

泉州台商投资区管理委员会文件

泉台管规〔2025〕2号

泉州台商投资区管理委员会关于规范民宿 经营发展的实施意见

各乡镇人民政府，区直各部门，省、市驻区有关单位，区属国有企业：

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，贯彻落实习近平总书记来闽考察时的重要讲话精神，大力实施乡村振兴战略，进一步规范我区民宿管理，提升民宿服务品质，促进民宿经济发展，根据《旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）、《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）、《福建省旅游条例》《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）、《泉州市安全生产委员会关于进一步明确安全生产监管职责分工的补充通知》（泉安委〔2024〕15号）等规定，结合我区实际，现提出如下意见。

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、集体用房或其他用房，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）民宿选址符合本辖区内的国土空间规划、城乡规划，原则上不得在一二级水源保护区内申办，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。

（二）房屋建筑权属明晰、无争议。

（三）民宿用房须为独立式建筑，主体建筑不超过4层，建筑面积不超过800平方米，客房数量不少于5间（套）、不超过14间（套），床位数应当在30床位以内（大床房以两床位计算）。

（四）在符合本辖区内国土空间布局理念和整体规划要求的前提下，利用公园、山林、湖泊、海洋等自然资源优势，通过开放式、透水构筑物等未改变土地用途及功能、生活污水未乱排、未破坏林木和耕作层、未改变水域海域自然属性的方式开发

建设的装配式民宿。

（五）民宿房屋建筑结构安全牢固，符合有关房屋质量安全要求，民宿建筑应当在申报前委托具有相应资质机构（鉴定机构需在“泉州市住房和城乡建设局”官网公布的动态更新名单内）对经营用房进行建筑房屋结构可靠性或安全性检测鉴定，该机构须对其出具的报告负责，鉴定结论应在Ⅱ级（含Ⅱ级）以上或Bsu级（含Bsu级）以上等级；商品别墅可提供建设工程竣工验收备案证明或不动产登记证、业主装修未改变房屋建筑主体结构、不改扩建的承诺。

（六）民宿应当在开业前委托符合从业条件的消防技术服务机构（机构需在“福建消防技术服务信息平台”上可查询到）进行消防安全评估，并出具符合要求的消防安全评估报告，评估报告应上传至福建省消防技术信息平台，该机构须对其出具的报告负责。民宿消防安全基本要求严格按照《住房城乡建设部 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。

三、申办程序

（一）办理证件

民宿经营者统一以“泉州台商投资区**民宿”向区行政审批服务局申办《营业执照》，向区民生保障局申办《公共场所卫生许可证》；涉及餐饮行为的民宿可向区行政审批服务局申办《食品经营许可证》或向属地乡镇申请《小餐饮登记证》。

(二) 提交申请

民宿经营者在“亲清家园”平台上提交申请材料。

1. 普通民宿申请材料:

(1) 《泉州台商投资区 XX 乡镇民宿经营申报表》(见附件 1)。

(2) 法定代表人(或经营者)身份证。

(3) 《营业执照》《公共场所卫生许可证》《食品经营许可证》或《小餐饮登记证》。

(4) 民宿建筑权属明晰证明,包括但不限于《土地使用权证》《房屋所有权证》《不动产权证》、县级以上契纸、镇票、村票等有效手续;租赁经营的还应提供租赁合同。

(5) 民宿建筑权属明晰、无争议的公告及照片(见附件 2,公告需张贴在民宿经营房屋上,公告时间为 3 天)。

(6) 原始照片、建筑立面设计方案、装修设计效果图。

(7) 民宿装修后内外景照片 5 张,含建筑外观全景图、公共休闲区图、客房房型图等实景照片。

(8) 具有相应资质的机构对民宿经营用房进行房屋结构可靠性或安全性检测鉴定合格报告。

(9) 装修完成后提供符合从业条件的消防技术服务机构出具的消防安全评估合格报告。

(10) 民宿经营承诺书(见附件 3-4)。

(11) 土地房屋权属具结书(见附件 5-8,对照实际情况提

供)。

2. 符合国土空间规划的装配式民宿申请材料:

(1) 《泉州台商投资区 XX 乡镇民宿经营申报表》(见附件 1)。

(2) 法定代表人(主要负责人)身份证。

(3) 《营业执照》《公共场所卫生许可证》《食品经营许可证》或《小餐饮登记证》。

(4) 项目立项或与政府签订的项目合同文本。

(5) 原始照片、建筑立面设计方案、装修设计效果图。

(6) 民宿装修后内外景照片 5 张,含建筑外观全景图、公共休闲区图、客房房型图等实景照片。

(7) 具有相应资质的机构提供的建筑危险性 A 级报告。

(8) 符合从业条件的消防技术服务机构出具的消防安全评估合格报告。

(9) 民宿经营承诺书(见附件 4)。

(三) 村(社区)镇核验

1. 村(社区)核验

民宿经营者提交申报材料后,系统将申报材料推送到民宿所在村村委会(居委会),村委会(居委会)对民宿权属无争议进行核验,若村委会(居委会)核验不通过,需说明原因并退回,待民宿经营者理顺民宿权属后再申请;若核验通过后将申报材料推送到所在乡镇。

