

南安市人民政府办公室文件

南政办规〔2025〕10号

南安市人民政府办公室关于 促进南安市民宿规范发展的实施意见

各乡镇（街道）人民政府（办事处），雪峰开发区管委会，市人民政府各部门、各直属机构，各国有企业：

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）、《泉州市人民政府关于加快推进旅游业高质量发展的实施意见》（泉政文〔2022〕7号）等文件精神，为进一步规范全市民宿经营行为，提升民宿管理服务水平，促进南安

民宿业健康可持续发展，特制定本实施意见。

一、对象界定

民宿是指当地居民或其他经营主体在乡村和旅游景区等特定区域，利用居民住宅、集体用房或其他合法用房（不包括住宅小区、商品房和商业综合体的住宅部分），结合当地自然景观、人文风俗、农林牧渔生产活动，经整体设计、修缮和改造，使得建筑外观、室内外装修配置和经营场所具有鲜明地域文化特色，为游客提供以住宿服务为主，体验当地自然、文化与生产生活方式的经营性场所（不含经济型酒店、公寓酒店等）。

二、申办要求

（一）民宿的经营用房要求

1. 选址符合本辖区内的国土空间规划及其他专项规划，建筑风貌应当与地方民俗、景观环境相协调，具有乡村风情和地方特色。

2. 房屋建筑应当是有合法产权的合法建筑，农村合法住宅需有产权证或村镇两级出具的房屋所有权属证明。

3. 用于经营民宿的建筑物应当符合国家有关质量安全的规定，确保房屋建筑结构安全牢固：作为民宿使用的房屋，房屋所有权人或民宿经营单位应提供泉州市住建局公布鉴定机构名单出具的合格鉴定报告。鉴定机构应严格按照《福建省房屋安全鉴定活动管理办法》《福建省房屋建筑可靠性鉴定技术导则》等要求，开展房屋安全鉴定工作，确保鉴定结果真实有效，并对鉴定报告成果质量负责。对于一、二层既有农村住房，可依据《农村

住房安全性鉴定技术导则》进行安全性鉴定。

4. 在符合规划和安全要求的前提下，对有合法产权的破损房屋按原址、原貌等面积修复，在所在乡镇（街道）、雪峰开发区同意的基础上在土地红线范围内可增设楼梯、连廊、雨棚、休闲设施、公用卫生间。

5. 主体建筑单幢房屋建筑层数不超过 4 层，2023 年之前已建成并投入使用的五层以下（含五层）框架结构房屋，在对四层以上部分进行物理隔断，并取得第三方检测机构出具房屋结构可靠性鉴定报告后，可作为民宿用房使用。建筑面积不超过 800 平方米。（建筑面积根据经营主体的实际情况，单栋建筑可适度放宽到 1000 平方米）。地下室或半地下室不得作住宿、餐饮经营使用。经营用房单体建筑内的住宿房间总数不少于 5 间（套）、不超过 14 间（套），至少有 2 种不同客房房型，床位数应当在 40 床位以内（大床房以两床位计算），80%以上客房配有独立卫生间。

6. 内部布局合理，各区域采光、通风好。设置氛围舒适的公共交流区，为游客提供休憩、咨询等设施及服务。能为客人提供干净整洁的客用设施和用品，为游客提供南安乡土文化体验，如文创手工体验、闽南民间游戏、生产生活劳作等。

