

中共景德镇市珠山区委办公室

珠办字〔2024〕10号

区委办公室 区政府办公室 印发《关于推动民宿产业高质量发展的 实施方案（试行）》的通知

各街道党工委、办事处，经开区党工委、管委会，区委各部门，
区直各单位：

经区委、区政府研究同意，现将《关于推动民宿产业高质量发展的实施方案（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

中共珠山区委办公室
珠山区人民政府办公室

2024年3月20日

关于推动民宿产业 高质量发展的实施方案（试行）

为拥抱高铁经济时代，加快文旅融合发展，更好满足当前快速增长的旅游住宿市场需求，打造世界著名陶瓷文化旅游目的地，结合珠山实际情况，现就推进全区民宿产业高质量发展，特制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记考察江西重要讲话精神，以建好景德镇国家陶瓷文化传承创新试验区为主线，充分发挥珠山文化底蕴深厚、文旅资源丰富、旅游市场火热等优势，合理利用自然生态、人文历史、文物建筑、闲置房屋等资源，满足休闲度假、旅途住宿、健康养老、陶瓷研学等需求，全面推动民宿规范化、规模化、品牌化发展。

二、发展目标

按照“升级一批、做强一批、扶持一批、新增一批”的原则，立足“陶阳里历史风貌、陶源谷人文艺术、陶溪川青旅文创”三大民宿集群，深入实施“空间资源盘活、服务体系优化、产业提质升级、特色品牌塑造”四大攻坚行动，拓展“高铁商务区、老发电厂、珠山东片区、珠山西片区、珠山南片区”五大空间片区。力争到 2026 年，全区新增民宿酒店 200 家、客房 9000 间、床位

13000 个，更好满足多层次、个性化、品质化的大众旅游消费需求，打造成为景德镇市民宿产业集聚发展示范区。

三、重点任务

（一）实施空间资源盘活行动

1. 梳理可用空间。对全区可发展民宿的空间资源进行调查摸底、登记造册、分类管理，评估潜在价值，探索变现路径，梳理老厂房、老宿舍、老宅院、老校舍等闲置合法资产，实现腾笼换鸟，力争将“静资源”转为“活资产”。（责任单位：区文广新旅局；配合单位：各街道、经开区，区龙珠公司）

2. 探索多元共建。盘活国有资产，以自主开发、合作开发等方式进行改造，促进闲置资源增值利用。整合集体资产，引导有实力的农村集体经济组织，通过租赁、投资、合作、联营等方式，投资运营民宿产业。突出本土特色，整体提升老街区、老里弄的老旧房屋，修旧如旧、保留风貌。（牵头单位：各街道、经开区，区龙珠公司）

3. 精准招商选资。建立民宿空间资源库，用好“陶掌柜”等线上平台，动态更新数据，实时对接资本。制作招商引资手册，推进以商招商，定期召开民宿产业招商引资推介会，线上线下同步招商选资，着力引进在创意设计、运营管理等方面具有较高知名度和较强竞争力的国内头部酒店及民宿企业，构建“酒店+民宿”业态集群。（牵头单位：区商务局；配合单位：各街道、经开区，区龙珠公司）

（二）实施服务体系优化行动

4. 打造“陶掌柜”运营平台。坚持共享共建共益理念，整合全区民宿资源和服务功能，打造民宿运营服务平台“陶掌柜”，为入驻民宿提供人力资源派遣、运营采购派发、信用担保融资、文创产品销售、有优先宣传推介等赋能服务，政府设立专项资金用于投诉先行赔付，降低单体民宿运营成本，提升民宿整体收益空间。（牵头单位：区龙珠公司；责任单位：各街道、经开区）

5. 指导成立行业协会。成立珠山区民宿行业协会，为会员单位提供信息咨询、产品推广、争议协调等增值服务。制定《珠山区民宿行业服务标准》，引导民宿行业服务事项清单化、服务内容规范化。积极组织参与等级评定、考察交流、宣传促销等活动，强化对内对外行业交流合作。引导行业自律，鼓励诚信经营，维护市场秩序。（牵头单位：区商务局；责任单位：区文广新旅局、区市监局，各街道、经开区，区龙珠公司）

6. 培育储备专业人才。对接景德镇陶瓷大学、景德镇学院、景德镇陶瓷职业技术学院等7所大中专院校，增设民宿管理、运营等专业，鼓励相关专业毕业生到本地民宿企业就业。建立多渠道、多层次、多形式的民宿创业培训体系，定期对民宿运营管理人员和服务人员开展分类培训，举办民宿行业技能大赛等活动，不断提高民宿整体运营服务水平。（牵头单位：区人社局；责任单位：区教体局，各街道、经开区）

