鲤城区关于进一步优化民宿备案管理的实施意见（试行）

(征求意见稿）

为进一步规范我区旅游民宿经营行为，根据《中华人民共和国旅游法》《福建省旅游条例》《旅游民宿基本要求与评价》（GB/T41648—2022）《福建省人民政府办公厅关于促进民宿发展若干措施的通知》（闽政办〔2022〕36号）《住房城乡建设部公安部国家旅游局关于印发农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）的通知》（建村〔2017〕50号）等文件精神，结合鲤城实际，制定本实施意见。

一、适用范围与开办条件

1.本意见所称的民宿指经营者利用城乡居民自有住宅、集体用房（不包含住宅小区、商品房和商业综合体的住宅部分、SOHO）等闲置资源，结合当地人文、自然景观、生态、环境资源和农林牧渔生产活动，为旅游者休闲度假、体验当地风俗文化提供住宿、餐饮等服务的处所。

2.本区旅游民宿开办区域为泉州古城省级文化生态旅游度假区、省级金牌旅游度假村（龙岭社区）及周边。

3.禁止利用违法违规建筑开展旅游民宿经营活动。

4.单家民宿经营用客房数量原则上不少于5间且不超过14个标准间（单间）。单栋房屋建筑不超过4层，建筑面积不超过800平方米。地下室或半地下室不得作住宿、餐饮经营使用。

5.民宿选址应符合本辖区内的国土空间规划、乡村旅游发展总体规划和资源生态保护等要求，符合耕地保护原则，无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。

6.经营旅游民宿产权和使用权清晰、无纠纷。

7.民宿经营者应委托有资质的检测机构（委托的房屋鉴定机构应从泉州市住房和城乡建设局公布的房屋鉴定机构登记备案名录库中选择）进行鉴定，房屋结构可靠性鉴定报告（鉴定结论应在Ⅱ级或以上等级，抗震应满足要求）。

8.用于经营民宿的建筑物应当符合《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》要求，委托具有法定资质的第三方鉴定机构对旅游民宿消防安全进行评估，并出具符合要求的消防安全评估报告。

9.用于经营旅游民宿的建筑物涉及文物保护、遗产保护、历史建筑的，应按照《中华人民共和国文物保护法》《文物建筑开放导则》《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》《福建省文物保护管理条例》《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”世界遗产保护管理条例》等有关文物保护、遗产保护、历史建筑保护的法律法规和规范性文件要求执行。

**10.民宿经营管理者要**严格履行安全生产主体责任，按照《鲤城区民宿经营基本要求》（附件3）及有关法律法规要求，做到依法经营，诚信经营，合理收费，依法纳税；采取必要措施保障房屋、消防、卫生、食品、治安等安全；主动接受各相关单位监管；积极参与相关单位开展的行业自律工作；民宿发生相关变更，必须按照有关规定向相关单位履行变更手续。

二、备案流程

开办民宿实行承诺备案制，民宿经营管理者根据备案流（附件1）向民宿所在街道提交《鲤城区民宿备案登记表》（附件2）。各街道应一次性告知民宿经营管理者民宿经营基本要求，并对民宿经营者提交的材料进行把关，在对民宿产权性质、房屋安全可靠性鉴定报告、**民宿建筑消防安全评查报告、民宿经营房间和单栋建筑面积等进行审核通过后给予备案登记，**同时将备案信息在7日内抄送至区民宿办、区住建局、区自然资源局、区城管局、区文旅局、区商务局、区应急局、区应急局、区市场监管局、鲤城公安分局、区消防救援大队等单位。

三、联审实施部门及其职责

民宿纳入备案管理的30天内，由属地街道组织消防、住建、公安、自然资源、城管和区民宿办等部门开展联审，联审通过后，由属地街道报区民宿办，区民宿办对外公示5个工作日后如无异议，将通过联审民宿名单报鲤城公安分局，由公安部门接入安装旅馆业（民宿）信息管理系统后备案民宿可开始营业。