（二）民宿的消防要求

1. 消防安全基本要求严格按照《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）规定执行。

2. 民宿应当在开业前委托具有法定资质的消防技术服务机构进行消防安全评估。该机构须对其出具的报告负责。

（三）民宿的治安管理要求

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，备案后民宿应具备以下条件：

1. 必须安装旅游业（民宿）治安管理信息系统、居民身份证读取设备、人脸识别系统等住宿信息采集、上传设施。

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. 落实旅客“四实登记”制度[实名（住宿人与登记人要相符）、实数（登记人数与实际入住人数要相符）、实情（如实登记住宿人证件信息）、实时（登记后要立即上传住宿信息）]和未成年人入住“五个必须”（一是必须查验入住未成年人身份，并如实登记报送相关信息；二是必须询问未成年人父母或者其他监护人的联系方式，并记录备查；三是必须询问同住人员身份关系等情况，并记录备查；四是必须加强安全巡查和访客管理，预防针对未成年人的不法侵害；五是必须立即向公安机关报告可疑情况，并及时联系未成年人的父母或其他监护人，同时采取相应安全保护措施），设立值班巡视、贵重物品寄存、访客登记、可疑情况报告通告和通知通报协查核对等各项安全管理制度。

（四）民宿的卫生要求

1. 民宿经营场所、各类用品用具符合卫健部门规定的卫生

标准要求，每日进行环境卫生维护，保持民宿内部及周边良好卫生环境。

2. 民宿开展食品经营须向市场监督管理部门申办《食品经营许可证》或向所在乡镇（街道）、雪峰开发区申请《小餐饮登记证》（符合小餐饮登记条件的）。

3. 从事接触直接入口食品工作和公共场所从业人员持有健康证明，并经卫生知识培训合格。

（五）民宿的环保要求

1. 具有必要的生活垃圾分类收集、污水处理等基础配套设施。具备纳管条件的，应当纳入统一污水管网；未具备纳管条件的，应当建设污水处理设施。对靠近水源保护区的民宿应有防渗漏措施。

2. 自然保护区、饮用水水源一级、二级保护区、重要的自然与文化遗产等区域，根据法律规定禁止新建、改建、扩建民宿项目。

（六）民宿的内部管理要求

1. 建立完善的内部管理制度（上墙公布）和服务礼仪规范，特别要建立安全管理制度，配备专职或兼职治安保卫人员和消防安全管理人员。每年组织从业人员进行安全教育培训，每半年至少组织或参与一次消防或其他应急疏散演练。

2. 有明码标价的收费标准、住客须知及紧急避难疏散图，对外公布投诉热线和服务电话。

三、申办程序

原则上每季度由属地乡镇（街道）、雪峰开发区集中组织一次民宿备案受理，具体时间以属地乡镇（街道）、雪峰开发区通知为准。民宿所在地乡镇（街道）、雪峰开发区对经营者提交的材料进行核对审核，材料齐全、符合备案要求的，在5个工作日内把材料提交市民宿办。市民宿办将备案信息推送至市公安局、自然资源局、住建局、商务局、文体旅局、应急局、市场监管局、消防救援大队等相关部门，各相关部门根据各自职责在7个工作日内提出意见。各部门无意见通过后，由市民宿办将备案成功的民宿名单反馈属地乡镇（街道）、雪峰开发区，由属地乡镇（街道）、雪峰开发区将民宿名单提交属地公安派出所申请接入旅馆业（民宿）信息管理系统，取得“南安市民宿”资格，由市民宿办授予“南安市民宿”标识牌。不符合条件的，属地乡镇（街道）、雪峰开发区应一次性告知申请人，申请人在整改后可重新申请。需提交的申请材料及办理流程详见附件1、附件2、附件4。

四、监督管理

南安市民宿按照“属地负责、分级管理、行业自律、行政监管”的原则进行管理。成立南安市促进民宿规范发展工作专班（名单见附件5），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。

五、管理要求

（一）民宿房屋所有权者对经营场所负有安全监督责任。民宿经营者对经营区域内的安全负责，对游客活动中可能出现危险

的情况负有提醒告知义务，存在安全隐患区域应当设置警示标志，并采取必要的防护措施。属地乡镇要将民宿房屋纳入挂牌巡检对象，由网格员每月开展常态化安全巡检；要聘请专业第三方机构对备案民宿加强巡检，巡检频次不低于每年 1 次。

