

深圳市大鹏新区管理委员会关于印发深圳市大鹏新区民宿 管理办法（试行）的通知

深鹏管规〔2016〕1号

深圳市大鹏新区管理委员会关于印发深圳市大鹏新区民宿管理办法(试行)的通知

各办事处，新区各单位，驻新区各单位：

《深圳市大鹏新区民宿管理办法(试行)》已经新区管委会同意修订，现予印发，请遵照执行。

深圳市大鹏新区管理委员会

2016年4月6日

深圳市大鹏新区民宿管理办法(试行)

第一章 总则

第一条 为保护人民生命财产安全和生态旅游资源，规范新区民宿经营，维护旅游者合法权益，根据《中华人民共和国旅游法》等相关规定，结合新区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于新区范围内民宿的设立、经营及相应监督管理等活动。

本办法所称民宿,是指经营者以住宅为载体，结合当地人文、自然景观、生态环境资源及农林渔牧生产活动，为旅游者体验乡村生活提供住宿等服务的小型旅游服务设施。

文物、古村落保护等相关法律、法规、规章对民宿经营行为另有规定的，从其规定。

第三条 新区引导、规范民宿发展，对民宿实行“社区自治、行业自律、部门监管、属地统筹、安全经营”的管理原则。

第四条 居民委员会和股份合作公司享有下列与民宿有关的社区自治权益：

(一)决定本社区的民宿准入和退出;

(二)依法提供与民宿有关的物业管理、卫生用品清洁等服务并依法收取服务费用;

(三)对民宿的社区自治管理不改变民宿经营者和民宿建筑物出租人的安全生产和消防管理的主体责任。

股份合作公司受居民委员会的委托、单独实施民宿的社区自治管理，但双方协商一致另有约定的除外;民宿较少的社区可以委托相邻社区的股份合作公司管理。根据本款规定确定的管理主体，统称为民宿自治管理单位。

新区对民宿自治管理单位给予适当的财政补贴，扶持其成立专门机构、组织专门人员开展工作，具体补贴期限和额度由办事处商新区发展和财政局、新区经济服务局拟定后报新区管委会确定。

第五条 新区民宿行业协会开展下列行业自律工作：

(一)拟定行业自律的规章制度和经营、服务、安全及定价规范，报新区经济服务局备案后组织实施;

(二)规范民宿市场秩序，对民宿的服务质量、竞争手段、服务定价等进行指导和监督;

(三)组织民宿品质等级评定和年度复评工作，开展民宿行业的宣传、推广、咨询等活动;

(四)防范和惩戒民宿经营违法、违规行为，建立新区民宿台账和诚信档案并发布相关信息，会同股份合作公司成立旅游及民宿服务点、提供民宿信息查询等旅游服务;

(五)法律、法规和协会章程规定的其他工作。

民宿行业协会及其分会应当依法办理社会团体登记。

第六条 新区民宿管理领导小组(下称领导小组)是新区民宿行政监管的统筹协调机构，督促、协调相关职能部门依照本办法及有关规定履行职责。

新区民宿和出租屋综合管理办公室承担领导小组办公室的工作，处理领导小组交办的事务性工作，并指导办事处民宿和出租屋综合管理所开展本办法规定的相关工作。

新区发展和财政局负责引导股份合作公司发展民宿、提高集体经济收入，推进民宿社区自治管理的日常化、高效化，指导办事处集体资产办参与民宿管理，组织建立集信息查询、数据共享、电子化告知等功能的民宿业务管理网络平台。

新区经济服务局负责指导民宿行业协会建立行业自律机制、规范以及会员费用标准并监督实施，制定新区民宿发展规划，组织完善民宿集聚区的供电、通讯设施和应急保障。

新区公共事业局负责指导新区民宿行业协会建立民宿卫生规范，指导民宿经营者贯彻落实传染病和健康危害事故报告制度(民宿经营暂不实行公共场所卫生许可制度)。

新区生态保护和城市建设局负责组织制定民宿建筑物安全鉴定工作指引和民宿装饰装修工程技术指引，指导协助安全鉴定机构的选择以及收费、工作时限的约定，从建设工程技术角度明确民宿装饰装修依法不能实施的施工行为，组织完善民宿集聚区的供气设施和应急保障。

新区城市管理和水务局负责依法查处在民宿及周边区域占道经营、在消防通道和应急通道上乱摆卖等违法行为。

新区生态资源环境综合执法局负责组织制定民宿装饰装修规划土地政策指引，对民宿装饰装修提出明确、具体的规划土地管理要求，依法查处民宿违法建筑和违法用地行为，加强对民宿排污、噪声等环境影响活动的监管。