7. 提升志愿服务水平。在旅游高峰期，组建党员、干部志愿者服务队，面向游客上前服务，提供车辆接送、线路指导、志愿讲解等暖心服务。鼓励各类社会组织、行业协会、民间团体等参

与志愿服务，展示城市形象，提升文明程度。（牵头单位：区委宣传部；责任单位：区委组织部、区民政局，团区委，区妇联，各街道、经开区）

（三）实施产业提质升级行动

8. 壮大市场主体。引导和鼓励民宿个转企，推动企升规、规上市，力争每年培育限上住宿业的民宿企业 10 家以上。加强民宿领军企业培育，支持民宿领军企业做大做强，形成类型多样、特色各异、档次互补的发展格局，推动“高端品质化、中端规模化、低端规范化”。（牵头单位：区商务局，责任单位：区市监局，区统计局，各街道、经开区，区龙珠公司）

9. 延伸产业链条。创新民宿与旅游要素深度融合，鼓励和引导“民宿+文化”“民宿+康养”“民宿+运动”“民宿+研学”等多元业态融合发展，推动民宿与健康养生、非遗体验、户外运动、休闲观光、陶瓷研学等有效融合，打造沉浸式消费体验。联动“夜珠山”消费带资源，推动民宿衍生产品开发、创新、销售，加强上下游产业链发展，满足多元消费需求，带动关联产业发展。（牵头单位：区商务局；责任单位：区文广新旅局，各街道、经开区，区龙珠公司）

10. 加快联动发展。依托昌景黄等高铁线路开通，推进与黄山、上饶、九江等周边“1 小时”辐射圈内城市共建共联，定期开展旅游资源、文旅产品、精品民宿等推介活动，实现客源共享、信息共享、业态共享。（牵头单位：区文广新旅局；责任单位：各街道、经开区，区龙珠公司）

（四）实施特色品牌塑造行动

11. 唱响“珠山美宿”。按照国家和省、市关于民宿等级评定的规定和标准，积极推进民宿评定工作。立足区域特征和地方特色，每年推出一批示范作用好、市场评价高、带动能力强的“珠山美宿”，纳入文旅消费券、景区优惠活动、“嘉游干”、劳模（职工）疗休养、团建、中小学研学等选择范围。（牵头单位：区文广新旅局；责任单位：区市监局、区公安分局、区消防大队，各街道、经开区，区龙珠公司）

12. 创新宣传推介。制作珠山“民宿地图”，将成熟的民宿资源纳入全区精品旅游线路，利用传统媒体、新媒体、展会、节会等方式宣传推广民宿。加强与国内外知名网站、电商平台、微信公众号、网络达人以及 APP 移动终端等的合作，开展电子商务营销。精心策划旺季、淡季的各类文化旅游活动及体育赛事，与民宿进行一体化宣传，提高民宿曝光度，营造良好发展氛围。（牵头单位：区委宣传部；责任单位：区文广新旅局、区教体局、各街道、经开区，区龙珠公司）

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立珠山区推动民宿产业高质量发展工作领导小组，由区委、区政府主要领导担任组长，区委、区政府其他班子成员担任副组长，区直相关部门和各街道、经开区主要负责同志为成员，领导小组下设办公室，区政府分管副区长兼任办公室主任，办公室设在区文广新旅局，负责领导小组日常事务。

（二）建立联审机制

文旅部门牵头，建立公安、卫健、市监、住建、消防等部门组成的联合审核小组，固定工作人员开展审核和证照办理工作，统一受理、审核。建立联席会议制度，协调解决工作推进中的问题，加强对民宿产业发展的督查考核。以“一站式”方式进行现场踏勘和执法检查，打造“珠事顺利”营商环境品牌。

（三）压实主体责任

各街道、经开区是推动民宿发展工作的责任主体，要建立推进工作机制，明确工作机构和人员，定期上报发展思路和工作成效。要按照总体目标要求，细化各自年度目标任务，确定党政班子成员包抓民宿工作机制，每年打造一批特色鲜明、层次分明的精品民宿，参加全区高质量发展巡查展示。按照属地管理原则，各街道、经开区负责辖区内民宿行业的指导、服务、统计、安全和日常管理工作。

（四）形成工作合力

各成员单位要按照各自职责加强对民宿发展的指导和监管，解放思想，协同配合，形成合力。

区文广新旅局：做好全区民宿产业策划及发展计划，牵头做好民宿的审核备案工作，负责民宿产业发展的服务、统筹管理培育、等级评定等工作，指导民宿经营者做好垃圾分类等工作。

