

苏州市姑苏区人民政府文件

苏州国家历史文化名城保护区管理委员会

姑苏府规〔2023〕5号

关于印发《保护区、姑苏区旅游民宿业 规范发展指导意见》的通知

各街道、各有关单位：

《保护区、姑苏区旅游民宿业规范发展指导意见》已经保护区管委会、姑苏区政府第21次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。

苏州市姑苏区人民政府
苏州国家历史文化名城保护区管理委员会

2023年12月18日

（此件公开发布）

保护区、姑苏区旅游民宿业规范发展指导意见

为进一步规范、提升我区旅游民宿的管理水平，保障旅游民宿健康、稳定、有序发展，助推姑苏区夜经济的持续繁荣。根据国家、省、市相关法律法规精神，并参照文化和旅游部《旅游民宿基本要求与评价》《关于印发〈关于推动旅游民宿高质量发展的指导意见〉的通知》（苏文旅发〔2021〕9号）《关于促进存量建筑盘活利用提升资源要素利用效益的指导意见的通知》（苏府办〔2020〕319号）等文件的要求，结合保护区、姑苏区的实际，特制定如下指导意见。

一、旅游民宿的范围

本指导意见所称的旅游民宿是指位于保护区“一城两线三片”范围内，利用具有古城建筑风貌的私有房产、单位房产、直管公房（按标准租金租赁的住房除外）或其他配套闲置用房等，为消费者（游客）提供休闲度假、体验古城人文风俗文化住宿服务的旅游场所。旅游民宿用房的选址应当为相对独立的建筑物，其经营用建筑不超过4层，建筑面积不超过800平方米。

二、旅游民宿的开业条件

（一）规范旅游民宿的建筑设施

1. 旅游民宿用房原则上应以既有建筑物为主，且既有建筑需要符合国家有关房屋质量安全标准及消防安全的相关标准和管理要求；对建筑物进行改造、装饰装修的不得破坏建筑主体和

承重结构，申请旅游民宿的经营者需要对建筑物采取加固措施并进行安全鉴定，确保建筑使用安全。涉及文控保建筑需符合文物保护单位的要求。

2. 旅游民宿经营用房的产权必须清晰无异议，申请旅游民宿的经营者需提供合法的、有效的不动产权证或与经营用房一致的租赁合同等房屋使用证明。

3. 旅游民宿经营用房结构牢固、通风良好、光线充足，建筑无地质灾害和其他影响公共安全的隐患。禁止客房、餐厅、厨房等设置在地下室或半地下室。

（二）规范旅游民宿的消防安全管理

1. 住建、消防部门应主动接受旅游民宿改造前期的消防安全咨询并根据其需要进行培训和指导。申请旅游民宿的经营者需接受住建、消防部门的指导及培训，并需委托具有资质的设计、施工单位进行消防设计、施工，以满足旅游民宿（旅馆）的消防要求，并符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）和《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017。

2. 申请旅游民宿的经营者需按法律相关规定的要求办理消防竣工验收备案和公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书。

3. 消防部门应当将旅游民宿的消防工作纳入日常行政指导范畴，指导主管部门和业主开展火灾隐患排查治理和消防宣传教育培训，指导加强消防安全“四个能力”建设(检查消除火灾隐

患能力；扑救初起火灾能力；组织人员疏散逃生能力；消防宣传教育培训能力)。

4. 旅游民宿要严格按照规范使用管道燃气和瓶装液化气。

(三) 规范旅游民宿的治安安全

1. 旅游民宿应符合旅馆特种行业治安安全条件，接待处应依治安管理的要求，安装旅客身份信息传输系统，每日住宿旅客资料及时登记，并传输到信息终端。对未携带有效身份证件旅客，旅游民宿经营者应报属地公安派出所进行身份核对，录入系统并上传。接待前台必须有“实名登记入住”提示牌和禁止“黄、赌、毒”标识。

2. 出入口、接待处和主要通道应依治安管理要求，安装符合国家标准的视频监控设施，监控必须全覆盖所在的公共区域，视频探头应具有夜视红外功能，监控录像保存在一个月以上，接待处必须有专人 24 小时值班并按旅馆业要求做好访客登记。

3. 客房不得用作其他用途(内部不得设置棋牌等娱乐设施设备)，不得提供按摩、美容美发服务等；客房应安装防盗搭扣，门锁必须使用防盗、防撬专业电子门锁，一楼应安装防盗设施，且便于由内向外开启；客房窗户、阳台等部位有必要的安全防护措施。

