

泉州市鲤城区人民政府办公室文件

泉鲤政办规〔2024〕1号

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

高新区管委会，各街道办事处，区直有关单位：

《鲤城区促进民宿健康发展实施意见（试行）》已经区政府第47次常务会研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

泉州市鲤城区人民政府办公室

2024年5月7日

（此件主动公开）

鲤城区促进旅游民宿健康发展实施意见(试行)

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》等法律法规规定、行业标准要求和《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)《住房和城乡建设部 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)《泉州市人民政府关于印发泉州市新形势下促进文旅经济高质量发展若干激励措施的通知》(泉政办规〔2023〕9号)等文件精神,结合鲤城实际,制定本实施意见。

一、适用范围

(一)本意见所称的旅游民宿指位于旅游度假区、金牌旅游度假村及周边,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。

(二)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。

(三)禁止利用违法违规建筑开展旅游民宿经营活动。

二、开办条件

(一)旅游民宿经营者应在依法取得市场主体登记手续后向

所在地的街道办事处进行备案，并提供旅游民宿经营材料真实性承诺书。民宿经营主体应当对其提供的登记事项信息或者材料的真实性负责，不得隐瞒真实情况或者提交虚假材料；提供虚假信息材料的，将依法追究法律责任。

（二）旅游民宿的经营规模。民宿经营用客房数量不低于 5 个标准间（单间）、不超过 14 个标准间（单间）、最高 4 层且建筑面积不超过 800 m²。

（三）旅游民宿选址应符合本辖区内的国土空间规划、土地利用总体规划、城乡规划，无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。

（四）房屋建筑安全。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

等级，抗震应满足要求）。民宿经营者使用过程中，不得擅自改变房屋建筑主体和承重结构。

（五）消防安全。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。

（六）经营旅游民宿产权清晰，具有合法的不动产权属来源证明材料（不动产权证、房产证、土地证、宅基地证等）。未取得不动产权证书的，按照相关法律法规要求完善手续。

（七）根据《泉州市人民政府办公室关于印发泉州中心市区（古城区）私有住房修缮改造及翻建管理规定的通知》（泉政办规〔2023〕22号）要求，应取得修缮改造规划审批手续。

（八）应取得《卫生许可证》。

（九）依照《旅馆业治安管理办法》《福建省公安机关办理特种行业和公共场所治安管理办法》的相关规定，旅游民宿备案通过后应具备以下条件：

- 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。

(十)用于经营旅游民宿的建筑物涉及文物保护、遗产保护的，应按照《中华人民共和国文物保护法》《文物建筑开放导则》《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、遗产保护的法律法规和规范性文件要求执行。

三、申办程序

各职能部门履行监管指导责任，旅游民宿所在地的街道履行属地管理的主体责任。所在地街道办事处对经营者提交的材料进行审核，材料齐全、符合备案要求的，将材料报区民宿办，区民宿办 7 个工作日内牵头组织各职能部门进行现场材料会审及核查，各相关部门根据各自职责提出办理意见，均无异议的，再由区民宿办将旅游民宿备案通过名单反馈属地街道，由属地街道将旅游民宿备案名单提交公安派出所申请接入旅馆业（民宿）信息管理系统。不符合条件的，属地街道应一次性告知申请人，申请人在整改后可重新申请。（省政务系统民宿板块建成并正常运行后，实行线上受理，即“一窗受理，集成服务”）。备案通过后由区民宿办纳入旅游民宿管理。

需提交的申请材料详见附件 1、附件 2。

四、行业发展

(一)强化规划引领旅游民宿有序发展。把旅游民宿发展纳入经济社会发展、城乡建设、国土空间、旅游景区等规划中，科学合理选址，完善旅游民宿基础设施与公共服务配套设施，引导

旅游民宿有序发展。支持特色街区、夜间文化和旅游消费集聚区、旅游休闲街区、旅游景区所在地，依法依规开展旅游民宿集聚区试点和示范区建设，鼓励打造区域旅游民宿集群。设立区民宿发展专项资金 100 万元，重点用于旅游民宿规划发展、住房安全核验、宣传推广、人才培养、评星定级奖励等。（责任单位：区文旅局、商务局、发改局、自然资源局、住建局）