区财政局：负责统筹资金保障民宿产业发展，按照相关管理办法，监督资金使用。

区住建局：负责指导民宿建设质量安全、消防安全等工作，对房屋质量建筑安全、消防安全评估鉴定出具相关意见。

区农业农村和水利局：负责结合当地实际情况指导推动民宿与农村产业融合发展等工作。

区城管局：按照当前各级法律文件和规范性文件的规定和要求，在法定权责内，督促民宿场所依法、依规实施装修行为。

区卫健委：负责民宿经营场所卫生许可和从业人员健康审查；加强日常经营中的卫生监督。

区市监局：负责指导办理营业执照以及食品经营许可证，规范民宿的定价行为，必要时，应当出台相应的政策进行临时的价格干预，对于违反相关规定大幅涨价的民宿，应当严格执法。加强监管，规范民宿经营者诚实守信、依法经营、公平竞争，做好餐饮环节食品安全的监督管理工作。

区乡村振兴局：负责向上级争取乡村振兴相关配套资金，推动民宿产业与乡村振兴融合发展。

区生态环境局：负责对民宿经营者配套污水处理设施达标的监督和指导；负责指导民宿选址是否涉及自然保护区和水源保护区等保护范围。

区行政服务中心：及时受理、分派涉及民宿的投诉举报；督促各有关部门、各街道、经开区及时、高效做好相关投诉处理。

区自然资源和规划分局：负责指导民宿选址，是否涉及永久基本农田范围内、生态保护红线范围内等保护范围；负责协调上报民宿用地及装修规划。

区公安分局：负责指导、监督民宿行业配备必要的治安防范设施，安装民宿治安信息管理系统和二代证读卡器，做好入住登

记管理培训工作。公安派出所负责本辖区范围内民宿的日常治安监督管理。

区消防救援大队：指导、做好消防安全工作，定期开展消防安全检查，组织民宿经营者及从业人员消防培训工作。

区交通运输事业发展中心：协调民宿周边的交通疏导工作。未尽事项和要求按照部门既定职责实施。

附件：

- 1、“珠山美宿”评定标准
- 2、珠山区民宿服务标准（试行）
- 3、关于促进珠山民宿规范发展的指导意见

附件 1

“珠山美宿” 评定标准

为持续推进全区旅游民宿业高质量发展，打造独具珠山特色的珠山旅游民宿品牌，贯彻落实《珠山区关于推动民宿产业高质量发展的实施方案（试行）》，特制定此标准。

“珠山美宿”是指以珠山当地民居及周边资源环境为依托，能够为游客提供自然风光、地域风情、民俗及陶瓷文化体验，以住宿为主的接待设施。

“珠山美宿”一般需要民宿主人（旅游民宿业主或经营管理者）或家庭成员直接参与接待，提供富有个性化、家庭氛围的接待服务，原则上经营用客房不超过 4 层、建筑面积不超过 800 m²。

一、资源具有特色

有自然、人文、陶瓷艺术产业等旅游吸引物，能够形成一定的吸引力；有地方文化特色的演艺、休闲娱乐和节事节庆活动；有特色手工业或加工业或者其他农业、手工业等产业；有旅游休闲农业发展基础；餐饮服务便捷多样、民宿等各类住宿设施齐全，管理规范；地方旅游商品特色鲜明、有一定的知名度；其他旅游休闲新业态丰富有特色；文化旅游资源具有一定市场影响力。

二、公共服务体系相对完善

民宿周边公共基础设施相对完善；涉及旅游公共服务体系（内外部交通、游客服务中心、标识系统、停车场、旅游厕所等）

相对健全，无需单独设置；各类设施运行良好有效。

三、人居环境优良

区域生态环境优良，旅游集聚区周边洁化绿化美化，“七改三清”人居环境改造等推进有力，污水和垃圾处理成效显著。有完善的保洁制度，风尚文明，主客共享社会氛围良好。

四、产业融合创新

文工商旅相互融合，“产区变景区、田园变公园、劳作变体验、民房变客房”成效显著，具有多方面创新，包括旅游发展模式创新，产业融合业态创新，旅游扶贫富民方式创新，旅游创业就业方式创新，“厕所革命”创新，环境卫生整治创新，智慧旅游服务创新、营销方式创新等。