（二）当发生突发事件时，民宿经营者须按照相关要求实施应急处置，如实报告属地乡镇（街道）、雪峰开发区，市民宿办和市级相关部门。对未按规定采取应急处置的，由相关执法机关依法予以处罚，构成犯罪的依法追究刑事责任。

（三）民宿经营者应当依法经营，规范管理，文明服务，若违反有关规定，职能部门根据现行法律法规予以追究相关法律责任。

（四）民宿实行退出机制，经营过程中出现以下情况的将退出“南安市民宿”：出现重特大案件等违法违规行为被相关部门处罚、出现卫生和消防等安全责任事故、发生影响恶劣的投诉、发生私自设置摄像头侵犯游客隐私等造成社会恶劣影响的其他事件、日常运营管理达不到或不符合本文件规定的民宿标准要求的、超层数等超范围经营的、多次安全隐患被相关部门通报拒不整改的。

（五）存在安全隐患或未经核验通过经营民宿等其他违法情形的，由公安机关、住建等主管部门以及消防救援机构依法查处。

（六）民宿须统一规范使用“**民宿”，不得使用客栈、酒店、公寓、宾馆、旅馆、旅店、旅社等进行户外广告、网络营销。未达民宿开办条件的，不得从事民宿业务经营，不得使用“民宿”

字眼进行对外宣传。未按规定申报备案，不符合民宿相关规定的，由乡镇（街道）、雪峰开发区上报市民宿办，公安部门将按相关规定给予处理。

（七）通过核验后的民宿暂停经营一个月以上，应向所在乡镇（街道）、雪峰开发区报告，由属地向市民宿办转报。因房屋改造、修缮或其他正当理由，可依据具体情况顺延暂停经营期，顺延不得超过6个月（自向所在乡镇申报停业之日起算起）。暂停经营期限届满后，应于15个工作日内向所在乡镇（街道），雪峰开发区申报复业并向市民宿办报备。超6个月未正常经营或未按规定报备暂停经营和申报复业，市民宿办给予退出“南安市民宿”处理，并取消和收回民宿认定标识。

（八）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. 房屋鉴定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. 违反环保、“门前三包”、垃圾分类、节约粮食等规定的；
8. 存在擅自破坏建筑主体和承重结构、超过设计标准或者

规范增加楼面荷载等影响房屋结构安全的违法违规行为；

9. 从事其他违法违规经营活动的。

六、附则

（一）本实施意见具体解释工作由市文化体育和旅游局承担。

（二）本实施意见自 2025 年 12 月 29 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 28 日。

附件：1. 南安市民宿经营申报备案表

2. 南安市民宿备案材料清单

3. 责令退出“南安市民宿”资格通知书

4. 南安市民宿申报备案流程图

5. 南安市促进民宿规范发展工作专班

南安市人民政府办公室

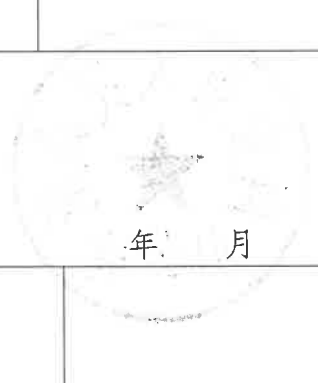
2025 年 11 月 26 日

（此件主动公开）

附件 1

南安市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 人 (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 (乡镇、街道、开发区) 村 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		
村委会意见 (盖章)	 年 月 日	所在乡镇(街道)、雪峰开发区意见: (盖章) 年 月 日	
备案情况			
备注: 1. 本表一式 10 份, 民宿经营者、所在乡镇(街道)、雪峰开发区、市民宿办及各相 关职能部门各存档一份。 2. 备案情况由市民宿办牵头根据各职能部门的意见, 统一反馈。 3. 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

