

泉州市鲤城区人民政府办公室文件

泉鲤政办〔2021〕1号

泉州市鲤城区人民政府办公室关于印发 鲤城区促进民宿规范发展实施意见（试行）的通知

高新区管委会，各街道办事处，区直有关单位：

《鲤城区促进民宿规范发展实施意见（试行）》已经区政府第45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

2021年1月6日

（此件主动公开）

鲤城区促进民宿规范发展实施意见（试行）

为贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，充分发挥我区旅游资源优势，借助泉州古城文化生态旅游度假区获评“省级旅游度假区”的有利契机，进一步规范我区民宿管理，促进民宿经济发展，依据《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》等法律法规规定和相关行业标准，结合鲤城实际，制定本实施意见。

一、申办要求

（一）建筑安全

1. 房屋安全方面

（1）因历史原因存在的既有房屋装修改造的民宿

①作为民宿使用房屋，如房屋经有资质的设计单位设计和有资质的施工单位施工，且在装修改造过程中未改动或未影响主体结构的，经原设计单位或与原设计单位同等资质的设计单位出具书面证明后，可免于进行房屋安全性鉴定，但民宿经营者需提供完整的设计图纸、施工资料、设计单位证明、申报承诺等材料。

②作为民宿使用的石结构房屋，房屋所有权人或民宿经营单位应提供有资质的第三方检测机构（需通过泉州市住建局在泉告知备案，目前已公布七个批次）进行石结构房屋安全评估的评估报告，安全评估结论合格的方可作为民宿使用。民宿规范发展工作领导小组工作专班现场复核时聘请结构方面专家进行安全性

核查，作为石结构房屋符合申办民宿的依据之一。

③除以上第①、第②种情形以外的房屋，房屋所有权人或民宿经营单位应提供有资质的第三方检测机构（需通过泉州市住建局在泉告知备案，目前已公布七个批次）出具的房屋结构可靠性鉴定报告。房屋结构可靠性鉴定结论Ⅱ级以上（含Ⅱ级）方可作为民宿使用；鉴定结果为Ⅲ级及以下的，属地街道应督促房屋所有权人或民宿经营单位委托有资质的设计单位进行加固措施设计，并委托有资质的施工单位进行加固，加固工程经相关责任单位竣工验收合格后方可作为民宿使用。

（2）拟利用既有房屋新改造装修为民宿的项目

①作为民宿使用的纯石结构房屋（不含框架体系为混凝土或砖混体系的石结构房屋），房屋所有权人或民宿经营单位应提供有资质的第三方检测机构（需通过泉州市住建局在泉告知备案，目前已公布七个批次）进行纯石结构房屋结构安全评估的评估报告，并出具房屋结构安全评估报告。技术标准根据实际情况，参照《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函〔2019〕200号）执行。

②除以上第①种情形以外的房屋，房屋所有权人或民宿经营单位应提供有资质的第三方检测机构（需通过泉州市住建局在泉告知备案，目前已公布七个批次）出具的房屋结构可靠性鉴定报告，房屋结构可靠性鉴定结论Ⅱ级以上（含Ⅱ级）方可作为民宿使用；鉴定结果为Ⅲ级及以下的，属地街道应督促房屋所有权人

或民宿经营单位委托有资质的设计单位进行加固措施设计，并委托有资质的施工单位进行加固，加固工程经相关责任单位竣工验收合格后方可作为民宿使用。

2. 房屋建筑层数不超过 4 层；客房建筑面积不超过 800 平方米，客房数量不超过 14 间（套）。

3. 房屋租赁手续齐全。

4. 拟实施外立面改造的，由区自然资源局指导民宿业主按程序向泉州市资源规划局申办规划手续。

5. 纳入文物保护范围的建筑，应符合《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》等相关规定。

（二）消防安全

1. 因历史原因已存在的既有房屋装修改造的民宿

因历史原因已存在的既有建筑装修改造的民宿，参照《自建房加工场所消防安全管理导则（试行）》（泉安委〔2020〕12号），由属地街道督促房屋使用业主委托有资质第三方评估机构按照《泉州市居住出租屋消防安全管理若干规定（试行）》（泉公综〔2019〕412号）的要求，对作为民宿经营楼房现场消防安全现状进行消防安全评查，并按规范要求组织有资质的消防施工单位进行整改，整改完成后取得消防安全评估报告，由区民宿规范发展工作领导小组工作专班联合复核。

2. 拟利用既有房屋新改造装修为民宿的项目

根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部

令第 51 号)、《福建省建设工程消防设计审查验收管理暂行实施细则》(闽建〔2020〕6 号)、《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》(闽建建〔2020〕4 号)规定:

①投资额在 100 万元以下(含 100 万元)或者建筑面积在 500 平方米以下(含 500 平方米)的民宿装修改造项目,可以不申请办理施工许可证。民宿使用经营房屋装修改造竣工验收后,建设单位需组织消防查验,民宿经营使用单位凭《工程竣工报告书》(含工程消防查验报告)、经审查合格的竣工图向区住建局申请消防工程竣工验收(备案)后,相关部门方可允许投入使用。

②投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的民宿装修改造项目,需取得工程规划许可证或规划部门出具的审查意见,再申请办理施工许可证。民宿使用经营房屋装修改造竣工验收后,建设单位需组织消防查验,民宿经营使用单位凭《工程竣工报告书》(含工程消防查验报告)、经审查合格竣工图等相关材料向区住建局申请消防工程竣工验收备案后,相关部门方可允许投入使用。