附件：评定标准表

附件

珠山美宿等级评定标准

序号	检查项目（一票否决项）	条件是否具备		备注
1	强制性达标条件	是	否	
1.1	经营场所			
1.1.1	经营用房是合法、安全的建筑，有合法的土地和房屋使用证明。			
1.1.2	持有工商营业执照、税务登记证、卫生许可证、特种行业许可证，并取得住宿许可，开展餐饮服务的单位还应取得食品经营许可。			
1.2	消防规范			
1.2.1	主体建筑的耐火等级不应低于三级（耐火等级为四级的民宿限高两层）			
1.2.2	电气线路应穿 PVC 阻燃套管或金属管保护且管线穿越隔墙处孔洞封堵严密。			
1.2.3	新建项目每间客房应安装防火门，楼梯宽度不小于 1.1 米。			
1.2.4	电热器具的安装和使用必须符合通风、散热等有关消防安全条件。			
1.2.5	厨房应与其他部位作防火隔离，隔墙应采用耐火不燃烧体。燃料应单独存放。			
1.2.6	每 50 平方米应配备 1 具 3 公斤以上的干粉灭火器，且每层不应少于 2 具。			
1.2.7	楼梯间、疏散走道应设消防应急照明灯具；安全出口和疏散走道应设灯光疏散指示标识；每间客房内应配备手电筒，2 层以上（含）每个楼层必须配备一个逃生绳、缓降器等逃生设备。			
1.2.8	走道、楼梯、安全出口畅通，无障碍物。			
1.3	治安规范			
1.3.1	按照公安机关管理要求安装旅馆业治安管理信息系统并能正常使用，指定专人负责旅客登记传输工作；小规模民宿可自主安装旅馆业治安管理信息系统，也可通过服务接待中心等组织统一管理旅客登记工作。受交通、通信制约不能安装的民宿，应按规定落实登记住宿信息，及时将每日住客信息传输至公安部门。			

序号	检查项目（一票否决项）	条件是否具备		备注
1.4	卫生及环境规范			
1.4.1	合理设置消洗间（用于拖鞋、杯子等物品消毒）和储藏室（用于储存床单、被套、枕套等），落实毛巾、床单等棉织品清洗、消毒，做到一客一换，一客一消毒。			
1.4.2	建立生活垃圾集中收集场所，垃圾采用集中收集、统一处理的方式；要建立污水处理系统，污水要达标排放，经处理的废水有合理的排放去向。			
1.4.3	环境卫生良好并保持整洁，地面、墙面、顶面、门窗等无破损或积有污垢，无蜘蛛网、霉斑等痕迹。			
1.4.4	许可证或登记证、相关管理制度、监管公示信息、从业人员健康证、举报电话等在店内明显处进行公示。			
1.4.5	食品加工与食品储存符合操作规范要求，不存在交叉污染。			
1.4.6	冰箱、消毒柜、保洁柜等食品安全设施设备齐全并能正常使用，配备防尘、防蝇、防鼠等“三防”设施，配备符合要求的脱排油烟机、隔油池或油水分离器等废气、污水排放装置。			
1.4.7	食品原料采购符合食品安全要求并有台账记录，来源可以追溯，无假冒伪劣、过期食品发现；饮用水达到安全标准。			
1.4.8	相关从业人员持有效健康证明，从业人员个人卫生符合要求。			
1.5	服务规范			
1.5.1	备有服务价目表，明码标价。设旅客（住宿）须知、疏散指示图等标志。			
1.5.2	服务人员身体健康，掌握旅游接待服务基本知识，文明礼貌，能用普通话进行接待服务。			
1.5.3	客房每日至少打扫一次，整洁卫生，做到服务随叫随到。			
1.5.4	制定并严格实施消防安全管理制度、环境卫生制度、安全巡视制度、住宿旅客登记制度、食品卫生制度、质量承诺制度，并备有台账记录。			

序号	检查项目（打分项，总计 300 分）	最高得分	分档计分	自评得分	初审得分	检查得分	备注
2	经营场地（130 分）						
2.1	周围环境（30 分）	30					
	房屋周边环境整洁，无乱搭乱建。		5				
	经营用房四周保持整洁干净，周边生态环境好。		10				
	经营用房四周保持整洁干净，周边生态环境较好，与经营环境相协调。		15				
	经营用房四周保持整洁干净，周边生态环境优良，与经营环境相协调，有特色景观。		20				
	经营用房四周保持整洁干净，空气清新，周边生态环境优越，有特色景观。经营用房与生态环境相互融合。		30				
2.2	建筑结构与风格（75 分）	80					
2.2.1	经营用房主体（30 分）	30					
	经营用房主体建筑结构好，布局基本合理，照明、采光、通风好。		5				
	经营用房主体建筑结构合理，外观整洁，具有一定的乡村风情与地方特色。		10				
	经营用房主体建筑结构合理，对房屋的设计、改造独具风格，具有鲜明的民俗风情和地域文化特色。		15				
	经营用房主体建筑结构合理，建筑外立面及室内经过精心设计，与浮梁的人文底蕴、村庄景观相协调，具有鲜明的民俗风情和地域文化特色，能成为当地的标志性建筑之一。		20				
	经营用房主体建筑结构合理，建筑外立面及室内经过精心设计，美观雅致，与浮梁的人文底蕴、村庄景观相协调，具有鲜明的民俗风情和地域文化特色，有特定的文化内涵，能成为当地的标志性建筑之一，辅助建筑及围墙、大门等附属设施与主体建筑风格协调。		30				