（二）引导旅游民宿经营者创新特色发展。鼓励经营者加大对传统艺术、传统民俗、人文典故、地域风情等非物质文化遗产的挖掘和传承；鼓励旅游民宿做大做强，对新纳统旅游民宿企业给予适当奖励；推荐优质民宿参评国家甲级、乙级、丙级民宿的参评；开展文化主题精品民宿评选，优先纳入城市旅游线路推介和市场营销矩阵。将地域文化、本土文化和现代科技融入旅游民宿建设与经营管理全过程，打造富有文化创意和景观美学的特色民宿品牌，支持旅游民宿经营者在民宿周边打造餐饮消费、特色文创等多元化业态，鼓励行政机关、事业单位、社会团体组织和国有企业选择旅游民宿举办工会、主题党日等活动，提高吸引力和竞争力。（责任单位：区文旅局、商务局，各街道办事处）

（三）强化旅游民宿行业人才支撑。规范旅游民宿发展，将旅游民宿从业人员列入商贸服务业、餐饮住宿业、文化和旅游人才培训计划，加大旅游民宿经营者及其从业人员的业务培训。定期开展民宿管家服务技能大赛、民宿直播人才选拔赛、民宿伴手礼设计大赛等，以赛促学，为民宿培养新型综合性人才。支持外

来人才、台湾青年以及优秀人才返乡投资创办旅游民宿，招用本地劳动力，着力培养一支高素质的民宿从业队伍。（责任单位：区委组织部、区人社局、文旅局、商务局，各街道办事处）

（四）建立健全摘牌退出机制。民宿品牌标识实行年审制，由区民宿办定期开展联合检查和年度评审，对存在安全隐患等不符合旅游民宿基本条件的限期整改，发现存在重大安全隐患的应立即取消联审认定的旅游民宿经营资格并予以摘牌，同时定期向社会公布黑白名单。对以民宿名义经营且不符合条件的，相关部门应依据《中华人民共和国治安管理处罚法》《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《中华人民共和国消防法》《无证无照经营查处办法》等法律法规依法查处。（责任单位：区文旅局、市场监管局、住建局、自然资源局、卫健局、城管局，鲤城公安分局、消防救援大队）

五、管理和监督

（一）旅游民宿经营者开展民宿经营活动应当依法经营、诚信经营、合理收费，自觉接受政府的数字化监管，如实填报相关信息，及时做好数据更新。

（二）鼓励旅游民宿注册为法人企业，同一经营场所不得办理两个以上的同类经营许可证照。旅游民宿经营主体必须依法依规真实、准确、完整、及时向统计部门提供统计资料，营业收入达到限额标准的做好升限纳统工作。

（三）民宿经营者应当将营业执照及相关证照置于经营场所

显著位置，公开服务项目和服务收费标准，明码标价。应张贴（悬挂）住客须知及紧急避难疏散图，并设立投诉电话。依法进行税务登记信息确认，如实办理纳税申报，缴纳税款。主动向税务机关报送纳税资料，按规定开具发票，接受税务机关依法进行的税务检查。

（四）鼓励旅游民宿经营者积极投保公众责任险、财产险、火灾事故险、雇佣人员人身伤害意外险等商业保险，防范经营风险。

（五）旅游民宿经营者应主动接受相关职能部门和属地街道的指导、监督，积极配合民宿协会开展行业自律工作。如发生经营主体变更、停止经营、地址迁移等情形，应依法及时履行报批、报备手续。

（六）旅游民宿应当安装并规范使用旅馆业治安信息管理系统，严格落实旅客住宿登记制度。

（七）旅游民宿客房及卫生间应具备良好通风、采光条件，卫生间要干湿分离，并供应冷、热水及清洁用品。要实行垃圾分类，经常性保持场所环境清洁及卫生，防止蚊、蝇、蟑螂、老鼠及其他妨害卫生的病媒及孳生源。

（八）旅游民宿提供给旅客的餐饮食品、生活饮用水应符合国家食品安全和国家生活饮用水卫生标准要求。用于食品经营的工具、用具、容器设施等应符合食品安全规定。食品工作和公共场所从业人员应持有健康证明。