(三) 治安安全

按照《福建省公安机关办理特种行业和公共场所治安管理办法》《福建省公安机关办理特种行业和娱乐场所审批备案工作规范》的相关规定,申办民宿应具备以下条件:

1. 民宿法人需签订《治安管理责任状》。

2. 必须安装福建省旅馆业（民宿）治安管理信息系统和二代身份证读卡器和扫描仪，对住客实行“四实”（实名、实数、实情、实时）登记。

3. 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。

4. 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。

（四）卫生安全

按照相关标准，向区卫健部门申办《卫生许可证》。

（五）环保要求

如进行餐饮经营，民宿餐饮配套相应的污染防治设施并达标排放。

（六）管理要求

根据《旅游民宿基本要求与评价》等规定，民宿经营应当具备以下条件：

1. 建立完善的内部管理制度和服务礼仪规范，特别要建立安全管理制度，配备专职治安保卫人员和消防安全管理人员。

2. 有明码标价的收费标准、住客须知及紧急避难疏散图，并设立投诉电话。

二、申办程序

原则上每季度评定一次，具体时间以通知为准。联合核验意见系各职能部门对民宿经营者是否符合《鲤城区促进民宿规范发

展实施意见（试行）》开办条件的确认，不作为民宿开办的行政许可或审批。

民宿经营业主取得工商营业执照后，向属地街道领取《鲤城区民宿经营申报联合核验表》，按以下流程申办：

1. 初步确认。属地街道在 3 个工作日内就房屋租赁手续是否齐全和民宿建筑物立面是否破坏建筑区域风貌等事项进行确认。

2. 提交申请材料，向区民宿办提供如下申请材料：

（1）《鲤城区民宿经营申报联合核验表》一式 7 份（附件 1）；

（2）法定代表人、主要负责人的身份证复印件一式一份；

（3）民宿建筑合法租赁合同复印件一式两份；

（4）出具具有相应资质的机构对经营用房进行建筑房屋结构安全可靠检测鉴定报告一式两份；

（5）原始照片、经市资源规划局审批的建筑立面设计方案、装修设计效果图一式两份（有实施外立面改造的民宿）；

（6）标明经营场所各层出入口、内部通道、客房、清洗消毒间、布草间等功能区分布的平面示意图，以及监控、消防等技防设施安装位置的平面示意图一式两份；

（7）具有法定资质的消防技术服务机构出具的消防安全评估报告一式两份；

（8）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，黏贴在 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一份。

(9) 安全生产部分提交材料：①管理机构、安全员、安全生产责任制、各项安全生产规章制度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。

3. 材料审核。区民宿办在5个工作日内牵头组织各职能部门进行材料会审，未通过审核的材料退回，不予受理。

4. 联合核验。材料审核通过后，区民宿办在5个工作日内组织区住建局、卫健局、消防救援大队、鲤城公安分局等成员单位进行现场联合核验，各部门对照申办要求在《鲤城区民宿经营申报联合核验表》签署核验意见后提交区民宿办。不符合条件的，区民宿办应一次性告知申请人，申请人在整改后可重新申请。

5. 对外经营。联审通过后，民宿经营者凭联合核验通过的《鲤城区民宿经营申报联合核验表》向区公安机关申请安装、开通民宿治安管理信息系统和二代身份证读卡器等，并由区民宿办以区政府名义统一向社会通报，方可经营住宿业务。

三、年审机制

为促进我区民宿规范化、标准化发展，建立年审机制，每年由区民宿办组织区住建局、自然资源局、卫健局、文旅局、城管局和鲤城消防救援大队、鲤城公安分局、鲤城生态环境局等部门对民宿进行现场核验，对存在卫生、消防、安全等安全隐患或发

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，依法予以取缔。

四、附则

（一）本实施意见由鲤城区民宿规范发展工作领导小组办公室负责解释。

（二）本实施意见自 2021 年 2 月 1 日起实施，试行期 1 年。

附件：1. 鲤城区民宿经营申报联合核验表

2. 鲤城区民宿申办流程图

附件 1

鲤城区民宿经营申报联合核验表

编号：〔 20 〕 号

民宿名称		是否 自主经营	
法定代表 (负责人)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, 建筑面积为_____平方米, 房间数_____间, 卫生间_____个。		
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: 年 月 日		
街道确认情况:			
经办人: (盖章) 年 月 日			

附件 2

鲤城区民宿申办流程图

民宿经营业主取得工商营业执照后，向属地街道领取《鲤城区民宿经营申报联合核验表》。

属地街道在 3 个工作日内就房屋租赁手续是否合法和民宿建筑物立面是否破坏建筑区域风貌等事项进行确认。

民宿经营者将申报材料上交民宿办，区民宿办在 5 个工作日内牵头组织各职能部门进行材料会审。未通过审核的材料退回，不予受理。

材料核审通过后，区民宿办在 5 个工作日内牵头组织鲤城公安分局、住建局、卫健局、消防救援大队等成员单位进行现场联合核验，各部门对照申办要求在《鲤城区民宿经营申报联合核验表》签署核验意见后交民宿办。不符合条件的，民宿办一次性告知申请人，经营者在整改后可重新申请。

民宿经营者凭联合核验通过的《鲤城区民宿经营申报联合核验表》向公安机关申请安装、开通民宿治安管理信息系统和二代证读卡器等。

区民宿办以政府名义统一向社会公示通报，民宿准予营业。