**1.区住建局：**负责审核指导民宿做好房屋安全可靠性鉴定报告，并进行现场核验。

**2.区消防救援大队：负责审核指导民宿建筑消防安全评查报告，并**进行现场核验。

**3.区自然资源局：**负责审核旅游民宿是否符合用地规划，指导有实施外立面改造的业主向市资源规划部门报批。

**4.区城管局：**负责审核经营民宿是否存在违建，违规广告店招、标识、标牌，并指导民宿做好整改。

**5.鲤城公安分局：负责审核**指导民宿业主建立各项治安安全管理制度，配备必要的防盗、监控设施。对联审通过的民宿，指导安装旅馆业（民宿）信息管理系统、人脸识别系统、视频监控系统（视频资料保存30天以上）等。

四、日常经营管理与监督

民宿所在街道应履行辖区属地管理的主体责任，各相关单位负行业监管职责；民宿经营管理者负经营管理主体责任。

**1.区民宿办：**牵头制定民宿发展和备案实施方案，统筹、协调、引导辖区内民宿有序发展，牵头组织民宿规范发展工作领导小组召开民宿协调会。

**2.民宿属地街道：**履行辖区属地管理的主体责任，做好民宿备案登记、规范引导和备案信息抄告工作；负责安全生产和食品安全监督管理工作，组织日常巡查监管，加强防火检查和消防安全网格化管理；防止违法建筑用于经营民宿及用于经营民宿的建筑物出现新的违法建设行为；发现民宿无证照经营、房屋存在安全隐患或存在其他违法经营行为的应当依法查处。增加公共厕所、停车场等生活配套服务设施建设。引导民宿经营管理者依法利用当地传统特色建筑开办民宿，与当地景观环境相协调。

**3.区文旅局：**负责组织等级民宿的申报和管理，指导民宿品质和服务规范，组织民宿经营管理者和从业人员开展技能培训；组织主题活动与宣传推介、服务技能培训，开发与旅游民宿相结合的精品旅游线路。

**4.区商务局：**负责促进住宿业行业发展，加大招商力度，积极对接国内优质高端民宿投资商和运营商，吸引知名民宿品牌合作。

**5.鲤城公安分局：**负责落实日常旅客入住“四实”登记治安管理等监督检查。

**7.区自然资源局：**负责监督民宿不能擅自对外立面进行改造。

**8.区住建局：**负责指导街道做好民宿房屋质量安全管理工作；做好房屋安全鉴定机构的行业监管工作。指导属地街道按照小散工程管理有关规定，抓好民宿改造全过程的巡查及安全监管工作。

**9.区卫健局：**负责民宿卫生许可和从业人员健康的审查。加强对民宿日常经营中的卫生监督，依法查处卫生违法经营行为。

**10.区应急局：**负责安全生产综合监督管理，指导协调、监督检查相关单位履行安全生产监管责任，依法组织生产安全事故调查处理工作。

**11.区市场监管局：**负责做好民宿营业执照的注册登记、食品经营许可的审批；规范和监督民宿经营管理者依法经营、诚信经营、明码标价、公平竞争。

**12.区城管局：**指导街道整治违规广告店招、标识、标牌；指导街道依法查处辖区内违法建设的行为。

**13.区消防救援大队：**依法行使消防安全综合监管职能；督促指导街道、相关部门加强对场所的消防安全管理及民宿经营管理者的消防安全宣传和培训。

四、附则

1.本实施意见由区民宿规范发展工作领导小组负责解释。

2.本实施意见自2025年6月 日起正式施行，有效期2年，《泉州市鲤城区人民政府办公室关于印发鲤城区促进民宿健康发展实施意见（试行）的通知》（泉鲤政办规〔2024〕1号）同时废止。

附件：1.鲤城区民宿承诺备案流程

2.鲤城区民宿备案登记表

3.鲤城区民宿经营基本要求

附件1

**鲤城区民宿承诺备案流程**

民宿经营管理者

联审通过后各民宿才可开始营业。

民宿经营管理者

登记并在7日内抄送备案信息，30天内组织开展联审。

民宿所在街道

各相关单位

一次性告知民宿经营基本要求（如实施细则等材料）并督促民宿经营管理者按要求落实到位。

填写并提交

备案登记表

附件2

鲤城区旅游民宿经营申报备案表

编号：〔20 〕号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 |  | 是否自主经营 |  |
| 法定代表（负责人、经营者）姓名 |  | 身份证号码 |  |
| 手机号码 |  | 固定电话 |  |
| 整体情况 | 位于 街道 社区 号，楼层 层，主体建筑面积为 平方米，房间数 间，卫生间 个。经营性用房面积 平方米，附属建筑面积 平方米，配套面积 平方米。 |
| 基本情况 | 总投资额 万元，从业人员 人，经营范围为 ,其中：营业客房数 间，床位数 个。 |
| 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，并严格按照相关部门的要求依法依规经营。签名或盖章（捺印）: 年 月 日 |
| 街道确认情况：（盖章） 年 月 日 |
| 备注：1.本表一式2份，民宿经营管理者、所在街道各存档一份。2.民宿经营者今后从事其他经营项目应当依法取得相应许可或登记。 |

