福州高新区民宿管理办法

第一章 总则

为大力实施乡村振兴战略，充分发挥高新区旅游资源优势，加强民宿行业规范管理，提升服务品质，促进全域旅游发展，根据《中华人民共和国旅游法》《福建省旅游条例》等相关法律法规以及《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019，含修改单）、《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）、《福州市人民政府办公厅关于促进福州市民宿高质量发展的若干意见》（榕政办规〔2023〕5号）等文件精神，结合我区实际，特制定本管理办法。

**第一条 民宿的界定**

民宿是指在乡村和旅游景区、风景名胜区等特定区域，利用乡村居民自有住宅或者租赁他人住宅、集体用房、闲置厂房、闲置管理房等其他配套用房，结合当地人文、自然景观、生态环境资源及农林牧渔生产活动，为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。

利用住宅小区和商业办公房产开设的住宿业态不在本管理办法内。

1. **民宿开设范围**

优先支持在旗山片区、水西林特色历史文化街区、乌龙江沿岸等处开办民宿，以点带面，循序推进，促进形成民宿产业集群。

第二章 基本要求

**第三条 建筑设施**

（一） 用于民宿经营的建筑物应有合法产权或为合法建筑，无纠纷，结构安全牢固，符合有关房屋质量安全要求。违法建筑物不得用于经营民宿。

（二）单幢建筑用于经营的客房不超过14间（套）且床位不超过30床；经营用客房不得超过4层且总建筑面积不超过800平方米。各类木构建筑主体结构为钢筋混凝土或砖混结构，楼板或楼梯为木结构的，建筑层数不得超过2层且每层用于住宿的客房建筑面积不得大于200平方米。超过该规模要求的，按照旅馆业相关法律法规管理，不列入民宿范畴。

（三）用于经营民宿的建筑物涉及文物保护、文化遗产保护的，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》等有关法律、法规和规范性文件要求执行。

（四）民宿经营场地应无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。房屋建筑风貌应与当地的人文民俗、村庄环境景观相协调，邻里关系和谐，无影响社会稳定因素存在。民宿内部或周边应有餐饮、休闲、康养、游乐等配套项目，道路通达条件较好,建筑不占用耕保地和规划、国土、文物、水利、生态等红线。

**第四条 消防安全**

（一）乡村民宿消防安全工作应符合《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）相关规定；涉及到文物建筑的按照文物部门消防标准执行。

（二）根据《福建省消防部门深化改革便民服务八条措施》（闽公消〔2018〕135号）规定，由具备消防安全评估资格的消防技术服务机构对其进行消防安全评估，形成《福建省建筑消防安全评估报告》。

（三）经过消防安全评估后的民宿场所，不能擅自改变民宿内功能用途及擅自装修，如果重新装修或改变用途，应重新进行消防安全评估。

**第五条 治安安全**

（一）经营者必须自觉遵守国家法律法规、服从公安机关治安管理。

（二）参照《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，备案民宿必须安装福建省旅馆业（民宿）治安管理信息系统和二代证读卡器和扫描仪，并将入住民宿的旅客身份信息如实、实时上传至福建省旅馆业（民宿）治安管理信息系统。配备必要的警示牌、监控设备，监控视频保存一般要达一个月以上。

（三）民宿具备必要的防盗设施，客房的门、窗必须符合防盗要求。设有供旅客存放财物的保管箱、柜或者保管室、保险柜。

**第六条 卫生安全**

民宿经营须办理有效的《卫生许可证》，民宿经营场所、各类用品用具需符合国家旅游局《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T 065—2019）和卫健部门规定的卫生标准要求，保持民宿内部及周边良好的卫生环境；排污应符合环保要求。

**第七条 食品安全**

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

**第八条 规范经营**

（一）民宿经营者应将营业执照及相关证照置于经营场所显著位置。有关制度（验证登记制度、贵重物品寄存制度、值班巡查制度、禁毒管理制度、三问三核四严禁制度等）及服务礼仪规范须上墙公布。

（二）有明码标价的收费标准、住客须知，民宿经营者应当在醒目处公布投诉电话。

（三）民宿日常治安管理参照旅馆业管理。

（四）民宿业主及经营管理者应当自觉接受民宿服务监督。游客合法权益受到侵害或与民宿经营者发生争议，有权向旅游、市监管等部门投诉，相关部门应及时受理。

第三章 管理机制

**第九条** 民宿业主及经营管理者承担经营管理主体责任，民宿所在地的乡镇政府履行辖区属地管理的主体责任，各相关部门依法依规依责进行事中事后监管，如发现违法违规情况，责令其整改。

**第十条** 高新区管委会成立由分管副主任为组长，区文旅局、应急管理局、城建局、资规局、教卫局、市监局、综合执法局、公安分局、闽侯消防大队等单位组成福州高新区民宿发展协调领导小组（以下简称“领导小组”），负责民宿发展过程中重大事项的决策及各类问题的协调和处置。领导小组下设办公室在区文旅局。各成员单位应当按照各自职责，制定相关监督管理措施和服务政策。

