

旅游民宿综合监管合 规经营手册

前 言

《旅游民宿综合监管合规经营手册》（以下简称《手册》）立足鹿寨县旅游民宿行业的发展与监管要求，聚焦“事中”监管环节，针对旅游民宿主体资格及经营等环节，整合各主管部门监管要求和标准，梳理相关法律法规、规章、规范性文件而成。

《手册》从市场主体的视角出发，引述重点法律法规原文，兼顾规范性与可读性，力求市场主体易懂、易用。市场主体参照本手册内容开展经营活动更易达到行政综合监管合规要求。行政监管人员执行的监管尺度也相对统一，市场主体亦可采取恰当的措施以达到相应监管合规要求。

编订本手册的目的，在于一次性告知市场主体从事本行业经营活动应遵守的监管规则 and 标准，本手册不作为强制性文件执行，不单独作为行政监督及行政处罚的依据，应配合法律法规、政策文件和强制性标准使用。

目 录

第一章 旅游民宿经营合规指南	1
一、旅游民宿筹建合规指南	1
(一) 选址	1
(二) 设计	1
(三) 建造	1
二、旅游民宿资质管理合规指南	2
(一) 证照要求	2
(二) 证照管理	2
(三) 取得旅游民宿等级	2
三、旅游民宿经营合规指南	3
(一) 价格管理	3
(二) 实名登记	3
(三) 住宿服务	3
(四) 餐饮服务	3
(五) 卫生管理	4
(六) 接待服务	4
四、旅游民宿安全管理合规指南	6
(一) 治安管理	6
(二) 地灾安全防治	6
(三) 应急管理	7
(四) 消防安全管理	7
第二章 违法典型案例	9
第三章 法律法规标准指引	12
一、适用范围	12
二、法律法规	12
(一) 法律	12
(二) 法规	12
(三) 政府及部门规章	13
(四) 规范性文件	13
(五) 行业标准	14

第一章 旅游民宿经营合规指南

一、旅游民宿筹建合规指南

（一）选址

1. 旅游民宿的选址要有合法土地使用权。所在区域应有良好的生态环境，至少有一种交通方式方便到达。

2. 严禁在生态红线范围内新建旅游民宿。

3. 严禁在饮用水水源保护区内新建旅游民宿。

4. 严禁在临时使用的林地、草地上修建旅游民宿。

5. 旅游民宿建设选址如需征收、征用、使用林地、草地应取得林业部门许可。

6. 旅游民宿选址位于最新地质灾害风险普查结果中“隐患点+风险区”双控范围内的，要委托具有相应资质的地质灾害防治单位依法依规开展建设用地地质勘查、地质灾害防治活动。

（二）设计

1. 旅游民宿经营用房建筑层数不超过 4 层，总建筑面积不超过 800 平方米。

2. 旅游民宿设计装修应与当地风土面貌相融合，体现地域特色、人居文化，与周边环境相协调。

3. 旅游民宿内部的布局设计应充分考虑卫生、消防、安全等经营场所的功能要求。

（三）建造

1. 旅游民宿建设前应取得建设工程规划许可证，在建设时应按照建设工程规划许可证规定的建设位置、建筑高度、层次、面积等内容建设。附属设施也须在合法用地内。

2. 旅游民宿建设严禁擅自改变林地、草地用途。

3. 对饮用水水源保护区内旅游民宿的改建、扩建，必须与供水设施和保护水源相关。

4. 改建、扩建旅游民宿建筑物时，不得破坏建筑物主体和承重结构，必要时应采取加固措施，确保使用安全。

5. 翻建现有危旧房经营旅游民宿的，应当先行对房屋进行安全鉴定并根据危房鉴定等级依法办理相关的危房修缮或者恢复性重建的相应审批手续。

6. 旅游民宿建设要因地制宜，采取节能减排措施。

二、旅游民宿资质管理合规指南

（一）证照要求

1. 依法取得县级以上市场监管部门核发的《营业执照》。

2. 依法取得县级以上人民政府不动产登记机构核发的《不动产权证书》。

3. 依法取得县以上卫生行政部门核发的《公共场所卫生许可证》。

4. 提供餐饮服务（包括早餐服务）的，依法取得县级以上市场监管部门核发的《食品经营许可证》或《小餐饮登记证》。

（二）证照管理

1. 须将信息公示栏悬挂或摆放在经营场所的醒目位置,公示栏包含各类证件执照、表格、从业人员健康证明等相关证照,或以电子形式公示,公示栏包含《营业执照》、《食品经营许可证》或《小餐饮登记证》,监督检查记录情况,从业人员健康证明。