附件 2

珠山区民宿服务标准（试行）

一、珠山区民宿服务必备要求

1. 客房卫生干净无死角（包括床头、床底、台面、洗脸池、开关、门把手等），用“白手套”验证检查。
2. 床上用品做到一客一换，客人退房要更换被套、枕套、床单等，常住房的布草至少三天一换，随脏随换。
3. 客房枕芯、被芯、床垫定期检查，影响正常使用时进行更换。
4. 茶具、饮具在客房的每天撤换，在公共区域的每客一换，撤换出来的茶具、饮具要每天清洁消毒。
5. 毛巾、浴巾一客一换、随脏随换。
6. 洗浴拖鞋、马桶一客一消毒。
7. 规范清洁记录。
8. 员工个人宿舍卫生干净。
9. 木质结构民宿，工作人员着“鞋套”进出客房做卫生，降低二次污染；夜间巡视避免打扰客人休息。
10. 客房应定时通风除异味。
11. 实行员工打卡签到，规范记录工时考勤。
12. 应与员工签订劳动合同（不包括小时工）。
13. 所有员工需持卫生健康证上岗。
14. 为员工购买人身意外伤害保险。

15. 员工应具备火灾的预防措施、初期火灾扑救常识、疏散逃生知识及如何正确操作使用灭火器、水带、等基本能力；定时检查维护消防器械。

16. 配备相应消毒设施。

17. 厨房有专门放置临时垃圾的设施并保持其封闭，排污设施（地槽、抽油烟机和排风口等）保持畅通清洁，地面需防滑处理。采取有效的消杀蚊蝇、蟑螂等虫害措施。

18. 必须认真检查代加工食品及食品原料，发现有腐败变质或其他感官性异常的，不得加工或使用。食材生熟食品及半成品分柜置放。

19. 客房定时撒雄黄，放置樟脑丸，预防蛇鼠虫蚁；民宿中喂养的猫狗，做到定期洗澡打预防针。

20. 珠山防汛期间，根据所处位置和风险不定期储备一定数量的备用防汛物资，检查电缆、操作开关、发电机连接完好齐全，随时备用。密切关注汛期天气动态，随时做出防范措施，确保安全度汛。

21. 民宿房内不允许抽烟，有禁烟标牌。

22. 对所有入住客人进行信息登记。

二、珠山区民宿服务倡导要求

“菜篮子”

1. 优选绿色无污染农家种植菜。

2. 蔬菜与肉类、水产品类分池清洗，禽蛋在使用前应对外壳进行清洗，必要时进行消毒处理。

3. 厨具（刀、墩、板、桶、盆、筐等）必须标志明显，并做到分开使用，定位存放，用后洗净，保持清洁。

4. 民宿菜品应工序纯粹，用料简洁，还原食物最原始的味道，具备自身特点。

5. 了解客人饮食需求，做出相应调整。

6. 工作人员有专用餐具。

“小喇叭”

1. 提供珠山旅游地图。

2. 民宿服务人员，具备为客人规划导游路线的能力，并能够为客人介绍珠山的风土人情、陶瓷文化。

3. 提供独特的文创产品，给客人不同的体验。

4. 积极参与配合珠山区政府组织的旅游活动。

“公益箱”

鼓励民宿业主积极参与社会救助、捐赠、清理周边环境河道卫生、创建文明城市等志愿活动。

三、珠山区民宿各岗位职责

民宿前台岗位职责：

1. 为客人提供接待、入离店手续办理、房间预订、解答问题等。

2. 掌握实时房态，合理进行流量控制，做到收益最大化，并处理需要特殊安排的订房。

3. 负责所属客人在店期间的饮食、住宿以及其他需求。

4. 周期性轮岗，负责日常各岗位的标准化化管理。

5. 负责组织、执行店内的各类体验式服务和活动。

6. 负责客户关系的后期维护。

7. 做好信息收集与处理, 与其他部门的联系, 员工出勤管理, 解决疑难问题管理, 处理客人投诉, 为客人借用物品提供服务, 处理客人遗失物品。

民宿管家岗位职责:

1. 落实民宿的各项规章制度和服务管理。

2. 做好设施的日常保养, 及时维护受损设施设备。正确掌握客房各类电器的使用方法, 为客人提供需求。

3. 树立安全防范意识, 发现可疑的人和事, 立即报告。熟知民宿“突发事件应急措施”, 出现紧急情况按规定要求处理。

4. 负责民宿日常维护、检查。

民宿厨师岗位职责:

1. 提供当地特色餐饮。

2. 厨房分类管理。

民宿客房卫生岗位职责:

1. 打扫客房, 及时补充客人所需的各类物品, 及时向管家通报入住退房时间、客用消耗品库存情况、维修情况。

2. 熟悉客房服务质量标准。

3. 做好交接班工作, 交清当班事项, 负责客人遗留物品的登记、保管, 不得私自扣用。

民宿保洁岗位职责:

1. 按标准要求负责清扫整理客房和楼层相关区域, 为客人提供干净安全的客房环境, 满足客人的服务需求。

2. 按标准操作流程和规定使用的清洁工具开展卫生清理工作。

民宿品牌营销岗位职责：

1. 负责搜集市场信息动向，根据运营和相关业务需求，制定相应的品牌传播策略、计划和预算，并组织实施；

2. 定期拜访、回访目标客人，充分了解客人需求并积极跟进；

3. 对现有客人及潜在客源进行市场调研，开拓客源市场，提升民宿口碑；

4. 负责民宿文创产品线上、线下推广，及不同时期珠山主题活动等策划与执行。

民宿小时工岗位职责： 机动调配。

关于促进珠山民宿规范发展的指导意见

为充分发挥珠山旅游资源优势，进一步规范珠山民宿旅游经营行为，切实维护旅游者和旅游经营者的合法权益，根据相关规定，结合我区民宿发展现状和《全国旅游民宿基本要求与评价》（LB/T065-2019）标准，制定本意见。

一、对象界定

珠山民宿（以下简称“民宿”）是指位于珠山城郊和旅游风景区规划区范围内，依托珠山人文风俗、陶瓷文化、自然景观、生态环境资源及农林渔牧生产活动，在安全无隐患的前提下，利用城乡居民自有住宅、集体经济组织用房开办的，为游客休闲度假、体验当地风俗文化，提供住宿、餐饮等服务的旅游服务处所。

二、指导原则

民宿发展应坚持“统一规划、规范有序，注重品质、体现特色，保护环境、永续利用”原则，实现经济效益、社会效益和生态效益的有机统一，推动推进旅游全域发展和旅游业转型升级，大力促进旅游品质提升。

三、开办条件

申办民宿应具备下列条件：

（一）治安管理安全条件

1、具备必要的防入侵、防盗、防安全事故等防范设施和贵

重物品保管设施。客房的门、窗须符合防盗要求，并设有符合防盗要求的物品保管柜（箱）；

2、配备必要的监控设施，覆盖住宿区域主要通道和相关重要部位，监控录像保存 1 月以上；

3、搭建、配备实现实名制管理要求的信息登记平台（安装流动人口信息登记设备、系统），有能够熟练操作的前台登记工作人员。

（二）消防安全基本条件

1. 本条件适用于客房数不超过 14 个标间（或单间）、最高三层的民宿。超过上述规模或新建的民宿，应符合《农村防火规范》（GB50039）、《旅馆建筑设计规范》（JGJ62）、《建筑设计防火规范》（GB50016）要求。

2. 民宿建筑应满足下列基本消防安全条件：

（1）不应设在厂房、仓库内以及有甲、乙类火灾危险的生产、储存、经营建筑内；

（2）不得采用金属夹芯板材作为建筑材料；

（3）休闲娱乐区、具有娱乐功能的餐饮区总建筑面积不应大于 500 平方米；

（4）位于同一建筑内的不同民宿之间应采用不燃性实体墙进行分隔，并独立进行疏散；

（5）应采用具有联网功能的独立式火灾探测报警器或联网式火灾自动报警系统；

（6）每 25 平方米应至少配备一具 2kg 灭火器，灭火器可采

用水基型灭火器或 ABC 干粉灭火器，灭火器设置在各层的公共部位及首层出口处，且符合《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140)；