南安市民宿备案材料清单

- 一、营业执照复印件一式一份；
- 二、《南安市民宿经营申报备案表》一式十份；
- 三、食品经营许可证（如果从事食品经营或提供餐食）复印件一式一份；
- 四、法定代表人身份证复印件一式一份；
- 五、民宿建筑的产权证明或合法租赁合同（涉及租赁的需提供）复印件一式两份；
- 六、业主提供的房屋安全承诺书一式一份；
- 七、符合要求的房屋鉴定报告一式两份；
- 八、符合要求的第三方消防安全评估报告一式两份；
- 九、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；
- 十、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；

十一、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。

附件 3

责令退出“南安市民宿”资格通知书

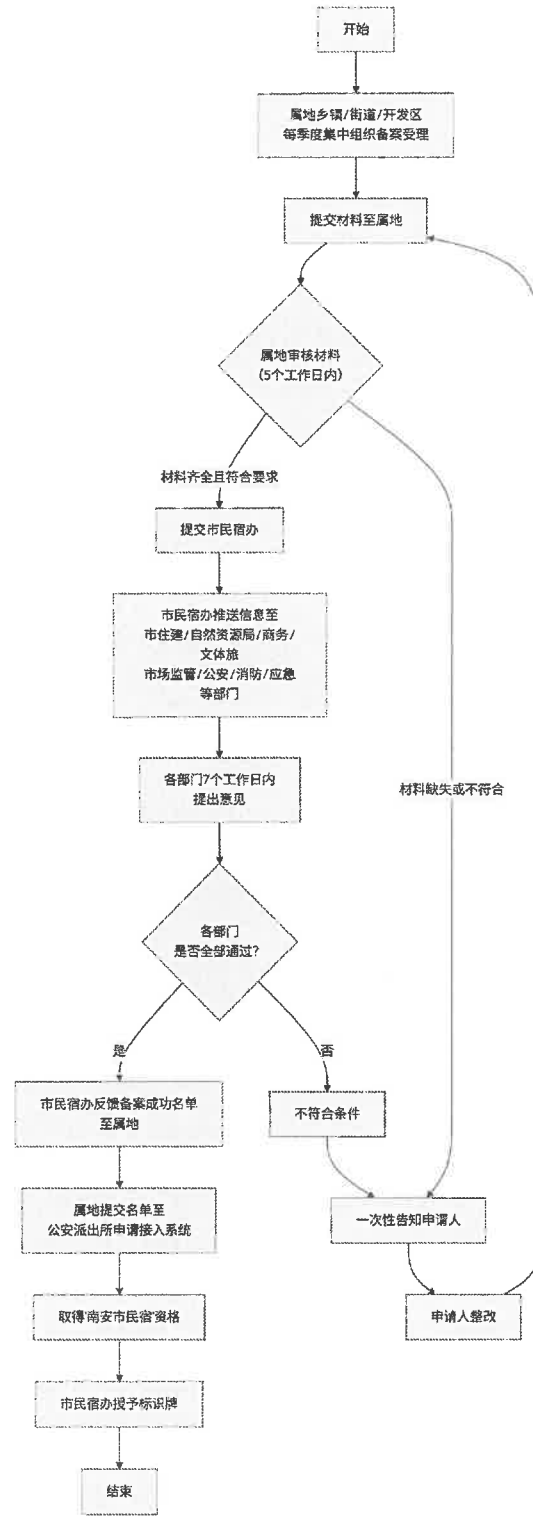
_____民宿

你场所因_____, 根据《促进民宿规范发展实施意见》相关规定, 现责令你场所退出“南安市民宿”资格。

南安市民宿规范发展工作专班办公室
(南安市文化体育和旅游局代章)