2. 乡镇核验

乡镇收到民宿申报信息后，组织相关部门在 3 天内开展实地勘察。实地勘察后进行线上核验，若实地勘察情况与申报材料相符，则核验通过；若实地勘察情况与申报材料不相符，则核验不通过，乡镇将申报材料退回给民宿经营者需备注说明退回原因，待民宿经营者补充材料后可重新申请。

（四）区级认定

乡镇核验通过后，由区民宿管理工作调度小组办公室授予民宿经营者“泉州台商投资区民宿”标识牌。区公安分局根据民宿管理工作调度小组办公室函告授予“泉州台商投资区民宿”标识牌企业的名单，商请上级主管部门安装民宿治安管理信息系统，并指导民宿经营者安装二代证读卡器、签订治安管理责任状、监控并接入公安系统等事项。

四、监督管理

民宿管理坚持属地管理为主的原则，各乡镇人民政府为民宿核验和管理单位。成立泉州台商投资区民宿管理工作调度小组（见附件 9），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。区民宿管理工作调度小组下设办公室，挂靠在区教育文体旅游局，负责“泉州台商投资区民宿”授牌，以及向区民宿管理工作调度小组反映民宿发展过程中需协调解决的问题。区民宿管理工作调度小组各成员单位依照工作职责对核验为“泉州台商投资区民宿”进行监管。

区民宿管理工作调度小组成员单位职责如下：

（一）区自然资源与规划建设交通局：负责民宿是否符合国土空间规划、城乡规划、建筑立面设计及建筑风貌的把关；负责指导民宿经营场所房屋结构安全管理。

（二）区科技经济发展局：负责配合指导督促民宿经营单位落实安全生产管理；负责指导规范民宿收费行为。

（三）区农林水与生态环境局：负责做好民宿相关环保法律、法规、政策的宣传和落实工作；指导民宿建设环保设施；加强对各民宿环境保护工作的监管和业务指导。

（四）区教育文体旅游局：负责等级旅游民宿评定工作；组织开展民宿宣传营销、从业人员经营管理和服务技能培训等工作；负责指导督促等级旅游民宿履行安全生产主体责任。

（五）区民生保障局：负责民宿《公共场所卫生许可证》的审批；负责民宿从业人员《健康证》的办理、年检；加强对民宿日常经营中的卫生监督，依法查处违法行为。

（六）区财政金融与国资局：配合区教育文体旅游局出台并落实民宿业相关扶持政策。

（七）区行政审批服务局：负责民宿《营业执照》注册登记以及《食品经营许可证》或《小餐饮登记证》的审批；负责审核把关符合国土空间规划的装配式民宿项目立项材料；负责开发民宿申办线上核验工作。

（八）区市场监督管理局：引导和督促民宿经营者按照市场

监督管理法律法规有关规定诚信经营、公平竞争；加强食品安全监管，督促民宿经营者落实食品安全主体责任；指导和监督民宿经营者依法明码标价，查处价格违法行为。

（九）区综合执法与应急管理局：负责依法查处经主管部门认定的违法使用土地行为和违法建设行为；督促各行业监管部门按照安全生产职责抓好日常监管；配合所在乡镇做好民宿的广告店招、标识、标牌的整治。

（十）区公安分局：负责民宿游客的入住登记检查和治安管理工作；指导经营者安装民宿治安管理系统，督促落实旅客住宿登记制度、未成年人入住“五必须”要求等治安管理制度，依法查处利用民宿开展违法犯罪行为。

（十一）区消防救援大队：加强对民宿消防工作的综合监管，加强对乡镇核查消防安全评估工作的指导和培训以及对民宿业主的消防法律法规的宣传教育培训。

（十二）各乡镇人民政府：履行属地管理责任，负责本辖区民宿的核验、指导、服务、统计、安全生产等日常监督管理工作，做好土地、建筑权属核验工作。

（十三）区招商文旅集团：负责审核把关符合国土空间规划的装配式民宿项目与政府签订的招商合同。

五、法律责任

（一）核验为“泉州台商投资区民宿”方可享受我区出台的民宿扶持政策，以及参加各级组织的文旅宣传推介活动。

（二）民宿经营者需对申请材料的准确性、真实性负责，若出现虚报、瞒报等情况，将直接取消申办资格；若在经营过程中出现改变民宿现状（如改变客房数、房屋结构、重新装修等情况），则需重新申办。