1. 申办流程
2. 建立联合审查备案工作机制，相关职能部门明确并相对固定专门工作人员代表本部门审核办理工作。具体程序如下：
3. **提交设计方案**

为保障民宿与村居环境协调统一，和谐发展，民宿经营者在民宿改造或建设前，需向领导小组办公室提交民宿整体设计方案终稿（含外部立面设计图、内部功能分区设计图等图件），在领导小组指导下开展改造和建设。

**（二）提交备案申请，进行资格初审**

民宿经营者在民宿开办前，需填报《福州高新区民宿备案申请表》（详见附件1），先征求所在村（社区）级组织意见，经村级组织签署意见后提交乡镇审核；经过审核后根据《高新区民宿申报一次性告知材料清单》（附件2）要求，提供以下材料：

1.营业执照。

2.公共场所卫生许可证原件及复印件。提供餐饮服务或从事食品销售的还需提供食品经营许可证原件及复印件。

3.法定代表人身份证件及复印件。合法雇佣外籍人员的，应同时提供外籍人员务工证明。

4.民宿建筑的产权证明或合法建造证明及复印件，或由乡镇、村两级在核查后出具为合法建筑物的意见作为申报依据；租赁经营的还需提供租赁合同等合法性材料；被认定为违法建筑物的一律不得申报民宿用房。

5.标明经营场所各层出入口、内部通道、客房房号等功能区分布以及监控、消防等技防设施安装位置的平面示意图。

6.提交**福州市住房保障和房产管理局**发布的具有法定资质的房屋质量安全鉴定服务机构出具的**房屋结构安全可靠性鉴定报告**。

1. 砖混结构，框架结构房屋的民宿应有上述机构出具的安全可靠性鉴定为 Au 级或 Bu 级的房屋结构安全可靠性鉴定报告。
2. 土木结构、砖木结构房屋应经有上述机构出具结果为“暂无安全隐患”的房屋安全隐患排查记录表。有效期为一年。每年应对民宿进行一次结构安全隐患排查。
3. 提交**福建省消防技术服务信息平台上发布的**具备消防安全评估资格的消防技术服务机构出具的**《福建省建筑消防安全评估报告》**。

8.提交民宿经营主体本年度购买的或已在保单有效期内的**公众责任险**购买凭证。鼓励民宿经营单位根据自身经营范围和需求购买多种类别保险，保险到期后应及时向协调小组办公室提交续保凭证。

乡镇收到上述材料后，应在5个工作日内组织人员对材料准确性、完整度进行审查，并开展实地核验。经核查符合条件的，于5个工作日内研究确定，并正式签署意见；对经核查不符合条件的，提出整改意见，整改完毕后并按要求提交完整材料，5个工作日内予以复核确定。

**（二）启动联审备案工作机制**

申请材料齐全、乡镇审核通过的，由申请者提交《福州高新区民宿备案申请表》及相关材料到领导小组办公室办理备案。

办公室于受理材料后10个工作日内，组织相关部门到实地勘察，召开联席会议，各部门根据职能在《福州高新区民宿联合审查意见表》上签注意见，逾期未给与意见的视为同意。

对存在问题的备案单位，由领导小组办公室出具不符合条件告知书，整改完毕重新报领导小组办公室复核。

**（三）对外经营**

业主到领导小组办公室，由小组办公室颁发“高新福宿”标识，并持经领导小组通过的《福州高新区民宿联合审查意见表》（附件3）到公安机关申请办理相关手续。

第五章 监督管理

**第十二条** 已经评定的民宿实行动态管理，首次备案有效期为两年。

**第十三条** 民宿经营者不得有下列行为，违者由相关部门按有关法律规定处理：

（一）不按规定对入住游客进行信息采集；

（二）侵害消费者合法权益的；

（三）销售产品掺杂、掺假；

（四）产品销售和服务不实行明码标价，违反价格相关规定；

（五）经营不符合食品安全标准等有害人体健康的食品；

（六）经营国家保护的野生动物或者其制品；

（七）经营国家明令禁止个人经营的物品；

（八）从事其它违反法律的经营活动。

**第十四条**  民宿采取动态退出机制。出现以下情形之一的，由相关行政管理部门联合所在镇调查核实后，依法予以处罚，直至取消备案。

（一）发生游客重大责任投诉事件的；

（二）发生重大安全责任事故的；

（三）发生重大消防事故的；

（四）发生重大食品安全事故的；

（五）发生重大卫生事故的；

（六）出现严重安全隐患，拒不整改到位的；

（七）不服从当地政府及相关部门管理，发生本办法十三条所述情况达三次以上的。

**第十五条** 建立民宿违法经营查处联动机制。所在镇负责日常巡查监管，发现违法经营行为及时上报相关部门；涉及多部门的，由小组办公室牵头协调实施联合执法。

第六章 奖励办法

**第十六条** 根据《福州市人民政府办公厅关于促进福州市民宿高质量发展的若干意见》（榕政办规〔2023〕5号）文件精神，对按照《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T065-2019)及第1号修改单标准，被评定为甲级、乙级、丙级的旅游民宿，按照首次评定结果，一次性分别给予市级补助标准50%的区级补助。同一民宿不能因经营者等工商登记信息的变更重复申报奖励补助，该笔经费由区文旅局“旅游发展专项资金”列支。