2. 从事网店服务的旅游民宿应在网络平台公示证照。

3. 需要延续或变更企业信息,不涉及专门许可的应及时向市场监督管理局进行变更,涉及专门许可的应向发证部门重新申请许可。

4. 不得涂改、变造、出租、出借、出售或者以其他任何形式转让证照或各类许可证等。

(三) 取得旅游民宿等级

凡是符合治安消防、卫生防疫、环境保护、安全等有关法律法规要求,依法取得以上相关证照,正常开业经营一年以上,未发生相关违法违规事件的民宿,可向自治区文化和旅游厅旅游民宿等级评定委员会递交等级评定申请。申请甲级、乙级旅游民宿的,由自治区文化和旅游厅旅游民宿等级委员会向全国旅游标准化技术委员会推荐申报。

通过等级评审后方可悬挂等级旅游民宿牌匾。

三、旅游民宿经营合规指南

(一) 价格要求

1. 旅游民宿房价与服务项目通过文字、图形方式公示，并标明营业时间，收费项目须明码标价。

2. 旅游民宿经营过程中禁止哄抬价格。不得捏造、散布涨价信息，推动相关商品和服务价格大幅度上涨。

3. 旅游民宿经营过程中禁止价格欺诈行为。

（二）实名登记

1. 严格落实实名登记，做好前台实名登记验证，落实保护未成年人“五必须”规定。

2. 安装民宿服务小程序，及时采集、上传入住旅客信息。

3. 妥善保存旅客个人信息记录，不应非法收集、泄露、买卖旅客个人信息。

（三）住宿服务

1. 客房要标有名称或编号，配备必要家具，方便使用。

2. 客房有清洁卫生的床垫、床上棉织品（床单、枕芯、枕套、被蕊、被套、床衬垫）、毛巾等。

3. 客房有充足的照明，有窗帘等遮光设施。

4. 客房有方便使用的卫生间，提供冷、热水，照明和排风效果良好，排水通畅，有防滑防溅措施。

5. 客房有适应所在地区气候的采暖、制冷设备，效果好，各区域通风较好。

6. 客房有方便使用的开关和电源插座。

（四）餐饮服务

1. 旅游民宿提供餐饮服务的，食品采购、加工、清洗、消毒等要符合《食品安全国家标准餐饮服务通用卫生规范》

（GB31654-2021）的要求。生活用水（包括自备水源和二次供水）要符合《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2006）的要求。

2. 设有厨房的，要有冷冻、冷藏设施，生、熟食品及半成品食品分柜放置。消毒设施要能够有效使用。

3. 提供餐饮服务时要制定并严格执行制止餐饮浪费行为的相应措施。

（五）卫生管理

1. 旅游民宿客房、餐厅、厨房、室内外公共区域及设施保持整洁、卫生，符合《公共场所卫生管理规范》（GB37487）《公共场所卫生指标及限值要求》（GB 37488-2019）的要求。

2. 旅游民宿经营者提供给顾客使用的用品用具应当保证清洁卫生，可以反复使用的用品用具应做到一客一换，并按照有关卫生标准和要求进行清洗、消毒、保洁。

3. 卫生间有防潮通风措施，每天清理不少于一次，无异味、无积水、无污渍。

4. 从事直接为顾客服务的旅游民宿经营者及服务人员需持有有效健康体检合格证明。

5. 配备安全、有效的病媒生物防治设施设备，做好防虫、防蛇、防鼠等措施。

6. 及时清理垃圾，符合当地垃圾分类要求。

7. 污水统一截污纳管或自行有效处理，达标排放。

（六）接待服务

1. 民宿主人参与接待，邻里关系融洽。
2. 接待人员热情好客，穿着整齐清洁，礼仪礼节得当。
3. 接待人员掌握并熟练应用接待服务、客房服务、餐饮服务等业务知识和技能。
4. 接待人员熟悉当地旅游资源，能用普通话提供服务，可以外语提供服务。
5. 可提供餐饮服务或周边餐饮信息。
6. 有晚间值班人员或值班电话，及时处理游客诉求。