公安机关(含消防部门)负责指导股份合作公司督促民宿经营者完善消防安全、住宿登记、安保等条件，对民宿消防安全和治安进行日常监督，制定民宿建筑物消防安全评价及备案工作指引，组织协调消防安全评价技术机构的选择以及收费、工作时限的约定，组织完善民宿集聚区的消防设施和应急保障。

市市场和质量监管委大鹏局负责制定民宿商事登记的工作规则及指引，及时通知商事登记不符合要求的民宿办理相应变更手续，对兼营餐饮的民宿依法进行监管。

规划国土、税务、应急等其他相关部门和机构依法履行与民宿监管有关的工作职责。

第七条 办事处承担新区民宿管理的下列工作职责：

(一)协调居民委员会、股份合作公司和民宿行业协会加强民宿日常监督，负责民宿管理政策的宣传、解释；

(二)引导民宿社区自治活动，组织居民委员会、股份合作公司制定民宿社区自治工作规则、明确民宿自治管理单位，督促民宿自治管理单位完善自有公共服务设施；

(三)督促民宿行业协会开展行业自律工作；

(四)协调基层调解组织调处民宿经营纠纷，就履行职责过程中发现的民宿违法违规情况及时提请相关行政主管部门进行查处；

(五)新区管委会赋予的其他相关工作职责。

办事处民宿和出租屋综合管理所负责牵头实施本条规定的职责，并作到专人专职；办事处集体资产办提供必要的协助与配合，督促股份合作公司履行本办法规定的义务。

社区工作站协助办事处在社区开展民宿属地统筹管理的具体工作。

第二章 民宿设立

第八条 新区经济服务局应当组织编制《大鹏新区民宿发展规划》，提出新区民宿总体发展规模、区域分布、经营特色等指导性意见。

民宿社区自治工作规则应当根据《大鹏新区民宿发展规划》，确定本社区民宿的控制数量和分年度控制计划。

第九条 经营者应当向民宿自治管理单位提出设立民宿的意愿。

民宿自治管理单位同意的，应当出具同意民宿经营的证明文件，与民宿经营者签订民宿经营责任协议，并在 3 个工作日内将证明和协议上传至民宿业务管理网络平台。

民宿经营责任协议约定物业、环卫等服务费用标准时，政府没有规定的，民宿自治管理单位应当在与民宿行业协会统一协商的基础上确定。办事处应当指导、督促民宿自治管理单位依法办理须经审批的收费项目的行政许可、审批手续，并将费用的收取和使用情况在社区予以公开。

第十条 民宿经营选址，不得违反消防安全、水源保护、地质灾害防治等规定，民宿不得设置于建筑物的地下楼层，不得设置于已经纳入市政府批准的城市更新计划或土地整备计划范围的建筑物内。

具有下列情形之一的经营实体，不适用本办法管理：

- (一)建筑物超过 6 层的;
- (二)建筑面积超过 800 平方米的;
- (三)床位总数超过 30 张的。

第十一条 民宿经营者应当办理个体工商户或个人独资企业营业执照，并在经营范围中明确为经营民宿。不符合本条规定的，不适用本办法管理。

第十二条 民宿建筑物装饰装修，应当遵守下列规定：

- (一)不得违反规定改变房屋主体结构或增加建筑面积;
- (二)建筑材料符合国家和地方有关质量标准、规范;
- (三)施工企业具有符合法律规定的资质。

第十三条 民宿建筑物装饰装修完成后、民宿开业前，经营者应当参照深圳市农村城市化历史遗留违法建筑房屋安全检测鉴定管理相关规定，委托市建设行政主管部门确定的鉴定机构进行结构安全鉴定、取得结构安全的鉴定报告。

鉴定机构的鉴定报告应当载明建筑物结构是否安全、保障结构安全的最大住宿人数容量等情况。

民宿使用的建筑物已有合法竣工验收合格证明的，应当参照本条第一款规定取得载明保障结构安全的最大住宿人数容量的鉴定报告。

第十四条 民宿建筑物装饰装修完成后、民宿开业前，经营者应当参照深圳市农村城市化历史遗留违法建筑有关住宅的消防技术规范，对民宿建筑物进行整改，委托市公安消防部门依法确定的消防安全评价技术机构进行消防安全评价、取得消防安全评价合格的证明文件；但民宿使用的建筑物已有合法的消防审验手续(住宅用途)的除外。

