泉州市鲤城区人民政府办公室文件

泉鲤政办规〔2026〕1号

泉州市鲤城区人民政府办公室关于印发《鲤城区旅游民宿管理实施细则（试行）》的通知

各街道办事处，区直有关单位:

《鲤城区旅游民宿管理实施细则（试行）》已经区政府第89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

2026年11月17日

（此件主动公开）

鲤城区旅游民宿管理实施细则（试行）

为规范本区旅游民宿管理，统筹推进民宿规范整治、提质创优，提升旅游民宿服务品质，促进民宿产业健康有序高质量发展，根据《中华人民共和国旅游法》《福建省旅游条例》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》《中华人民共和国消费者权益保护法》《在线旅游经营服务管理暂行规定》等法律法规，以泉州古城保护实际，制定本实施细则。

一、总则

（一）本实施细则适用于鲤城区行政区域内旅游民宿的管理及相关活动。

（二）本实施细则所称旅游民宿，是指利用城乡居民自有住宅、集体用房等闲置资源依法开办，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。旅游民宿经营用客房数量不超过14个标准间（单间），单栋建筑最高不超过四层，且建筑面积不超过800平方米。严格落实世界遗产管控要求：世界遗产核心保护区原则上不再新增旅游民宿备案；遗产缓冲区新增民宿从严审核风貌、安全条件；鼓励存量传统风貌民宿实施提质改造，改造方案应当通过世界遗产风貌专项审查。

（三）旅游民宿管理遵循“部门前置、先踏勘、后指导、再装修、最终联审”的原则，实行“一窗受理、联合踏勘、并联审批、线上流转”的工作模式；同步建立存量小型住宿载体梯次培育机制，对暂不满足民宿备案条件、各类品质较好的经营主体设置过

渡期，引导其规范提升。

（四）旅游民宿经营主体承担经营管理主体责任；属地街道履行辖区属地管理主体责任；各有关部门履行相关行业监管职责；鼓励民宿加入住宿行业协会，构建“政府统筹、部门协同、行业自律、社区参与、社会监督”的多元治理格局。

二、开办条件

（一）旅游民宿经营场所应符合以下基本要求：

1.经营场所须为合法建筑，具有合法产权或使用权证明，不属于违法建筑、危房。地下室或半地下室不得作住宿、餐饮经营使用。

2.民宿选址应符合本辖区内的国土空间规划、古城保护管控要求、文旅发展规划和资源生态保护等要求，严守耕地保护红线，无地质灾害和其他影响公共安全隐患。

3.房屋安全鉴定结论应在Ⅱ级或 Bsu 级及以上，须出具正式第三方房屋结构可靠性鉴定报告。自建房变更用途开办旅游民宿的，应当在开展经营活动前完成房屋安全鉴定。

4.经营场所的建筑外观、空间布局、内外部装修应当整体设计，遵循“修旧如旧”原则，与泉州古城风貌相协调，充分融入闽南地域文化、世遗文化元素。

5.建筑物涉及文物保护单位、世界遗产要素、历史建筑、历史文化街区的，应严格按照《中华人民共和国文物保护法》《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》等规定执行，改造方案必须依法履行前置审查程序。

（二）旅游民宿消防安全参考《农家乐（民宿）建筑防火导

则（试行）》（建村〔2017〕50号）要求执行，不纳入建设工程消防监督管理和公众聚集场所开业前消防安全检查范围，但经营主体应当主动落实消防安全措施、提交有效的消防安全评估报告。利用闽南古厝、番仔楼、骑楼等传统风貌建筑开办民宿，消防安全评估中应兼顾建筑历史价值和文化特色，在保障安全底线的前提下合理优化整改标准。

（三）旅游民宿应依法办理市场主体登记；配套提供餐饮服务的，应当按规定办理公共场所卫生许可证及食品经营相关证照。

（四）旅游民宿应安装旅馆业（民宿）治安管理信息系统、居民身份证读取设备等住宿信息采集上传设施；配备防盗设施、警示标识、视频监控设备，视频监控录像资料保存期限不少于三十日；严格落实住宿实名登记，未成年人入住“五必须”制度。