四、旅游民宿安全管理合规指南

（一）治安管理

1. 旅游民宿法定代表人或者主要负责人承担治安、安全责任，依法履行场所防盗、实名登记、会客登记、安全巡查、发现违法犯罪情况及时报告等内部治安管理工作。

2. 旅游民宿业主（经营者）要安装民宿服务小程序及采集入住旅客信和上传公安机关，严格落实实名登记，落实“五必须”规定。

3. 旅游民宿业主（经营者）应当妥善保存顾客的个人信息记录，不应非法收集、泄露、买卖顾客个人信息

（二）地灾安全防治

1. 建在地质灾害易发区内的旅游民宿要完成地质灾害危险性评估、配套的地质灾害治理工程验收合格后才能使用。

2. 做好地质灾害防治相关资质证书管理，不得伪造、变

造、买卖地质灾害危险性评估资质证书、地质灾害治理工程勘查、设计、施工和监理资质证书。

（三）应急管理

1. 经营过程中要建立各类相关安全管理制度和突发事件（如火灾、食品安全、疫情防控、治安事件、自然灾害、意外伤害等）应急预案，定期演练并评估及改进有效性，落实安全责任。

2. 对于易发生危险的区域和设施设备设置清晰、醒目的安全警示标志，定期排查安全隐患。在旅游民宿公共区域尽可能设置全面的视频监控设备。

3. 旅游民宿使用燃气的，不得使用明令淘汰以及不符合国家标准的燃气燃烧器具，器具安装应当符合国家规范和标准要求。

4. 易燃、易爆物品的贮存和管理要采取必要的防护措施，符合《危险化学品仓库储存通则》（GB15603-2022）的要求。

（四）消防安全管理

1. 制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案，确定消防安全管理人，组织实施本单位的消防安全管理工作。

2. 建立消防档案，确定消防安全重点部位，设置防火标志，实行严格管理；

3. 按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置

消防安全标志,并定期组织检验、维修,确保完好有效。

4. 对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测,确保完好有效,检测记录应当完整准确,存档备查;

5. 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通,保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准;

6. 实行每日防火巡查,并建立巡查记录;

7. 对职工进行岗前消防安全培训,定期组织消防安全培训和消防演练。

第二章 违规示例

一、未批先建、违法占地、非法翻建

2021 年，在某某社区自然村里，有一家在建民宿，规模较大，四周均为竹林，除了主建筑物之外，四周还搭建了不少小木屋，隐没在竹林之中。同时，在小木屋不远处，还有游泳池、餐厅、凉亭、露天休闲场地等多种已经建设完成的建筑物和场地。但相关职能部门反映，除了主建筑外，他们并未收到该民宿递交的其他审批申请。当地职能部门依法调查后，该民宿因“未批先建、违法占地”等问题被依法拆除。

2022 年，王某房屋因遭受山体滑坡倒塌被认定为危房，后王某将房屋翻新重建经营民宿，但未取得乡村建设规划许可证，经执法部门认定王某除未取得规划许可证外还存在多建，依法对王某作出限期拆除决定。

二、不按规定办理实名登记

2024 年 4 月，某市公安局在办理一起性侵未成年人刑事案件中，发现某旅游民宿业主，未落实实名登记入住未成年人入住信息，也未落实“五必须”规定（包括未在前台摆放“五必须”提示牌、未询问该未成年人同住人关系、未及时向辖区派出所报告可疑情况等）导致未成年人在该民宿房间中受到性侵。辖区公安机关按照性侵未成年人刑事案件“一案双查”机制，对该民宿依法处以一万元罚款，停业整顿七天的处罚。