（三）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。

（四）当发生突发事件时，民宿经营者须按国家有关规定如实报告属地乡镇人民政府、区民宿管理工作调度小组办公室和区级相关部门。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。

（五）民宿参照旅馆业相关规定进行管理，经营者应当依法经营，规范管理，文明服务，依法纳税。若违反有关规定，由职能部门根据现行法律法规予以追究相关法律责任。

六、附则

（一）本意见具体解释工作由泉州台商投资区管理委员会教育文体旅游局承担。

（二）本意见自 2025 年 7 月 2 日起施行，有效期至 2030 年 7 月 1 日止。

附件：1. 泉州台商投资区 XX 乡镇民宿经营申报表

2. 公告
3. 民宿经营者承诺书（一）
4. 民宿经营者承诺书（二）
5. 土地房屋权属具结书（一）
6. 土地房屋权属具结书（二）
7. 土地房屋权属具结书（三）
8. 土地房屋权属具结书（四）
9. 泉州台商投资区民宿管理工作调度小组成员名单

泉州台商投资区管理委员会

2025年7月2日

（此件主动公开）

附件 1

泉州台商投资区 XX 乡镇民宿经营申报表

编号：〔20 〕 号

民宿名称		经营形式(在对应上打✓)	租赁经营 ()
			自主经营 ()
法定代表(负责人)姓名		身份证码	
手机号码		微信号	
整体情况	民宿位于_____镇_____村_____，楼层_____层， 原主体建筑结构_____，主体建筑面积_____平方 米，附属建筑面积_____平方米，附属建筑功 能_____，庭院面积_____平方米，原建造竣 工时间_____年，改建竣工时间_____年_____月。		
基本情况	总投资额_____万元，从业人员_____人，经营范围为_____ _____（需注明住宿/餐饮/具体的休闲娱乐项目）， 提供的乡村文化体验项目有_____，营业客 房_____间，床位数_____个（双人床按 2 个床位计算）； 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。		
房屋安全 情况	已委托_____进行建筑房屋结构 可靠性或安全性鉴定，鉴定结果为_____。		
消防安全 情况	已委托_____进行消防安全评估， 评估结果为_____，评估报告_____（是/否）上传至福 建省消防技术信息平台。		

附件 2

公 告

现有址在_____村的一栋_____层房屋，房屋四至为东至_____厝/路（空地），西至_____厝/路（空地），南至_____厝/路（空地），北至_____厝/路（空地）。此场所拟作为民宿经营，权属明晰、无争议，特此公告 3 天。

如有不同意见，请向_____镇_____村委会（居委会）反映，联系人_____，联系电话_____。

公告人（签字捺印）：

年 月 日

附件 3

民宿经营者承诺书（一）

为了进一步完善民宿合法经营、安全生产、消防安全体系，切实防范和杜绝民宿经营中的各种不安全因素，防止各类安全事故发生，本人郑重承诺如下：

1.在民宿装修过程中不改变房屋建筑主体结构，在装修前聘请有资质的房屋鉴定机构出具房屋可靠性或安全性鉴定合格报告。

2.聘请有资质的装修公司进行装修，在房屋装修后聘请符合从业条件的消防技术服务机构出具消防安全评估合格报告。

3.作为民宿安全生产责任第一人，将严格遵守国家有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，承担安全生产和消防安全的主体责任。

4.自觉接受安全监管部门的监督检查，对安全监管部门提出的建议和意见及时整改到位。

5.对申请材料的准确性、真实性负责，并严格按照公安、消防、环保、卫生、市场监督、城管、建设等方面的相关法律法规要求依法依规经营。

6.不以申办民宿的名义开展私自搭盖等违法行为。

此承诺书系本人的真实意思表示，经签字捺印后即生效。如有违反上述承诺事项或其他违法违规行为，本人愿意承担一切法律责任。

民宿经营者签字（捺印）：

年 月 日

附件 4

民宿经营者承诺书（二）

（针对符合国土空间规划的装配式民宿）

为了进一步完善民宿合法经营、安全生产、消防安全体系，切实防范和杜绝民宿经营中的各种不安全因素，防止各类安全事故发生，本人郑重承诺如下：

1. 作为民宿安全生产责任第一人，将严格遵守国家有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，承担安全生产和消防安全的主体责任。

2. 自觉接受安全监管部门的监督检查，对安全监管部门提出的建议和意见及时整改到位。

3. 对申请材料的准确性、真实性负责，并严格按照公安、消防、环保、卫生、市场监督、城管、建设等方面的相关法律法规要求依法依规经营。

此承诺书系本人的真实意思表示，经签字捺印后即生效。如有违反上述承诺事项或其他违法违规行为，本人愿意承担一切法律责任。

民宿经营者签字（捺印）：

年 月 日

附件 5

土地房屋权属具结书（一）

具结人 1: _____, 身份证号码:

具结人 2（配偶）: _____, 身份证号码:

现有址在_____村的一栋_____层房屋，房屋四至为东至_____厝/路（空地），西至_____厝/路（空地），南至_____厝/路（空地），北至_____厝/路（空地），拟作为民宿经营。现具结人_____共同就该栋房屋的权属情况具结如下：

具结人陈述与保证上述土地房屋系具结人所有，提供的权属证明材料真实有效，权属不存在争议，也不存在有其他权属共有人。具结人陈述与保证上述所述情况完全属实，不存在欺诈或隐瞒事实，也未侵犯到他人的合法权益，如有不实，由具结人自行承担一切法律责任。如由此造成任何经济损失的，由具结人承担全部赔偿责任。

具结人（签字捺印）：

年 月 日

（备注：夫妻共有试用版）

附件 6

土地房屋权属具结书（二）

具结人 1: _____, 身份证号码:

具结人 2（共同共有人）: _____, 身份证号码:

现有址在_____村的一栋_____层房屋，房屋四至为东至_____厝/路（空地），西至_____厝/路（空地），南至_____厝/路（空地），北至_____厝/路（空地），拟作为民宿经营。现具结人_____共同就该栋房屋的权属情况具结如下:

具结人陈述与保证上述土地房屋系具结人共同所有，提供的权属证明材料真实有效，权属不存在争议，也不存在有其他权属共有人。具结人陈述与保证上述所述情况完全属实，不存在欺诈或隐瞒事实，也未侵犯到他人的合法权益，如有不实，由具结人自行承担一切法律责任。如由此造成任何经济损失的，由具结人承担全部赔偿责任。

具结人（签字捺印）:

年 月 日

（备注：共同所有试用版）

附件 7

土地房屋权属具结书（三）

具结人 1: _____, 身份证号码: _____

具结人 2（共同共有人）: _____, 身份证号码: _____

现有址在_____村的一栋_____层房屋，房屋四至为东至_____厝/路（空地），西至_____厝/路（空地），南至_____厝/路（空地），北至_____厝/路（空地），拟作为民宿经营。现具结人_____就该栋房屋的权属情况具结如下：

具结人陈述与保证上述土地房屋系具结人_____、_____继承所有，不存在其他可主张权利的合法继承人；提供的权属证明材料真实有效，权属不存在争议。具结人陈述与保证上述所述情况完全属实，不存在欺诈或隐瞒事实，也未侵犯到他人的合法权益，如有不实，由具结人自行承担一切法律责任。如由此造成任何经济损失的，由具结人承担全部赔偿责任。

具结人（签字捺印）：

年 月 日

（备注：继承财产试用版）

附件 8

土地房屋权属具结书（四）

具结人 1（出租方）：_____，身份证号码：_____

具结人 2（承租方）：_____，身份证号码：_____

现有址在_____村的一栋_____层房屋，房屋四至为东至_____厝/路（空地），西至_____厝/路（空地），南至_____厝/路（空地），北至_____厝/路（空地），拟作为民宿经营。现具结人_____共同就该栋房屋的权属情况具结如下：

具结人陈述与保证该栋房屋系具结人 1_____所有，并合法出租给具结人 2_____用作民宿经营；提供的该栋房屋权属证明材料真实有效，权属不存在争议，也不存在有其他权属共有人。具结人陈述与保证上述所述情况完全属实，不存在欺诈或隐瞒事实，也未侵犯到他人的合法权益，如有不实，由具结人自行承担一切法律责任。如由此造成任何经济损失的，由具结人承担全部赔偿责任。

具结人（签字捺印）：

年 月 日

（备注：租赁关系试用版）

附件 9

泉州台商投资区民宿管理工作调度小组 成员名单

组 长：黄晓东 区党工委委员、管委会副主任
副组长：陈东灿 区教育文体旅游局局长
成 员：吴泽明 区自然资源与规划建设交通局副局长
荣 跃 区科技经济发展局副局长
谢家松 区农林水与生态环境局副局长
林 宇 区教育文体旅游局副局长
骆东强 区民生保障局一级主任科员
方 冰 区财政金融与国资局二级主任科员
钟巧玲 区行政审批局副局长
朱文礼 区市场监督管理局副局长
骆伟钢 区综合行政执法支队副支队长
邱首艺 区公安分局副局长
陈学智 区消防救援大队参谋
陈世杰 洛阳镇人民政府副镇长
张 怡 东园镇人民政府科技副镇长
黄泽军 张坂镇人民政府副镇长
陈丹萍 百崎乡人民政府副乡长
郑兴文 区招商文旅集团副总经理