第七章 附则

**第十七条**  本办法由区民宿发展协调领导小组负责解释。

**第十八条**  本办法自公布之日起施行，有效期3年，如遇省、市相关政策有调整的，依照省、市相关规定执行。

附件：1.高新区民宿申报一次性告知材料清单

2.福州高新区民宿备案申请表

3.福州高新区民宿开办现场联合审查意见书

附件 1

福州高新区民宿备案申请表

申请日期：   年    月    日     编号：〔20 〕   号

|  |  |
| --- | --- |
| 民宿名称 |  |
| 民宿地址 |  |
| 业主姓名 |  | 联系电话  |   |
| 从业人员 |  人 | 总投资 |  万  |
| 建筑情 况 | 房屋共 栋，楼层数 层（多栋建筑请分别标注）建筑面积为 平方米（多栋建筑请分别标注）建造竣工时间 年 月，房间总数 间餐厅位于主楼 层（或附属楼 层），面积 平方米厨房位于主楼 层（或附属楼 层），面积 平方米仓库、办公等非住宿区情况  |
| 申 请要 求 | 经营范围为 客房数 间，床位数 张餐桌数 桌，餐厅包厢 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，并严格按照公安、消防、市场监管、建设、自然资源和规划、卫健、环境保护、文旅等部门的要求依法依规经营。要求依法依规经营。 签名或盖章：年 月 日 |
| 所在村意见：（盖章）：年 月 日 | 所在镇审核意见：（盖章）：年 月 日 |

|  |
| --- |
| 附件 2 |
| 高新区民宿申报一次性告知材料清单 |
| **申请事项** | **材料清单** | **序号** | **材料** | **份数** | **备 注** |
| 民宿改造建设阶段 | 提交材料 | 1 | 在改造建设前，提交民宿整体设计方案终稿（含外部立面设计图、内部功能分区设计图等图件） | 2 |  |
| 民宿申报备案阶段 | 应填材料 | 2 | 福州高新区民宿备案申请表 | 3 |  |
| 准备材料 | 3 | 拟经营场所产权证或乡镇出具的房屋为合法建筑证明，被认定为违法建筑物的不得申报民宿用房 | 2 | 复印件加盖公章，查验原件。 |
| 4 | 民宿业主（房屋产权所有人）与民宿经营法定负责人合法身份证件或证明文件，合法雇佣外籍人员的，应同时提供外籍人员务工证明 | 2 | 复印件加盖公章，查验原件。 |
| 5 | 授权委托书或委托协议 | 2 | 申请人原则为民宿经营者，经营者和业主不属同一人时，经营者需得到业主的授权委托方能办理。 |
| 6 | 具有法定资质的房屋质量安全鉴定服务机构出具的房屋结构安全可靠性鉴定报告或房屋安全隐患排查记录表 | 2 | 复印件加盖公章，材料内需含鉴定机构相关资质证书。 |
| 7 | 由具备消防安全评估资格的消防技术服务机构出具的《福建省建筑消防安全评估报告》 | 2 | 复印件加盖公章，材料内需含鉴定机构相关资质证书。 |
| 8 | 本年度购买的或已在保单有效期内的公众责任险购买凭证 | 2 | 复印件加盖公章。 |
| 9 | 营业执照、公共场所卫生许可证、食品经营许可证（涉及兼营食品销售和餐饮服务的民宿提供） | 2 | 复印件加盖公章，查验原件。 |
| 10 | 标明经营场所各层出入口、内部通道、客房房号等功能区分布以及监控、消防等技防设施安装位置的平面示意图。 | 2 |  |

附件 3

福州高新区民宿开办现场联合审查意见书

申请日期： 年 月 日 编号：〔20 〕 号

|  |  |
| --- | --- |
| 民宿名称 |  |
| 民宿地址 |  |
| 业主姓名 |  | 联系电话  |   |
| 区城乡建设局意见 | □同意 □不同意整改意见：   现场审查人员签字： 年 月 日 |
| 区生态环境局意见 | □同意 □不同意整改意见：   现场审查人员签字： 年 月 日 |
| 区市场监督管理局意见 | □同意 □不同意整改意见：   现场审查人员签字： 年 月 日 |
| 区教育和卫生管理局意见 | □同意 □不同意整改意见：   现场审查人员签字： 年 月 日 |
| 公安分局意见 | □同意 □不同意整改意见：   现场审查人员签字： 年 月 日 |
| 综合意见 | 【经区建设、环保、市场监管、公安、教卫和乡镇联合核验，经营户 （符合或不符合）开业基本条件， （同意或不同意）通过核验。】福州高新区民宿发展协调领导小组（福州高新区文化和旅游局 代章）年 月 日 |

注：本表格一式三份，民宿经营者、民宿所在乡镇、区民宿发展协调小组办公室各一份。