(7) 每间客房均应按照住宿人数每人配备手电筒、逃生用口罩或消防自救呼吸器等设施，并应在明显部位张贴疏散示意图；民宿的公共部位和床头位置应设置禁止吸烟标志；

(8) 安全出口、楼梯间、疏散走道应设置保持视觉连续的灯光疏散指示标志，楼梯间、疏散走道应设置应急照明灯。

3. 封闭楼梯间、敞开楼梯间、室外楼梯的出入口或直通室外的出口可以作为安全出口；当主体结构为可燃材料时，木质楼梯应经阻燃处理，楼梯的宽度、坡度应满足人员疏散要求。

4. **【钢筋混凝土结构建筑的要求】**墙、柱、梁、楼板和屋顶承重构件等均为不燃材料的民宿，应符合下列消防安全要求：

(1) **【钢结构耐火要求】** 采用钢结构时应进行防火保护，柱的耐火极限应达到 2.0 小时，梁的耐火极限应达到 1.5 小时；

(2) **【安全疏散要求】** 每层安全出口不应少于 2 个，相邻两个安全出口最近边缘之间的水平距离应大于 5 米。当房间门至楼梯入口的疏散距离小于 15 米，且使用楼梯疏散的各层人数之和不超过 50 人时，除首层外可设置 1 个安全出口；

(3) **【与楼梯有关的建筑材料的要求】** 楼梯间隔墙、室外楼梯贴邻的外墙、楼梯的建造材料应采用不燃材料。

5. **【砖混、砖木结构的要求】**墙、柱、梁、楼板等均为不燃材料，屋顶承重构件为可燃材料的民宿，应符合下列消防安全要求：

(1) 经营用建筑层数不应超过 3 层；

(2)【钢结构耐火的的要求】采用钢结构时应进行防火保护,柱的耐火极限应达到 2.0 小时,梁的耐火极限应达到 1.0 小时;

(3)【安全疏散要求】每层安全出口不应少于 2 个,相邻两个安全出口最近边缘之间的水平距离应大于 5 米。当房间门至楼梯入口的疏散距离小于 15 米,且使用楼梯疏散的各层人数之和不超过 25 人时,除首层外可设置 1 个安全出口;

(4)【与楼梯有关的建筑材料的要求】楼梯间隔墙、室外楼梯贴邻的外墙、楼梯的建造材料应采用不燃材料。

6.【木结构的要求】柱、梁、楼板等为可燃材料的民宿,应符合下列消防安全要求:

(1)经营用建筑层数不应超过 3 层;当经营用房为 3 层时,每层最大面积不应超过 200 平方米;当经营用建筑层数为 2 层时,每层最大建筑面积不应超过 300 平方米;

(2)【安全疏散要求】每一层安全出口不应少于 2 个,相邻两个安全出口最近边缘之间的水平距离应大于 5 米。当每层最大建筑面积不超过 200 平方米,房间门至楼梯入口的疏散距离小于 15 米,且使用楼梯疏散的各层人数之和不超过 15 人时,除首层外可设置 1 个安全出口。

7.【功能房位置的要求】客房、餐厅、休闲娱乐区、零售区、厨房等不应设置在地下室或半地下室。零售区、厨房宜设置在首层或其它设有直接对外出口的楼层。

8. 客房、餐厅、休闲娱乐场所、厨房等应设有开向户外的窗户,确有困难时,可开向开敞的内天井。窗户不应设置金属栅

栏、防盗网、广告牌等遮挡物，确需设置防盗网时，防盗网和窗户应从内部易于开启。窗户净高度不宜小于 1.0 米，净宽度不宜小于 0.8 米，窗台下沿距室内地面高度不应大于 1.2 米。

9. 【厨房的防火分隔及装修要求】除厨房外，其他部位营业期间不得使用明火。厨房与建筑内的其他部位之间应采用防火分隔措施，并设置自然排风窗。厨房墙面应采用不燃材料，顶棚和屋面应采用不燃或难燃材料，灶台、烟囱应采用不燃材料。砖木结构、木结构的民宿厨房防火措施达不到要求的，与炉灶相邻的墙面应作不燃化处理，灶台周围 2.0 米 范围内应采用不燃地面，炉灶正上方 2.0 米范围内不应有可燃物。

10. 【电气线路敷设要求】室内敷设电气线路时应避开潮湿部位及炉灶、烟囱等高温部位，且不应直接敷设在可燃物上；当必须敷设在可燃物上或者有可燃物的吊顶内时，应采用金属管、阻燃套管保护，或采用阻燃电缆。

11. 照明灯具表面的高温部位应与可燃物保持 0.5 米以上的距离；靠近可燃物布置时，应采取隔热、散热等措施。使用额定功率超过 100W 的灯具时，引入线应采用瓷管、矿棉等不燃材料作隔热保护；使用额定功率超过 60W 的灯具时，灯具及镇流器不应直接安装在可燃物上。