民宿经营者应当在取得消防安全评价合格证明文件 3 日内，报辖区公安派出所备案、取得备案回执。

第十五条 民宿经营者在开业前，应当持营业执照、建筑物结构安全证明文件、消防审验证明或消防安全评价文件备案回执，到新区民宿行业协会办理入会手续。

新区民宿行业协会为民宿办理入会手续后 3 日内，应当将前款规定文件上传至民宿业务管理网络平台。辖区公安派出所应当及时为民宿经营者安装治安管理信息系统。

未办理民宿行业协会入会手续而开业的，由民宿行业协会通知其改正；拒不改正的，该经营实体不适用本办法管理，民宿行业协会应当通过民宿业务管理网络平台告知辖区公安派出所。

第三章 民宿经营

第十六条 兼营餐饮、食品流通服务的民宿，应当依法申领《餐饮服务许可证》、《食品流通许可证》、《排污许可证》以及《排水许可证》。

不符合民宿自治管理单位有关兼营餐饮的场所、消防安全要求的，该经营实体不适用本办法管理。

第十七条 民宿经营者向旅游者提供灶具、餐具、食材、调味料，供旅游者进行熟食加工的，应当对所提供灶具、餐具、食材、调味料的质量安全负责。

不鼓励民宿经营者在自给餐饮的过程中向旅游者提供搭伙服务。

民宿行业协会应当对本条规定的行为予以必要的自律规范，保障食品卫生和消防安全。

第十八条 民宿个体工商户负责人、个人独资企业投资人发生变更的，新的负责人、投资人应当按照本办法规定取得同意民宿经营的证明，否则该经营实体不适用本办法管理。

第十九条 民宿兼营海上运动、汽车租赁、婚纱摄影、古玩字画等特色服务的，应当遵循相关行业管理法律、法规的规定，确保服务安全。

民宿经营者应当遵守城市市容环境、餐厨垃圾、环境保护等规定。

民宿经营实行自主定价，并依法进行明码标价。

第二十条 民宿经营者聘请非家庭人员长期从业的，应当与劳动者签订劳动合同，遵守劳动法律、法规的规定。

民宿行业协会、民宿自治管理单位应当推动民宿经营者投保公众责任险、火灾事故险、雇佣人员人身伤害意外险等商业保险，防范经营风险。

第二十一条 民宿经营者本人应当在民宿中从业。

民宿经营者是民宿安全生产和消防安全的第一责任人，承担安全生产和消防安全的主体责任，建立安全生产和消防管理制度，留存相关实施记录备查。

民宿经营者应当确保民宿中有工作人员 24 小时在岗在位，并按照规定使用视频监控系統、加强民宿的安保管理，依法设置必要的安全防盗设施。

民宿经营者应当将营业执照、同意民宿经营的证明文件、房间价格、旅游者须知及紧急避难逃生位置图，置于建筑物的明显位置。

第二十二条 民宿经营者应当依法安装使用治安管理信息系统，将每日住宿旅游者资料录入治安管理信息系统，并及时上报。

民宿经营者应当按照规定将其本人和民宿从业人员情况资料录入公安机关治安管理系统，填写从业人员信息登记表报辖区公安派出所备案。

民宿从业人员发生变更的，民宿经营者应当及时填写变更后的从业人员信息登记表并报辖区公安派出所备案。

第二十三条 民宿经营者不得从事下列行为：

- (一)以不当方式招揽旅游者住宿;
- (二)强行向旅游者推销商品;
- (三)以不当方式牟取暴利;
- (四)设置妨害旅游者隐私的设备或从事影响旅游者安宁的行为;
- (五)擅自转让同意民宿经营的证明文件。

第二十四条 民宿经营者应当遵守下列要求：

- (一)确保饮食卫生安全;
- (二)维护民宿与四周环境整洁及安宁，积极履行垃圾分类减量义务，按规定设置垃圾分类收集容器，引导服务对象分类投放垃圾，对不符合分类投放要求的行为予以劝告、制止;
- (三)供旅游者使用的寝具，应当于每位旅游者使用后换洗，并保持清洁;
- (四)注重自然生态保护及维护公共安全。

第二十五条 民宿经营者发现旅游者有下列情形之一的，应当立即报请辖区公安派出所处理：

- (一)有妨害公共安全、侵犯人身或财产权利、妨害社会管理等具有社会危害性的行为;
- (二)携带管制刀具、枪械、爆炸物或其他违禁物品的;
- (三)在民宿中吸食或注射毒品的;

(四)有自杀或其他非正常死亡迹象的;