(四) 规范旅游民宿的公共场所卫生

1. 旅游民宿从业人员须持有有效健康证明。公共场所内需要设置醒目的禁止吸烟警语和标志，卫生用品符合国家卫生标准

和规定要求，有毒有害物品有专间或专柜存放，并上锁、专人管理。

2. 有完善的给排水设施，用水（包括自备水源和二次供水）符合 GB5749《生活饮用水卫生标准》要求。

3. 客房 10 间及以上的旅游民宿需要单独设置清洗消毒间，客房 9 间及以下的旅游民宿可与餐饮具洗消间共用，使用一次性饮具的不需设置。洗消间地面、墙裙、顶面使用防水、防霉易清洗材料，内设 2 个及以上水池，配备热力消毒设备，配备带明显标识的公共饮具保洁柜。

4. 客房 10 间及以上的旅游民宿需要设置独立布草间，内设带明显标识的布草放置橱柜，洁净布草密闭存放，布草间卫生整洁。客房 9 间及以下的旅游民宿应配备专用密闭布草储存设施。

5. 设置专用待洗棉织品收集容器，有明显标识。自洗棉织品的，应配备烘干机等消毒设施，设施消毒能力与棉织品使用量相适应。棉织品若委托洗涤公司洗涤的，需要选择有资质的洗涤公司并签订棉织品洗涤合同。

6. 卫生间地面、墙壁、便池等应采用易冲洗、防渗水材料制成；地面应略低于客房，地面坡度不小于 2%，并设置防臭型地漏；设有独立的机械排风装置。

7. 客用公共用品用具数量需要按实际需求量的 3 倍以上配置，使用非一次性拖鞋的，配备专用清洗消毒池（桶），禁止重复使用一次性用品用具。

（五）规范旅游民宿的食品安全

1. 旅游民宿的食品加工经营场所应距污水池、粪坑、旱厕、暴露垃圾场等污染源 25 米以上，有良好的采光照明和通风排烟设施，与外界相通的门窗安装纱门、纱窗等设施。

2. 食品处理区应设置专用的粗加工、烹饪、餐用具清洗消毒等加工操作场所，面积应与就餐场所面积、供应的最大就餐人数相适应。切配烹饪场所面积应不小于食品处理区面积的 50%。进行凉菜配制的，需要设置相应操作专间。

3. 粗加工、切配、烹饪和餐用具清洗消毒等场所应铺设 1.5 米以上墙砖，各类专间的墙裙应铺设到顶，地面均铺设地砖。

4. 场所内需要设置至少 2 个原料清洗水池、2 个餐用具清洗水池，并用明显标识区分用途。设置容量与其供餐规模相适应的消毒保洁柜。

5. 凉菜专间需要设置为独立隔间，配备专用的空调、熟食冰箱、紫外线灯和工具清洗消毒等设施，专间入口处应设置独立洗手、消毒、更衣设施，专间内不得设置明沟。

6. 场所内应设置专门的食物储存和更衣设施，配备清洁工具。

（六）规范旅游民宿的环境保护

1. 旅游民宿的生活和餐饮污水应纳入城市污水管网集中处理。其内如设置排放油烟的餐饮服务项目，厨房边界与环境敏感目标边界水平间距不小于 9 米。厨房应当安装油烟净化设施并保

持正常使用，或者采取其它油烟净化措施，使油烟达标排放。旅游民宿应按要求合理配置垃圾分类容器，落实垃圾分类处理规范。

2. 旅游民宿经营者在装修及日常经营过程中，应注意做好噪声、扬尘污染防治工作，确保达标排放。

（七）规范旅游民宿的经营活动

1. 旅游民宿经营开业前需要依法办理《营业执照》《食品经营许可证》《公共场所卫生许可证》《特种行业许可证》《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》等法律法规规定的证照。

2. 旅游民宿经营者应严格执行国家法律、法规和政策，做到依法经营、明码标价、质价相符、公平竞争、诚实守信。

3. 旅游民宿门面装饰美观，门牌等标志规范，醒目位置悬挂或摆放相关证照、管理制度、收费标准和投诉电话等。

4. 旅游民宿的管理和服务人员应定期参加体检，为游客提供健康文明规范的服务。

5. 落实市容环境卫生责任制和垃圾分类制度，维护经营场所、四周环境整洁和安宁。

6. 加强消防、治安、食品等安全管理，发生突发公共事件时，应迅速实施应急救援，及时报告旅游民宿管理部门，配合做好事后处理等工作。

7. 鼓励旅游民宿经营者投保公众责任险。

三、旅游民宿的管理规范

(一)保护区、姑苏区成立旅游民宿综合发展领导小组。领导小组成员单位由区古保委、区城管委、区住建委、区教体文旅委、区民卫局、区市场监管局、区行政审批局、姑苏公安分局、自然资源和规划局姑苏分局、姑苏生态环境局、姑苏区消防救援大队以及相关街道等单位组成。领导小组办公室设在区教体文旅委。领导小组负责全区旅游民宿发展的政策制定及实施；领导小组办公室具体负责日常工作，牵头旅游民宿开业的联合会办工作；领导小组成员单位依据各自的职权对旅游民宿的发展进行综合管理。