三、未明码标价

2022 年 9 月，某地市场监管局执法人员在开展住宿业检查时，发现某民宿未按规定进行明码标价。执法人员根据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》等规定，区市场监管局执法人员当场开出《行政处罚决定书》，责令当事人改正未明码标价的违法行为，并处罚人民币 2000 元。

四、哄抬价格

2021 年 12 月，某市某区市场监管局接群众举报称，某精品民宿客房价格过高且未明码标价。经查，某精品民宿在经营成本未发生变化的情况下，临时上调民宿房间入住价格，其行为属于《中华人民共和国价格法》“利用其他手段哄抬价格，推动商品价格过快、过高上涨的”情形。最终，该民宿被某市场监管局处以罚款。

五、超范围占用林地

2018 年 10 月，某市龚某使用 10 亩林地建设旅游民宿，擅自在民宿周围铺设水泥地坪、八角亭、鱼池、吧台、露天烧烤区、停车场等休闲场地，擅自改变林地用途面积 612 平方米，折 0.92 亩。根据《中华人民共和国森林法》等规定，某县级林业主管部门责令当事人 6 个月内恢复林地原貌，并处罚人民币 12240 元。

六、消防设施不符合相关标准

某县消防救援大队执法人员通过“双随机，一公开”消防监管模式抽中某县青山某桥氏民宿酒店有限责任公司管理的 XXX 民宿，对该民宿进行消防监督抽查时，发现民宿内仅设置应急照明，未设置疏散指示标志，店内 3 具灭火器压力不足，大队对该公司消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，未保持完好有效的行为，进行如下处罚：处以罚款人民币伍仟元整。

第三章 法律法规标准指引

一、适用范围

旅游民宿，指利用当地民居等闲置资源，主人参与接待，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，经营用房建筑层数不超过4层，总建筑面积不超过800平方米。

二、法律法规

本指南依据现行的相关法律、法规、规章、标准编写。当以下相关检查依据发生变化时，应当按最新要求执行。

（一）法律

《中华人民共和国民法典》
《中华人民共和国价格法》
《中华人民共和国治安管理处罚法》
《中华人民共和国建筑法》
《中华人民共和国土地管理法》
《中华人民共和国消防法》
《中华人民共和国食品安全法》
《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》
《中华人民共和国森林法》
《中华人民共和国草原法》

（二）法规

《价格违法行为行政处罚规定》
《企业名称登记管理规定》

《市场主体登记管理条例》
《不动产登记暂行条例》
《公共场所卫生管理条例》
《中华人民共和国地质灾害防治条例》
《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国消防法〉办法》
《广西壮族自治区食品小作坊小餐饮和食品摊贩管理条例》

《广西壮族自治区食品安全条例》
《城镇燃气管理条例》
《城市市容和环境卫生管理条例》
(三) 部门及地方政府规章

《旅馆业治安管理办法》公安部
《高层民用建筑消防安全管理规定》
《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》
《广西壮族自治区农村消防规定》
《广西壮族自治区火灾高危单位消防安全管理规定》
《广西壮族自治区地质灾害防治项目管理办法》

(四) 规范性文件

1. 应急管理部关于贯彻实施新修改《中华人民共和国消防法》全面实行公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查告知承诺管理的通知（应急〔2021〕34号）

2. 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）

3. 广西壮族自治区人民政府办公厅印发《广西旅游民宿管理暂行办法》的通知（桂政办发〔2020〕87号）

（五）行业标准

《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T41648-2022）

《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）

《消防设施通用规范》（GB55036-2022）

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）

《火灾自动报警系统施工及验收标准》（GB50166-2019）

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）

《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB50261-2017）

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》
（GB51309-2018）

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》
（GB50974-2014）

《人员密集场所消防安全管理》（GB/T40248-2021）

《食品安全国家标准餐饮服务通用卫生规范》
（GB31654-2021）

《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2006）

《公共场所卫生管理规范》（GB37487）

《公共场所卫生指标及限值要求》（GB 37488-2019）

《危险化学品仓库储存通则》（GB15603-2022）