年 月 日

南安市民宿申报备案流程图



南安市促进民宿规范发展工作专班

为进一步规范我市民宿管理，提升民宿服务品质，促进我市民宿高质量发展，决定成立南安市促进民宿规范发展工作专班，成员名单如下：

组 长：	廖徐伟	市政府副市长
副组长：	黄秋燕	市文体旅局局长
成 员：	黄黎强	市发改局三级主任科员
	陈忠起	市公安局党委副书记
	郑雪蓉	市财政局总会计师
	杨佩艺	市人社局副局长
	洪桂洲	市自然资源局总规划师
	李志丰	市住建局总工程师
	程 密	市乡村振兴服务中心主任
	林全平	市商务局副局长
	郭莎婷	市文体旅局副局长
	陈连升	市卫健局四级主任科员
	叶姣毅	市应急局副局长
	黄彬辉	市市场监管局副局长
	戴天生	市城管局副局长

傅子杉 南安生态环境局副局长

余作锦 消防救援大队一级指挥员

各乡镇（街道）、雪峰开发区分管领导

市促进民宿规范发展工作专班下设办公室，挂靠在市文体旅局，负责“南安市民宿”授牌，以及向市促进民宿规范发展工作专班反映民宿发展过程中需协调解决的问题。

市促进民宿规范发展工作专班职责如下：

市发改局：负责指导规范民宿价格和收费行为。

市公安局：负责民宿游客的入住登记检查和治安安全指导管理工作；督促业主安装民宿治安管理系统，落实旅客住宿登记制度。

市财政局：负责配合市文体旅局出台民宿业相关扶持政策。

市人社局：负责协助市文体旅局举办民宿从业人员经营管理和服务技能培训。

市自然资源局：负责民宿是否符合国土空间规划、城乡规划及建筑立面设计的把关，协助和指导乡镇（街道）、雪峰开发区做好地质灾害的防治和宣传工作。

市住建局：负责指导民宿所在乡镇（街道）、雪峰开发区落实民宿非裸房的农村自建房建筑风貌管控工作，指导民宿所在乡镇（街道）、雪峰开发区督促房屋所有权人或民宿经营单位委托泉州市住建局公布鉴定机构名单进行房屋安全鉴定。

市农业农村局：负责将民宿聚集区村庄优先考虑纳入乡村振

兴创建，配合做好民宿村打造的扶持和指导工作。

市商务局：负责指导取得“南安市民宿资格”的民宿按住宿业进行行业管理相关工作。负责支持民宿参加各项促消费活动，并把符合条件的民宿列入相关的促消费补贴范围。

市文体旅局：负责牵头提出民宿管理办法和相关扶持政策。牵头组织民宿按照相关标准开展等级评定工作。组织开展宣传营销活动。负责指导审查民宿开办涉及文物建筑、文物修缮等事项。

市卫健局：负责民宿经营单位卫生许可和从业人员健康的审查；加强对民宿日常经营中的卫生监督，依法查处违法行为。

市应急局：负责监督各部门按照各自职责履行安全生产监管责任。

市市场监管局：负责做好民宿《营业执照》的注册登记，督促民宿经营单位按照市场监督管理法律法规和有关规定合法经营；负责民宿经营单位《食品经营许可证》的审批，加强食品安全监督检查，督促落实餐饮从业人员健康管理制度，依法查处无证经营食品行为。

市城管局：负责配合所在乡镇人民政府、街道办事处、开发区管委会的广告店招、标识、标牌的整治。对民宿的生活污水纳管、生活垃圾分类进行指导。对于自然资源部门核查后移交的需立案处置的违法占地行为进行立案处置。

南安生态环境局：负责做好民宿相关环保法律法规、政策的宣传；加强对民宿环境保护工作的监管和指导，对影响环境的及

时提出整改意见。

消防救援大队：负责加强对民宿消防工作的指导，加强对民宿业主的消防法律法规的宣传教育培训。

各乡镇（街道）、雪峰开发区：负责履行属地管理责任，负责本辖区民宿的受理、初审、指导、服务、统计、安全等日常监督管理工作，做好土地、建筑合法审查工作。

抄送：市纪委监委，市委办公室、市委各部门，省、泉属驻南各单位，人武部，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

各民主党派南安市委员会，市工商联。