附件3

鲤城区民宿经营基本要求

为引导我区民宿发展，规范经营行为，提高服务水平，推进标准化建设，根据《民宿基本要求与等级划分》（GB/T41648—2022）,结合我区实际，制定本要求。

一、总体要求

1.单家民宿经营用客房数量不少于5间且不超过14个标准间（单间）。单栋房屋建筑不超过4层，建筑面积不超过800平方米。建筑外观应与周边环境相协调。

2.民宿服务项目应以文字、图形等方式明码标价，在显著位置公示收费项目及收费标准、营业时间、服务电话和投诉热线，做到诚信经营。

3.易发生危险的区域和设施应设置清晰、醒目的安全警示标志，易燃、易爆物品的贮存和管理应采取必要的防护措施。

4.应建立各类相关安全管理制度和突发事件应急预案，落实安全责任，定期演练。

5.室内外装修与用材应符合环保规定，达到《建筑设计防火规范》的要求。

6.从业人员应按照岗位要求持证上岗。

7.建设、运营应因地制宜，采取节能减排措施。

8.建设符合油烟治理要求的净化设施并满足排放标准。

二、房屋安全要求

依据福建省住房和城乡建设厅等16部门《关于加强经营性自建房安全管理的通知》（〔2023〕11号）精神，自建房转为经营民宿用途的，在办理相关经营许可、开展经营活动前，民宿经营者应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。民宿经营者应提供装修改造图纸，由有资质的检测机构（委托的房屋鉴定机构应从泉州市住房和城乡建设局公布的房屋鉴定机构登记备案名录库中选择）结合装修改造图纸进行房屋安全性鉴定（如涉及结构加固的，应委托甲级资质设计院出具加固方案，特种加固作业资质的施工单位进行施工，并出具加固后的房屋安全性鉴定）,鉴定结论满足房屋结构安全和改造安全的，方可进行装修改造。装修改造完成后，应由检测机构复核并出具改造完成后的房屋结构可靠性鉴定报告（鉴定结论应在Ⅱ级或以上。

三、消防安全要求

用于经营民宿的建筑物应当符合《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》要求，委托具有法定资质的第三方鉴定机构对旅游民宿消防安全进行评估，并出具符合要求的消防安全评估报告。

四、卫生健康和食品安全要求

应取得《卫生许可证》。有提供餐饮服务或食品经营的民宿，所提供的餐饮食品来源符合国家食品安全标准，用于食品加工和销售过程中的工具、用具和容器设施等应符合食品安全规定。从事接触直接入口食品工作的食品生产经营人员和公共场所直接为顾客服务的人员应持有健康证，并经卫生知识培训合格后，方可上岗。

五、治安管理要求

1.符合安装旅馆业（民宿）信息管理系统、居民身份证读取等住宿信息采集、上传设施的相关设备。

2.需配备必要的防盗设施、警示牌、视频监控设备，且视频监控资料保存期限不少于三十日。

3.设立值班巡视、贵重物品寄存、访客登记、可疑情况报告和通知通报协查核对等各项安全管理制度。

六、经营自律

民宿房屋所有权者和经营管理者对经营场所负有安全主体责任。民宿经营管理者对经营区域内的安全负责，对住宿过程中可能出现危险的情况负有提醒告知义务，存在安全隐患区域应当设置警示标志，并采取必要的防护措施。应接受有关部门的监督管理，积极参加相关单位举办的应急管理和服务质量培训等。当发生突发事件时，民宿经营管理者须按照相关要求实施应急措施，如实报告属地街道和各相关单位。

七、民宿管理

民宿经营管理者应参加相关部门举办或者委托有关部门、团体举办的培训活动；对于街道、相关单位定期或者不定期检查应积极配合，并提供必要帮助。