(五)未携带身份证明或拒绝住宿登记而强行住宿的;

(六)旅游者为通缉在逃人员或犯罪嫌疑人的;

(七)有实施其他违法犯罪活动嫌疑的。

第二十六条 办事处应当会同相关职能部门对民宿聚集区的城市基础设施和公共服务设施进行摸底调查,并按照轻重缓急、规模大小等,按照因地制宜、注重特色、提升品质、打造精品的原则,制定民宿聚集区城市基础设施和公共服务设施改造提升方案;对于投资额在 50 万元以下(不含 50 万元)的项目,通过“民生微实事”、办事处小型基建项目等实施,对于投资额在 50 万元以上(含 50 万元)的项目,向新区发展和财政局申请立项。

属于政府公共服务职责范围内的道路清扫保洁、垃圾清运等事项,新区城市管理和水务局等部门应当依法履行职责,不得将责任转移给民宿自治管理单位。

民宿经营者应当配合土地整备、市政基础设施建设、片区环境整治、景观提升等工程的实施。

第四章 行业自律和监督检查

第二十七条 民宿行业协会应当建立健全新区民宿行业自律的规章制度和民宿经营、服务规范,并根据法律法规、协会章程、行业自律的规章制度开展行业自律工作,接受新区经济服务局的指导。

第二十八条 民宿行业协会应当制定民宿品质等级评定(复评)制度,并组织实施。

民宿品质等级评定后,民宿行业协会应当按年度进行复评,发现建筑物存在重大安全隐患、消防或质检证明文件过期、发生过食品安全事故等严重违法行为的,应当告知民宿经营者根据本办法予以改正,并报告办事处。

第二十九条 民宿行业协会应当设立民宿台账并定期更新,建立诚信档案制度。

民宿行业协会应当在新区经济服务局、办事处的协助下，在社区工作站、居民委员会显要位置以及新区经济服务局网站，设置新区民宿公示栏，向旅游者发布民宿诚信信息和等级评定、复评信息(含除名信息)，并设置投诉电话。

第三十条 对严重违反民宿诚信制度、不再符合等级评定或复评要求，或民宿自治管理单位收回同意经营民宿证明文件的民宿，民宿行业协会可以根据自律制度予以除名，并在3日内书面告知办事处、民宿自治管理单位。

经民宿行业协会除名的，不再适用本办法管理。

第三十一条 民宿行业协会应当在办事处的指导下，预防、减少民宿经营纠纷的发生，加强纠纷调解、处理。

民宿行业协会可以组织民宿经营者及从业人员开展旅游、消防和食品安全、卫生、服务质量等知识和技能的培训。

第三十二条 具有下列情形之一的，民宿自治管理单位有权收回同意经营民宿的证明文件、解除民宿经营责任协议，并报办事处备案：

(一)未依据本办法办理商事登记即开业的;

(二)未取得本办法第十三、十四条规定的质检、消防证明文件而开业，或未按照本办法第十五条规定办理民宿行业协会入会手续而开业的;

(三)民宿建筑物被依法拆除或没收的，或根据深圳市农村城市化历史遗留违法建筑的处理政策不能处理确认又不能按规定临时使用的，或发生产权或使用权争议的;

(四)经民宿自治管理单位、民宿行业协会或行政主管部门限期改正违法违规行为，民宿经营者逾期未改正的;

(五)民宿行业协会作出除名的行业惩戒的。

同意经营民宿的证明文件被收回后，原民宿不再适用本办法管理。

第三十三条 民宿自治管理单位应当按照民宿经营责任协议，加强对民宿日常经营的监督、巡查，对发现民宿经营者有违约、违法行为的，应当予以制止和纠正。

民宿发生经行政主管部门立案查处的治安、消防、卫生等案件的，民宿自治管理单位应当加强监督、督促其改正。

第三十四条 对民宿自治管理单位违反本办法规定的行为，办事处应当责令改正;拒不改正的，办事处应当告知民宿行业协会。

民宿行业协会应当将民宿自治管理单位的前款行为纳入民宿诚信档案进行记载和公示，并在民宿等级评定和复评时作为重要的参考因素。

第三十五条 辖区公安派出所应当加强对民宿治安管理和消防安全的日常监督管理，发现不符合本办法规定的经营行为的，应当告知民宿经营者予以改正。民宿经营者拒不改正的，辖区公安派出所应当通知民宿自治管理单位收回同意民宿经营的证明文件，并依法查处。