12. 具备条件的砖木结构、木结构民宿建筑可适当进行阻燃处理，以提高主要建筑构件耐火能力。

13. 独栋建筑客房数量超过 8 间或同时用餐、休闲娱乐人数超过 40 人时，应设置简易自动喷水灭火系统；如给水管网压力

不足但具备自来水管道时，应设置轻便消防水龙。

14. 【休闲娱乐场所要求】民宿内设置歌舞厅、卡拉 OK 厅（含具有卡拉 OK 功能的餐厅）时，还应设置火灾自动报警系统、能保持视觉连续性的灯光疏散指示标志或蓄光疏散指示标志等；当该类场所任一层面积大于 300 平方米时，应设置自动喷水灭火系统。

15. 经营层数为 3 层的民宿，客房内还应配备简易式过滤防毒面罩、逃生绳、逃生软梯、救生软垫等。

16. 本条件未尽事项，应按照住房城乡建设部、公安部、国家旅游局印发的《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）其他条件

1、民宿选址应符合珠山辖区内的城市总体规划以及其他相关规定等；

2、民宿建设需经过规划设计并取得许可，经营场所产权应当明晰、无纠纷；

3、民宿单体建筑层数上鼓励不超过 2 层，最高不超过 3 层，且需配备救生软垫，每楼层房间床位与房间面积（不含洗漱间）比不超过 1/2.5；建筑风貌应与当地人文民俗、村庄环境景观相协调，结构安全牢固，各区域采光、通风良好；

4、道路通达条件较好，建筑不占用水利红线，不破坏林地，无地质灾害和其它影响公共安全的隐患；位于地质灾害易发区内的，应进行地质灾害危险性评估；

5、具有必要的污染治理和安全防护等基础配套设施，垃圾应有固定和围闭的设施存放并及时清运，污水应处理后排放，排放应符合《污水综合排放标准》（GB8978—1996）的规定；

6、应取得《食品经营许可证》，遵守食品安全法律法规，确保食品安全；

7、从业人员参加旅游、公安、消防、卫健、市监等部门的联合培训并通过考核；

8、邻里关系和谐，自觉遵守法律法规和乡规民约，无影响社会稳定因素存在；

9、利用闲置的文物古建筑开办民宿，应当按照文物的级别报相应的公布机关审批同意后方可开设，并在不改变文物古建筑整体结构和风貌的前提下，确保文物整体安全。

四、申办审核

民宿实行“一窗受理、联合审核，宽进严管、有序发展”的原则。区级相关部门成立由旅游、公安、卫健、市监、消防等部门组成的联合审核小组，明确并固定工作人员代表部门开展审核和证照办理工作。联合审核由区文广新旅局牵头，统一受理、审核，以“一站式”方式进行现场踏勘和执法检查；同时建立并实行全区统一的民宿信息登记制度。公安、消防、卫健、市监、税务等部门依法为民宿业主办理相关证照的，应当高效、优质地提供办理服务，不得设置其它前置条件。对已经经营的民宿，有关部门应当指导其规范经营。对不符合开办条件的，进行一次性告知，限期整改。

五、保障措施

（一）建立工作机制。通过珠山民宿行业发展领导小组联席会议制度，协调和处置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、政策性的问题；领导小组各成员单位根据各自职责制定相关监督管理措施并做好日常监管工作；按照属地管理原则，街道负责辖区内民宿的初审、指导、服务、统计、安全和日常管理工作。

（二）加大政策扶持。大力推进民宿品质规范提升，鼓励民宿业主创建精品民宿，自愿申请并获得国家、省、市行业质量评定等级和相关奖项的，优先纳入旅游营销推广和其他部门的产业扶持。发改、财政、农林水、自然资源规划、住建、生态环境、乡村振兴等部门应结合乡村振兴战略的实施，整合部门资源和项目资金，加强对精品民宿和民宿集群的培育和扶持。

（三）强化监督管理。各相关职能部门要按照法定职责，对涉及公共安全事项的，落实好日常监督管理及属地监管责任，开展联合执法检查、协同监督管理，规范民宿经营。建立并完善记录、抽查和惩戒的事中事后监管制度和平台，对违反法律法规的应当及时查处。推动建立健全民宿行业协会，加强行业自律；引导民宿经营者创新理念，注重文化，提升品质，规范经营；加强精神文明、诚信体系和行业自律建设。对不作为、慢作为、监管缺失或履职不到位的单位及个人，由珠山民宿行业发展领导小组办公室报送区监察部门按照有关规定进行问责处理。