(二)领导小组各成员单位应当对旅游民宿的申请人进行前期的行政指导。

(三)属地街道应当配合相关部门对旅游民宿用房用地的合法性、房屋的安全性、环境保护等项目进行指导，并对旅游民宿改扩建行为进行监管，参与旅游民宿的日常指导和管理工作的。

(四)领导小组应当组建区旅游民宿联合会办工作组，对旅游民宿消防、治安、食品安全和公共场所卫生等进行现场联合指导，并形成开办旅游民宿的相关意见。

(五)领导小组应当积极引导鼓励旅游民宿经营者组建行业自律组织（行业协会）并指导其制定行业发展方向、经营管理规范及标准。鼓励旅游民宿经营者根据《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）的标准进行等级评定及划分。

区政府可以对高等级的旅游民宿进行奖励，促进旅游民宿的标准化、精品化、集聚化发展，以符合姑苏区历史文化名城的保护和发展。

四、办理旅游民宿的流程

（一）拟申请开办旅游民宿的申请人，可向旅游民宿建筑物所在的街道办事处申请开办指导，并参考申请表（附件1）与申请材料（附件2）提交相关材料。属地街道应当在收到申请人的相关材料后，对民宿建筑物是否存在违建、周边邻里关系等情况进行考察，并将相关材料提交领导小组办公室。

（二）区旅游民宿联合会办工作组会同受理申请的街道办事处进行前期的开办指导并提出指导意见，领导小组办公室综合工作组各单位提出的意见，在15个工作日内向申请人提出指导相关意见。

（三）申请人参照指导意见，在办理《营业执照》《特种行业许可证》《公共场所卫生许可证》《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》等证照后方可经营。

五、工作要求

（一）加强组织领导。坚持规范管理和促进发展相结合，区旅游民宿综合发展领导小组及时研究解决推进工作中出现的问题。相关街道要明确旅游民宿管理机构，配足管理力量，着力推进旅游民宿规范化管理。

（二）强化指导服务。区相关部门和各街道要组织旅游民宿

经营者学习相关政策，积极宣传旅游民宿经营要求，认真开展旅游民宿开办指导工作，组织旅游民宿管理和服务人员岗位培训，提升从业人员服务技能、安全防范意识和应急救援能力。

（三）加强监督管理。区相关部门和各街道要加强对旅游民宿日常管理，引导旅游民宿提档升级，规范经营。对未达到相关要求的旅游民宿，要及时规范整改；对不符合旅游民宿开办要求的相关职能部门要及时依法予以处理。

（四）做好宣传工作。区有关部门和各街道要大力宣传旅游民宿发展政策，通过与媒体合作，开展保护区旅游民宿宣传营销，塑造保护区旅游民宿品牌。

本指导意见由姑苏区人民政府负责解释，自公布之日起 30 日后实施，有效期至 2028 年 12 月 31 日。

- 附件：1. 保护区、姑苏区开办旅游民宿指导申请表
2. 保护区、姑苏区开办旅游民宿指导相关材料

	年 月 日
所在街道意见	(盖章) 年 月 日

附件 2

保护区、姑苏区开办旅游民宿指导相关材料

(报属地街道)

- (一) 营业执照;
- (二) 经营用房、场地合法证明材料;
- (三) 法定代表人(负责人)身份证明;
- (四) 利用自建房(住房)开旅馆的,提供房屋安全鉴定合格证明;
- (五) 标明房间号、服务台、视频监控探头点位、疏散通道、安全出入口等情况的旅馆内部平面图及旅馆方位图;
- (六) 经营场所招牌门头、登记台、客房照片;
- (七) 公共场所经营单位总体平面图和周围环境平面图;
- (八) 公共场所经营项目布局及卫生设施平面布局图;
- (九) 卫生设施和消毒设施清单;
- (十) 消防安全制度、灭火和应急疏散预案;
- (十一) 场所平面布置图、场所消防设施平面图。

苏州市姑苏区党政办公室

苏州国家历史文化名城保护区党政办公室

2023年12月18日印发