福清市乡村民宿管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

为大力实施乡村振兴战略，充分发挥福清市旅游资源优势，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等级划分》（GB/T41648-2022）、《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）、《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，结合我市实际，特制定本办法。

1. 本办法所指的乡村民宿是指按照《旅游民宿基本要求与等级划分》中的相关要求，位于镇（不包括镇区村、社区）、村庄的，利用乡村农民自有住宅或者租用他人民宅，结合当地人文环境、自然景观、生态资源及生产生活方式，通过设计改造，形成鲜明的文化主题特色和互动体验感受特征，以旅游经营方式，服务于旅游景区景点的，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兼营餐饮的接待场所。

为了便于组织管理实施，原则上实行分区域准入，以行政村为单位，以点带面，循序推进。根据申报条件及各地乡村旅游基础设施情况，允许在下列区域范围内开设乡村民宿：特色街区、传统村落、特色小镇、旅游景区景点、省级金牌旅游村、乡村旅游（特色）村所在地。

**第二条** 民宿经营场地应无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。在永久基本农田、生态保护红线、自然保护区、水源保护区和风景名胜区核心区等区域范围内禁限发展民宿。选址应符合本辖区内的国土空间规划、村庄规划或乡村旅游发展总体规划等专项规划要求。

**第三条** 不符合乡村民宿备案要求的住宿单位，应当按照开设旅馆的安全条件和要求实施审批许可。在镇（街）中并不具有当地人文、自然景观、生态、环境资源等特点、不能为旅游者提供相关休闲旅游体验和感受的区域，应当按照开设旅馆的安全条件和要求实施审批许可，确实符合条件的，由镇（街）同意后报市乡村民宿发展协调小组认定。利用住宅小区和商业办公房产开设的住宿业态不能申报乡村民宿。

第二章 基本要求

**第四条** 乡村民宿经营场所应为合法建筑并符合有关房屋质量要求，房屋产权或使用权明晰、无纠纷、可以正常经营使用的民宅。

**第五条** 民宿设计应符合村庄规划要求，注重淳朴民风的保持和发扬，室内摆设和室外装饰体现地方风情，整体建筑体现农本、生态。

乡村民宿经营建筑层数不超过4层，总客房数量不超过14间（套），建筑面积不超过800平方米。

**第六条**  乡村民宿应符合治安、消防、卫生、环境保护、安全等有关规定和要求，并取得相关法律法规等要求的相关证照。包括但不限于：

（一）民宿业主及经营者应依法经营、依法纳税、合理收费，依法申请经营主体注册登记。

（二）民宿的消防安全应当符合《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）、《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）等相关规定。民宿业主及经营者应提供消防安全检查合格证明材料，如具有法定资质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》等。

（三）民宿业主及经营者应提交房屋竣工验收报告或由具备法定资质的房屋质量安全鉴定服务机构出具的《房屋安全可靠性鉴定报告》

（四）民宿的业主及经营者必须自觉遵守国家法律法规，经营管理应符合治安管理等有关规定和要求。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。在庭院大门、前台、楼道、停车场等关键区域应安装监控设施，形成关键区域无死角的监控体系，监控视频保存至少要达一个月以上。民宿需具备必要的防盗设施，客房的门、窗必须符合防盗要求。根据民宿场所规模，配备专（兼）职安全保卫人员，实行24小时值班巡查制度。

（五）民宿经营应依法办理《公共场所卫生许可证》，配备卫生管理员，各类用品用具需符合相关卫生标准的要求，从业人员应持有效健康证明，掌握岗位基本卫生知识。

（六）民宿需配备必要的垃圾处理、污水治理、油烟净化处理等基础配套设施，须配备油污隔离处理设施，建设三格化粪池。生活和餐饮污水须经有效处理后达标排放，污水处理标准不低于现有村庄生活污水排放标准，有条件区域统一纳入乡镇污水处理设施集中处理。推行生活、餐饮垃圾分类处理。

（七）民宿开展食品经营须办理有效的《食品经营许可证》，食品来源、加工、销售应符合《中华人民共和国食品安全法》和《食品经营许可审查通则（试行）》《福建省小餐饮登记办法（试行）》要求。

