洛阳晚报
C01 旅游周刊 TRAVEL
2018年
5月16日
星期三
本期8版

农夫、山前、有点田 筑梦田园要花钱

嵩县车村镇老屋待认领：政策是什么？成本高不高？现在出手时机如何？

嵩县车村镇老屋（资料图片）

□记者 张人杰

黄土墙，青瓦房，老屋门前慢时光；碧云天，黄叶地，处处弥漫田园香。登高赏景、下地耕耘的田园生活对于大多数都市人来说，不仅是一种向往，更是一种感情寄托。因此，越来越多的市民选择来到乡村，感受和体验田园生活，寻找“世外桃源”。

近日，本报关于嵩县车村镇老屋认领的消息刊发后，记者接到了不少咨询电话——既有对嵩县在全省范围内率先启动老屋保护工作的赞许，又有对老屋认领相关政策的咨询，还有探讨民宿投资前景的。

结合读者关心的问题，记者进行了走访。

政策：认领费用多少？奖补政策如何？

5月6日，在嵩县车村镇主办的“保护老屋·我们在行动”活动推介会上，主办方不仅对外公布了老屋认领的奖补政策，还提出打造“中原第一民宿小镇”的目标。在现场，60余名投资者认领了该镇200余套老屋。

老屋认领的具体政策是什么？费用包含哪些？这些老屋除了用于改造为精品民宿并经营，是否可以自住呢？记者采访了负责车村镇民宿项目的河南三石云合实业有限公司的项目负责人白玫。

投资者认领的老屋是以独立单元存在的还是成片存在的？目前老屋现状如何？

车村镇是我省面积最大的一个镇，下辖26个行政村，其中有22个村保留有北方传统的土墙老屋。在留有土墙老屋的村落里，既有以独立单元存在的，也有成片存在的，它们多依山傍水，可以满足投资者的不同需求。目前老屋的现状不一，有保存十分完好的，也有一些出现了不同程度的破损。

被认领的老屋有几种用途？

民宿爱好者或投资者认领的老屋，可在装修改造后进行民宿运营，也可将其作为自住度假的房屋来使用。

老屋的认领费用是多少？

老屋的认领费用由四部分构成，即宅基地每分（约66.67平方米）每年600元，耕地每亩每年600元，物业每套每天1元，平台托管费用2000元。认领年限为50年，认领费用按年支付，统一交给合作社。

改造老屋的难度大吗？

老屋改造主要取决于投资人自己的设计理念和意图，并视老屋的基本情况决定。水路、电路、通信由合作社统筹安排。

认领后，是否有严格的开工和完工时间规定？

老屋的改造提升有严格的时间节点要求。例如，投资者认领后的一个月内，独立单元的老屋需要提交装修方案，认领两套以上的投资者则需要提交改造图纸，进行登记备案。在运营期间，老屋可以转让，但要提出申请，在运营方和合作社备案，进行相关手续变更。

如果自住有装修标准要求吗？

若想用于自住，并没有严格的装修时间节点要求及装修标准要求。不过，老屋认领是作为服务区域经济发展的项目开发的，因此，自住的老屋数量及选择区域都相对有限。

老屋认领的奖补政策是什么？

对于符合规划、审核标准，验收合格，确定等级的民宿，有关方面将根据民宿建设规模的不同予以每套2万元至10万元的奖补扶持。

独立单元民宿（600平方米/套以上），改建民宿奖补扶持2万元/套，新建民宿奖补扶持3万元/套；集中成片民宿（5套以上），改建民宿奖补扶持4万元/套，新建民宿奖补扶持5万元/套；整村推进民宿建设（20户以上），改建民宿奖补扶持8万元/套，新建民宿奖补扶持10万元/套。

另外，改建、新建的精品民宿投资方可通过信用社和邮储银行，申请小额贴息贷款，政府协调每户贷款1万元至10万元，贴息1年到3年；新建精品民宿，待主体完工后，嵩县县政府予以协调贴息贷款1年到3年，根据《河南省乡村旅游经营单位等级评定和管理规范》标准，按照不同的星级标准，贴息贷款额度10万元到40万元；改建精品民宿，按照投资额，予以协调一定比例的贴息贷款1年到3年。

投资：抢先机之前，先算一算成本账

在老屋旧院中，看一片星空灿烂，圆一个田园梦想，固然很好，但投资、经营一家民宿的投入，我市普通的小康之家能否承受得起？

作为在云南、浙江及我省有投资民宿经验的民宿合伙人，家住洛龙区的李韬表示，投资民宿是一个有情怀的“慢生意”：投入大，回本周期长，一旦选址不合理，“亏钱几乎是一定的”。

李韬介绍，民宿的成本构成，简单而言分为前期成本和运营期成本。具体来说，前期成本主要是改造提升成本，包含房屋的改造、设计、室内软装、家具电器投入等。3年前，杭州、丽江等地热门地段的中低端民宿的投资成本在200万元左右。现在随着众多知名公司、资本涌入及租金上涨，投资成本水涨船高，两三百万元投进去也不显眼。此外，人员、水电、宽带、平台推广宣传等费用也是要考虑的。

即便是像洛阳这样民宿刚刚起步的城市，想依托山水景区资源，在景区周边开一家单体在600平方米的中低端民宿，前期的投资成本至少也要60万元。因此，对于想从事民宿经营的创业者及抱有投资目的的民宿爱好者来说，在算好经济账的前提下，可以考虑试水，抢占市场先机。

但是对于没有投资需求，仅仅是以度假养老为目的，有一定经济基础的中老年人而言，无论您是选择在嵩县车村镇认领一套老屋自住，还是选择在广西、云南等地过候鸟式的旅居生活，用尽可能少的花费，实现自己的田园梦想，享受惬意的生活，才是最稳妥的。

未来：明确思路，引客、留客

近年来，在消费升级的引领下，人们对于旅游的认识和接受程度，已经从“旅游是看风景”转变为“旅游是生活”，进而推动了体验游、乡村旅游的蓬勃发展。美丽乡村建设以及乡村振兴战略等政策利好，使得乡村民宿成为新的投资热点。

斯维登集团河南区域总经理杨威表示，嵩县的老屋认领活动，是吸引社会资本介入乡村民宿建设、发展乡村旅游的良好尝试，民宿集群将有可能为当地旅游接待能力提供保障，助力当地脱贫攻坚，改变当地的整个旅游格局。

“但需要注意的是，无论从乡村振兴这样的大层面来说，还是从民宿发展的小层面来讲，乡村旅游发展，村民是关键，把游客引来并留下是支撑。”杨威表示，洛阳县域自然景区的乡村旅游淡旺季明显，民宿集群发展如何组团，如何支撑，如何形成产业链，如何将文化和内容注入，将乡村文化还原并提供丰富的体验活动，如何完善餐饮、生态农业等一系列产业配套设施，都需要在发展之初有明确思路。

扫码关注“游洛美”微信公众号

本刊主编/陈小伟 本刊统筹/陈曦 本版编辑/邱明 美编/赵韵 首席校对/江华 组版/于飙 本刊电话:0379-63206317 协办:洛阳市旅游发展委员会

■ 版权声明 除法律许可之外，未经本报书面授权，任何组织或个人不得非法使用本报享有版权的内容。 联系电话:0379-65233520