（九）旅游民宿业主及经营管理者负经营管理主体责任，承诺按照民宿开办要求以及相关规范开展经营活动，承诺在网络交易第三方平台实名登记。不得虚假宣传，不得欺骗和误导消费者。

（十）旅游民宿经营者应当严格履行安全生产主体责任，建立安全管理制度，配备专职或兼职安全管理人员，采取措施保障房屋、消防、治安等安全。

（十一）各街道办事处要严格落实属地管理责任，加强对本辖区旅游民宿经营活动和房屋安全隐患的日常巡查排查，发现问题及时抄报区民宿办及相关职能部门，并会同相关职能部门及时处置旅游民宿存在的安全隐患。区自然资源局、住建局、商务局、文旅局、应急局、市场监管局、卫健局、城管局和鲤城消防救援大队、鲤城公安分局等部门要按照“保障安全、简化程序、便民利民”原则，加强对旅游民宿经营活动的事中、事后监督管理。

区民宿规范发展工作领导小组各成员单位按照各自职责，开展相关监督管理和服务工作，具体分工如下：

区发改局：指导规范旅游民宿价格和收费行为。

鲤城公安分局：指导旅游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，督促业主严格履行治安管理主体责任。对联审通过的民宿，指导安装旅馆业（民宿）信息管理系统，公安派出所负责落实日常旅客入住“四实”登记治安管理等监督检查。

区财政局：配合区文旅局提出民宿业相关扶持政策。

区自然资源局：负责核对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。

区住建局：监督指导经营单位依法依规取得建筑结构安全鉴定合格证明，指导属地街道按照小散工程管理有关规定，抓好旅游民宿改造全过程的巡查及安全监管工作。

区商务局：负责将旅游民宿发展纳入住宿业发展规划，指导通过备案的旅游民宿按住宿业进行行业管理相关工作。

区文旅局：负责拟定旅游民宿行业发展规划和政策措施，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，开展旅游民宿等级评定以及文化旅游精品民宿评选，定期更新发布旅游民宿名录

区卫健局：负责旅游民宿经营单位卫生许可和从业人员健康的审查工作；加强对旅游民宿日常经营的卫生监督，依法查处卫生违法经营行为。

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。

区市场监管局：负责做好旅游民宿营业执照的注册登记。督促旅游民宿经营单位按照市场监督管理法律法规有关规定合法经营，依法查处无照经营、名称、经营范围与经营执照不符、消费欺诈、价格欺诈、违法广告等违法违规行为。对同时从事食品经营的旅游民宿经营主体，按照《中华人民共和国食品安

全法》《中华人民共和国食品安全法实施条例》等法律法规开展食品安全监督管理工作。

区域管局：负责查处违章建筑等违法违规行为；依据《城镇排水与污水处理条例》指导业主办理城镇污水排入排水管网许可证；指导属地街道整治违规广告店招、标识、标牌。

鲤城消防救援大队：加强对旅游民宿属地街道消防工作的指导，加强对民宿的消防安全知识培训。负责检查、监督、指导旅游民宿经营者落实消防安全管理制度，督促旅游民宿经营单位落实消防安全主体责任、强化消防安全防范措施、整改消防安全隐患，指导街道、公安派出所、居委会等基层网格力量开展旅游民宿消防安全隐患整治和消防安全培训工作。

街道办事处：落实日常监管职责，负责抓好民宿开办事前指导、规范引导和安全督查，发现民宿无证照经营或存在其他违法经营行为的，应当及时报告有关部门依法查处；所在地街道、消防救援机构按照《中华人民共和国消防法》等有关规定，加强民宿防火检查和消防安全指导监督管理。

社区居委会：将旅游民宿纳入治理网格，协助有关部门和街道办事处开展民宿监管工作。定期开展巡查摸底，发现施工中的旅游民宿及时报送属地街道，由街道综合执法部门提前介入审查。社区可以通过自治规则、村规民约，对旅游民宿经营活动加以规范。

（十二）建立季度联合检查机制。每季度由区民宿办牵头组

织区相关部门，对辖区内旅游民宿进行随机抽查。对存在卫生、消防、房屋结构等安全隐患或发生责任事故、重大有效投诉等造成恶劣社会影响的其他事件的，由相关职能部门依法进行查处。