三、联审备案

（一）旅游民宿联审备案按照以下程序办理：

1.意愿报备。有开办意向的业主向属地街道办事处书面报备，提交开办地址、房屋权属、建筑概况、经营设想等信息。属地街道做好登记，一次性告知民宿开办的准入条件、政策红线及完整流程。

2.报送启动与部门前置初审。属地街道完成材料初审后报送至区文化体育和旅游局。区文化体育和旅游局同步推送至区自然资源局、区城管局、区住建局开展前置审核。区自然资源局核查古城风貌管控、规划相关要求；区城管局审查其是否存在违法建设；区住建局对房屋结构安全性开展初步研判。前置初审不通过的，由区文化体育和旅游局书面告知业主不具备民宿开办条件，引导其向网约房业态转型或退出。前置初审通过的，进入联合踏

勘程序。

3.联合踏勘。区文化体育和旅游局牵头组织区住建局、区自然资源局、区城管局进行实地联合踏勘。联合踏勘实行硬性条件一票否决：①场所为合法建筑，无违法建筑、不属于危房；②疏散通道、安全出口等消防基础条件基本达标；③符合用地及古城管控要求；④古城范围内建筑外立面满足基本风貌管控底线。上述任一条件不达标的，踏勘不予通过。鲤城住宿产业协会民宿分会派员参与踏勘，针对建筑风貌、文旅特色、运营模式等提供行业参考意见。

4.结果告知与装修指导。联合踏勘完成后，区文化体育和旅游局汇总各部门意见，书面反馈属地街道与业主。硬性条件全部达标的，书面告知业主具备基础开办条件，同步推送各职能部门装修改造指导意见。踏勘不通过的，书面列明否决理由，建议停止投入，引导转型或清退。业主对踏勘结果有异议的，可在收到书面通知后5个工作日内向区文化体育和旅游局申请复核。

5.设计方案审核。业主实施装修改造前，应当将建筑外立面、主体改造设计方案报送区自然资源局开展风貌审查。改造方案应当最大限度保留传统建筑肌理，严禁擅自改变建筑原有格局、破坏历史构件。审查通过后方可施工；未通过审查应当修改完善后重新报审。

6.装修改造与过程巡查。业主收到踏勘通知、告知、设计方案审核意见后，严格按照各部门规范开展装修。属地街道落实常态化巡查，及时制止破坏承重结构、违规搭建、擅自改动外立面等行为，第一时间抄送相关职能部门处置。

7.正式申请与联合审查。装修完工后，业主正式通过属地街

道提交民宿备案完整材料（房屋可靠性鉴定报告、消防安全评估报告、相关证照等）。区文化体育和旅游局牵头组织开展正式联合审查，各部门在规定时限内出具书面审查意见。邀请鲤城住宿产业协会民宿分会列席会议，就民宿文化品质、文旅融合、服务标准等提供行业参考意见。审查合格予以备案；不合格的书面列明整改事项，并指导限期整改。

8.备案登记。联审通过的，由区文化体育和旅游局完成备案登记，纳入全区民宿数字化监管平台统一管理。

（二）实行容缺预审机制。业主意愿报备后，对基础条件良好的意向民宿，可先行容缺受理非安全类、非关键性材料，提前启动联合踏勘、装修指导。房屋安全鉴定、消防安全评估等安全刚性材料不得容缺，业主应当在正式提交备案申请前补齐。

（三）建立旅游民宿联审全流程可视化公开机制，对接全区小型住宿载体数字化监管平台，落实智慧监管要求。

1.区文化体育和旅游局统筹各联审部门，通过政务服务平台、官方公众号、区行政服务中心窗口全面公开民宿开办标准、材料清单、办理流程。

2.依托数字化监管平台，实现意愿报备、前置初审、联合踏勘、结果告知、设计方案审核、正式申请、联合审查、备案登记全流程线上流转。申请人可实时查询办理节点、责任单位、办理时限。

3.踏勘意见、风貌审查意见、联审结论依法向申请人公开；并附具依据说明。备案不予通过的，清晰列明法律法规依据、整改方向、申诉渠道。区文化体育和旅游局定期向社会公示新增备案民宿名单。