**第七条** 民宿业主及经营者要建立完善的内部管理制度（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。

**第八条** 民宿应有明码标价的收费标准、住客须知，并设立投诉电话。

**第九条** 鼓励经营业主为住客提供旅游意外保险。

第三章 管理机制

**第十条** 民宿业主及经营管理者负经营管理主体责任；民宿所在地的镇人民政府、街道办事处（村民委员会）履行辖区属地管理的主体责任、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，应当及时报告有关监管部门依法查处；民宿所在地的镇人民政府、消防救援机构、公安派出所按照《中华人民共和国消防法》有关规定，加强民宿防火检查和消防安全监督管理。各相关部门依法依规依责进行事中事后监管。

**第十一条** 市政府成立由分管副市长为组长，市文化体育和旅游局、自然资源和规划局、公安局、卫生健康局、住建局、生态环境局、市场监督管理局、城管局、商务局、农业农村局、消防救援大队等单位组成乡村民宿发展协调小组（以下简称协调小组，详见附件1），负责民宿发展过程中重大事项的决策及管理过程中涉及全局性、政策性问题的协调和处置。领导小组下设办公室，挂靠市文化体育和旅游局，负责牵头协调民宿的联合审查备案等相关事宜。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。

**第十二条**  民宿业主及经营管理者应当自觉接受民宿服务监督。民宿经营者应当在醒目处公布投诉电话。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、市场监管等部门投诉，相关部门应及时受理。

第四章 民宿申办、备案流程

**第十三条** 民宿经营者填报《福清市乡村民宿申请表》（详见附件2）并征求所在村级组织意见。经村级组织签署申办意见后提交所在镇人民政府（街道办事处）核实，并提供如下材料：

1.营业执照、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。

2.民宿经营法定负责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。

3.民宿建筑的产权证明。原则上应有不动产登记证书或土地、村建审批手续，未取得产权登记证书且不属于违法建筑的，可由当地镇、村两级核查后出具权属证明材料作为申报依据；租赁经营的还需提供租赁合同等合法性材料；涉及违建或被认定为违法建筑物的一律不得申报民宿用房。

4.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。

5.消防安全检查合格证明材料，如具有法定资质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》。

6.提交房屋竣工验收报告或由具备法定资质的房屋质量安全鉴定服务机构出具的《房屋安全可靠性鉴定报告》。

镇人民政府（街道办事处）收到上述材料后，应在7个工作日内组织人员到现场核查，并对民宿申办的的选址、基本要求和所提交的材料进行核查。对经核查符合条件的，于 5个工作日内予以确定，并正式签署意见。对经核查不符合条件的，现场提出整改意见，民宿经营者整改完毕并按要求提交完整材料后，5 个工作日内予以复核确定。

**第十四条** 民宿申办、备案流程实行“一窗受理，集成服务。民宿经营者持开办申请表在市协调小组办公室办理备案事务，实行“前台综合受理、后台分类备案、综合窗口出件”，提高服务效能。

由市协调小组办公室将申办材料转至市协调小组相关成员单位（公安局、生态环境局、住建局、市场监管局、资源规划局、卫健局），各单位根据各自职能分工，5个工作日内必须提出意见。市协调小组办公室在各成员单位审验后，汇总形成评审报告，由市协调小组办公室一次性告知申请人是否符合备案条件。

**第十五条** 民宿经营者到市协调小组办公室领取盖章的《福清市乡村民宿备案登记表》，向市公安局治安大队申请开通治安管理信息系统，即可对外经营。

第五章 监督管理

**第十六条**  已经评定的民宿实行动态管理，由协调小组办公室牵头协调成员单位，对乡村民宿进行必要的现场检查，对发现问题的予以限期整改。整改不到位或不符合本办法规定的，依法启动退出机制。

**第十七条**  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。

**第十八条** 建立民宿违法经营查处联动机制。所在镇（街）负责日常巡查监管，发现违法经营行为应及时上报相关部门依法查处。

第六章 扶持政策

**第十九条** 等级培育奖励：鼓励民宿开展等级评定。对按照《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T41648-2022）标准被评定为甲级、乙级、丙级的旅游民宿，按福州奖励资金的50%分别给予其一次性配套奖励。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。通过升级评定的给予补差奖励，不予重复享受。

第七章 附则

**第二十条**  本办法由福清市人民政府负责解释，具体解释工作由福清市文化体育和旅游局承担。

**第二十一条**  本办法自公布之日起施行，有效期3年，施行期间有新规定的，按新规定执行。原《福清市乡村民宿管理办法（试行）》（融政办〔2019〕96号）同时废止。