（十三）旅游民宿经营者有下列行为，由相关职能部门依法进行查处：

- 1.不按规定对住客、访客进行登记的；
- 2.产品销售和服务未实行明码标价，违反价格相关法律法规的；
- 3.经营不符合卫生标准、有害人体健康食品的；
- 4.经营国家保护的野生动物及其制品的；
- 5.经营国家明令禁止个人经营物品的；
- 6.房屋安全报告或消防评估报告中存在造假行为，以及乱搭乱建、乱占乱用土地的；
- 7.发生重大投诉，经查证核实应承担相应责任的；
- 8.存在消防、安全等责任事故的；
- 9.违反环保、“门前三包”、垃圾分类、节约粮食等规定的；
- 10.存在擅自破坏建筑主体和承重结构或增加楼面设计荷载等严重影响房屋结构安全违法违规装修行为的；
- 11.从事其他违法违规经营活动的。

（十四）区民宿规范发展工作领导小组建立联席会议制度，研究解决民宿管理过程中存在的问题，定期向全社会公布辖区旅游民宿备案结果。

（十五）本实施意见施行之前已开展旅游民宿经营的，应当

自本实施意见正式施行之日起 30 日内依照本实施意见有关规定申请民宿备案，未按规定向民宿所在地街道办事处备案或不符合备案条件的，由相关职能部门依法依规处置。若在经营过程中出现改变旅游民宿现状的（如改变客房数、房屋结构、重新装修等情况），需重新申报。

六、附则

（一）本实施意见由鲤城区文旅局负责解释。

（二）本实施意见自 2024 年 6 月 10 日起试行，有效期至 2026 年 6 月 9 日止。

附件：1.鲤城区旅游民宿经营申报备案表
2.鲤城区旅游民宿备案材料清单
3.鲤城区旅游民宿申办流程图

附件 1

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，附属建筑面积_____平，配套面积_____。		
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。提供文化体验项目：_____		
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 10 份，旅游民宿经营者、所在街道、区民宿办及各相关职能部门各存档一份。 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 2

鲤城区旅游民宿备案材料清单

- 1.营业执照一式一份；
- 2.《鲤城区民宿经营申报备案表》一式十份；
- 3.卫生许可证一式一份；
- 4.食品经营许可证(如果从事食品经营或提供餐食)一式一份；
- 5.法定代表人身份证复印件一式一份；
- 6.旅游民宿建筑的产权证明一式两份，旅游民宿建筑权属明晰证明；
- 7.业主提供的房屋安全承诺书一式一份；
- 8.符合要求的第三方房屋结构安全可靠性能检测鉴定报告一式两份；
- 9.符合要求的第三方消防安全评估报告一式两份；
- 10.旅游民宿内外景照片至多 10 张(照片需组图，WORD 格式彩打或冲印为七寸照片，粘贴在 A4 纸张上，均需备注照片所示内容)，含建筑外观全景图、公共休闲区图、不同客房房型图清洗消毒间、布草间功能区域或现场图片一式两份。需有民宿建筑物外立面整体照片；
- 11.安全生产部分提交材料：①管理机构或专兼职安全员等安全生产管理机构及制度材料；②隐患排查治理制度和风险防控制度及档案等双重预防体系材料；③全员安全生产教育培训资料

（含特种作业人员）等材料；④应急救援方案、装备、物资、演练等材料；

12.旅游民宿经营者和业主提供民宿经营材料真实性承诺书一式一份。

注：根据《民宿备案、预备案工作调度会议纪要》（泉鲤政民宿办〔2023〕1号）针对部门民宿存在产权证与实际建筑面积不符的问题，由区自然资源局牵头，联合区城管局和属地街道进行核实处置。如同时符合以下4个条件的，视同业主产权范围，给予备案或预备案：①根据《中共泉州市委办公室 泉州市人民政府办公室关于印发〈泉州市违法占地、违法建设认定及分类处置的指导意见〉等文件的通知》（泉委办发〔2014〕16号）文件精神，即在2004年10月1日以前建设的建筑物、构筑物。②宗地图有该部分建筑。③2003年的航拍图有该部分建筑。④有住房结构的安全鉴定。

附件 3

鲤城区旅游民宿申办流程图