4.线上平台和线下窗口统一公开监督投诉渠道，接受申请人对审批效率、服务规范的监督。

四、常态化管理

（一）完成备案的民宿统一纳入全区民宿管理体系，实行一户一档电子化档案管理，档案信息接入全区“一网统管”数字化监管平台。

（二）落实季度联合抽查制度。由区文化体育和旅游局牵头，联合公安、住建、消防、卫健、市场监管等部门开展指导，重点核查房屋安全、消防安全、治安实名登记、未成年人住宿管理、公共卫生、明码标价等事项。充分发挥“联防联治+第三方+协会+街道+社区”五位一体联防联治机制作用，邀请鲤城住宿产业协会民宿分会对民宿服务品质、文化运营、自律管理提供行业参考意见。

（三）常态化开展安全教育培训。民宿经营主体应当落实内部安全巡查、设施维保、隐患自查整改制度。

（四）民宿经营主体变更名称、法定代表人、经营场所等备案关键事项，应当自变更之日起30日内向区文化体育和旅游局办理备案变更。民宿终止经营的，应当及时申请备案注销。

五、退出机制

（一）旅游民宿经营过程中存在下列情形之一的，由相关职能部门依法处置，区文化体育和旅游局依法予以取消备案资格:

1.发生消防、房屋结构、食品、卫生等安全责任事故;

2.房屋安全报告、消防安全评估报告中存在伪造、弄虚作假;

3.擅自破坏建筑主体、承重结构，违规改、扩建，新增违法建筑;

4.发生重大有效投诉，造成恶劣社会影响;

5.不落实住宿实名登记、未成年人入住管理等治安制度，多次整改拒不落实;

6.从事黄赌毒等其他违法违规经营活动，被职能部门立案查处;

7.经营品质持续不达标：建筑风貌遭受破坏、与古城管控要求严重不符;设施设备严重老化、卫生条件恶劣、服务水平低下，经限期整改仍无法达到民宿基础标准。

（二）经营主体自愿终止运营、主动申请退出备案的，应当及时向属地街道、区文化体育和旅游局提交注销申请，完成备案注销手续。

（三）被取消备案资格的民宿，不得继续以旅游民宿名义对外经营。经营者完成全面整改、重新符合开办条件的，可按流程再次申请联审备案。

六、部门职责分工

各有关单位按照职责分工，开展监管、服务、整治提升工作，具体分工如下:

（一）区委网信办。负责督促线上平台落实主体责任，配合处置违规房源信息；负责住宿行业网络舆情监测、研判、处置。

（二）区文旅局。负责牵头旅游民宿的备案管理、从业人员培训；统筹民宿提质创优、文化融合；统筹搭建小型住宿载体数字化监管平台；组织落实联席会议制度。

（三）区自然资源局。负责民宿用地规划审查、建筑外立面风貌管控、遗产保护相关方案审核。

（四）区住建局。负责房屋结构监管，指导房屋可靠性鉴定，

查处违规装修、破坏承重结构等违法行为。负责指导民宿业主或经营者做好民宿开业前建筑消防设计审核、消防验收、备案和抽查工作。

（五）区卫健局。负责民宿卫生许可审查、公共卫生条件监督检查。

（六）区市场监管局。负责市场主体登记、经营秩序监管，规范明码标价，依法查处价格违法行为。

（七）区城管局。负责违法建设查处，整治户外违规广告。

（八）鲤城公安分局。负责指导民宿、网约房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。公安派出所负责落实住宿“四实”登记、未成年人“五必须”治安管理等监督检查。

（九）鲤城消防救援局。负责指导督促属地街道、派出所加强对民宿的防火检查和网格化管理,加强针对性消防工作的指导和业务培训。

（十）各街道办事处。负责落实属地管理责任。负责民宿备案材料集中受理、初步审查；开展辖区住宿载体常态化摸排和日常巡查；落实“街道吹哨、部门报到”联动机制；推进民宿联防联治片区建设、协调，化解邻里纠纷。

七、附则

（一）本实施细则施行前已实际经营、尚未备案的存量民宿，分类引导：符合条件的推动补办备案手续；条件存在差距的纳入过渡期梯次培育；存在重大安全隐患、无法整改达标的依法引导及时清退。

（二）本实施细则由泉州市鲤城区文化体育和旅游局负责解

释。

（三）本实施细则自2026年12月25日起施行，有效期至2028年12月24日止。