办事处、相关行政主管部门应当依法对民宿经营进行监督检查，发现不符合本办法规定的经营行为，需要民宿自治管理单位收回同意民宿经营证明文件的，应当书面告知民宿自治管理单位。

第三十六条 民宿建筑物的出租人应当依法履行出租人对出租房屋的安全责任，对承租人的违法、违规行为进行制止和举报。

出租人应当在房屋租赁合同约定民宿建筑物的安全管理责任，并约定民宿经营违反规定的、出租人有权解除合同。

对未取得同意民宿经营证明文件，或该证明文件被收回的经营实体，以及存在严重消防安全隐患的民宿，出租人可以解除合同。

第三十七条 民宿经营者擅自转让同意民宿经营的证明文件的，民宿行业协会应当在诚信档案中对转让双方作不良行为记录，民宿自治管理单位不得再向转让双方出具同意民宿经营的证明文件。

第五章 附则

第三十八条 本办法施行前在新区已经实际经营的实体，应当在本办法配套的实施方案确定的期限和区域内，按照下列规定进行整改：

(一)按照本办法第十三、十四条规定取得建筑物结构安全的证明文件、消防审验证明或消防安全评价文件备案回执；

(二)民宿选址符合本办法第十条的规定；

(三)取得本款第(一)项规定的证明文件后，既有经营者申请民宿自治管理单位对本款第(二)项规定的整改情况查验无误后，民宿自治管理单位应当在所在社区、股份合作公司民宿公示栏内将经营者及民宿相关信息公示7日，公示期满无异议或异议不成立的，民宿自治管理单位应当出具同意民宿经营证明文件、与其签订民宿经营责任协议；

(四)既有经营者按照本办法第十一、十五条的规定，向市场和质量监督管理部门申请办理营业执照，并持营业执照、建筑物结构安全的证明文件、消防审验证明或消防安全评价文件备案回执、同意民宿经营证明文件和民宿经营责任协议在新区民宿行业协会办理入会手续；

(五)新区经济服务局在整改期届满后，根据新区民宿行业协会提供的数据、统一公示整改合格、加入民宿行业协会的民宿信息。

经整改合格的民宿，其经营者应当在新区经济服务局统一公示后开业，并遵循本办法的规定进行后续经营。

新区民宿行业协会可以申请政府对经营实体整改所需的建筑物结构安全鉴定和消防安全评价的相关费用给予适当补贴，具体办法由新区民宿和出租屋综合管理办公室商新区发展和财政部门另行制定。

第三十九条 办事处应当制定辖区内整改工作实施计划，按照下列规定推进既有经营实体的整改工作：

(一)组织既有经营实体的整改申报及委托工作;

(二)组织各社区民宿自治管理单位统一向新区生态资源环境综合执法局报送拟在整改期内进行装饰装修的经营实体名单;

(三)组织接受既有经营实体委托的各社区民宿自治管理单位统一委托房屋安全鉴定和消防安全评价;

(四)组织民宿自治管理单位实地核查建筑物选址是否符合本办法第十条的规定，符合规定的完成本办法第三十八条规定的公示并签订民宿经营责任协议;

(五)组织民宿自治管理单位推动既有经营实体的经营者按照本办法第十一、十五条的规定完善商事登记手续、完成加入新区民宿行业协会的入会手续。

第四十条 公安机关应当加强对整改期内既有经营实体的监管，将具备下列情况的既有经营实体依法纳入旅馆业进行监管，并坚决取缔不符合旅馆业特种行业许可条件的既有经营实体：

(一)未按照办事处整改工作实施计划确定时限申报整改的;

(二)虽已申报整改，但因拒绝交纳鉴定、评价费用或拒绝配合房屋安全鉴定和消防安全评价等无法在办事处整改工作实施计划确定时限内完成房屋安全鉴定和消防安全评价的;

(三)整改期届满后，未完成本办法第三十八条规定整改工作的。

第四十一条 对不适用本办法管理、又向旅游者提供住宿服务的经营实体，应当申办旅馆业特种行业许可证。

对未经许可擅自继续经营的，由公安机关坚决依法予以取缔，依法对经营者处以行政拘留等治安处罚并收缴违法工具、追缴违法所得的财物；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四十二条 本办法由新区管委会授权新区综合办公室进行解释。

本办法所称股份合作公司，是指参照或依照《深圳经济特区股份合作公司条例》设立的企业法人，包括以村民小组所有的集体财产为基础设立的公司和以行政村所有的集体财产为基础设立的公司，以及以多个社区集体资产联合设立的公司。

第四十三条 本办法自 2015 年 4 月 1 日起施行，有效期 3 年。