面积 | (m <sup>2</sup> ) | 楼层  | (层) |
| 房屋位置  |                   |        | 从业人数              | (人) |     |
| 客房数   | (间)               |        | 床位数               | (个) |     |
| <p>业主承诺：本人（本单位）承诺对申请材料的准确性、真实性负责，主动接受政府职能部门监督管理。</p> <p style="text-align: right;">签名：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> |                   |        |                   |     |     |
| <p>所在村委会意见：</p> <p style="text-align: center;">签字：_____ 盖章：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>                            |                   |        |                   |     |     |
| <p>所在镇意见：</p> <p style="text-align: center;">签字：_____ 盖章：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>                              |                   |        |                   |     |     |

附件 3

## 庐江县家庭民宿联合验收表

申请表编号：

|  |                   |         |                                       |     |     |
|--|-------------------|---------|---------------------------------------|-----|-----|
| 民宿名称                                     |                   | 法定代表人   |                                       |     |     |
| 固定电话                                     |                   | 手机号码    |                                       |     |     |
| 房屋占地面积                                   | (m <sup>2</sup> ) | 营业用房面积  | (m <sup>2</sup> )                     | 楼层  | (层) |
| 房屋位置                                     |                   | 客房数及床位数 | (间) (个)                               | 餐位数 | (个) |
| 所在村委会验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日       |                   |         | 所在镇验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日      |     |     |
| 县公安部门验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日       |                   |         | 县住建部门验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日    |     |     |
| 县卫健部门验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日       |                   |         | 县市监部门验收意见：<br>盖章<br>签字：      年 月 日    |     |     |
| 县消防救援大队意见：<br>盖章<br>签字：      年    月    日 |                   |         | 县文旅局意见：<br>盖章<br>签字：      年    月    日 |     |     |

注：本表格一式三份，家庭民宿经营者、所在镇、县文旅局各一份。

