

上海市奉贤区文化和旅游局
上海市公安局奉贤分局
上海市奉贤区生态环境局
上海市奉贤区农业农村委员会
上海市奉贤区水务局 文件
上海市奉贤区卫生健康委员会
上海市奉贤区市场监督管理局
上海市奉贤区消防救援局

沪奉文旅规〔2025〕4号

关于印发《奉贤区乡村旅游民宿管理办法》
的通知

各镇、街道、开发区，各相关部门：

现将《奉贤区乡村旅游民宿管理办法》印发给你们，请认真按照执行。

上海市奉贤区文化和旅游局

上海市公安局奉贤分局

上海市奉贤区生态环境局

上海市奉贤区农业农村委员会

上海市奉贤区水务局

上海市奉贤区卫生健康委员会

上海市奉贤区市场监督管理局

上海市奉贤区消防救援局

2025 年 9 月 23 日

奉贤区乡村旅游民宿管理办法

为深入贯彻实施乡村振兴战略，提升我区旅游服务能级，优化旅游体验，有序推进我区乡村旅游民宿健康发展，根据《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》（沪府办规〔2022〕4号）、《关于推动上海乡村民宿高质量发展的若干措施》（沪农委规〔2023〕14号）等相关政策要求，结合我区实际，制定本管理办法。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕实施乡村振兴战略，充分发挥乡村旅游民宿在推动城乡产业融合互动，促进休闲农业和乡村旅游创新转型等方面积极作用，推动乡村旅游民宿集聚发展，着力将乡村旅游民宿培育成广大市民休闲度假好去处，繁荣农村、富裕农民新产业。

二、定义及适用范围

乡村旅游民宿是指利用农村地区的居民住宅或其他合法建筑等，依托当地自然人文景观、生态环境和生产生活特色，基于合理的设计、修缮和改造，为游客休闲度假、体验当地风俗文化提供住宿、餐饮、农副产品展销等服务的小型住宿设施。本办法适用于单体建筑内的房间数量不超过14个标准间（或单间）、最高4层（建筑高度不超过18米）且建筑面积不超过800平方米的乡村旅游民宿。

三、基本原则

（一）安全原则。遵循法律法规和相关领域的安全制度体系，确保消防、治安、环境、卫生、食品、房屋等方面安全。

（二）渐进原则。立足实际，循序渐进，防止一哄而上、无序蔓延。按照“政府引导、企业主体、市场运作、各方参与”的思路，构建不同规模、形式及经营方式的民宿发展格局，共同推动民宿业发展。

（三）集约原则。将乡村旅游民宿发展规划与其他产业发展规划有效衔接，加强区域内乡村旅游民宿布局规划，推动乡村旅游民宿集聚化建设、规范化管理和特色化发展，重点培育和打造乡村旅游民宿集聚点，发挥示范带动作用。

（四）品质原则。坚持高起点、高品位发展民宿，鼓励民宿加强软硬装设计，积极探索“民宿+”模式，着力打造本地乡村旅游民宿品牌。鼓励多元主体参与，引进知名品牌乡村旅游民宿落地发展。鼓励民宿行业协会进一步发挥作用，加强行业自我管理与监督，通过行业自治引导其规范、健康、高品质发展，培育一批特色鲜明的乡村旅游民宿品牌。

四、规范要求

奉贤区乡村旅游民宿发展区域严格限制在区总体规划、土地利用总体规划以及村庄布点规划中保留村、保护村的点位中，在乡村振兴示范村、美丽乡村示范村优先开展，在生态环境敏感区内禁止开展。

（一）经营主体

支持具有专业化经营能力的自然人、法人及非法人组织，具有一定实力的农民合作社、农村集体经济组织参与乡村旅游民宿的建设和运营。允许有条件的农户以注册个体工商户的形式，将自有宅基地农民房屋用作乡村旅游民宿经营。

（二）经营用房

乡村旅游民宿设立的经营用房，可利用农村依法建造的宅基地农民房屋、村集体用房、闲置农房、闲置集体建设用地等。乡村用房应房屋权属清晰，具有合法、有效的土地和房屋使用证明，租赁经营需征得房主和村集体的认可。用房须为独立式建筑，或者具有独立通道门户，权属合法清晰，并符合市场主体登记相关规定。有违规加层加盖的建筑不得开设民宿。利用文物保护建筑物开设民宿涉及到改造、装修、修缮等事宜的须经文物管理部门批准。

（三）民宿选址要求

1. 乡村旅游民宿的选址应符合区、镇（街道）郊野单元（村庄）规划、郊野公园规划或乡村旅游专项规划。

2. 乡村旅游民宿选址应避免布局在近期受动迁、拆迁、行政征收或村庄撤并影响的区域内。乡村旅游民宿宜结合各镇（街道）郊野单元（村庄）规划确定的保留村、保护村设置。

3. 禁止在生态保护红线等生态环境敏感区内开展乡村旅游民宿运营。

（四）建筑安全

经营性自建房改建、扩建工程，应当依法办理规划、建设等审批手续，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行民宿的设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。加强对乡村旅游民宿的内装修管理，内装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。对于自建房转为乡村旅游民宿经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。

（五）治安安全

治安安全管理措施包括但不限于：安装并能熟练使用旅馆业治安管理信息系统或手机应用程序（APP）住宿登记系统；严格落实旅客住宿登记、访客管理等制度；在主要出入口设置监控设施，保存监控记录 30 天以上；实行值班制度，发现可疑情况和违法犯罪活动，立即向公安机关报告。

（六）消防安全

乡村旅游民宿应配置必要消防设施器材，落实日常消防安全管理，履行消防安全职责。消防安全技术措施包括但不限于：每间客房应设有开向户外的窗户，确有困难时，可开向开敞的内天井；窗户不宜设置金属栅栏、防盗网、广告牌等遮挡物；每间客房应在明显部位张贴疏散示意图，并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器材；疏散通道和安全出口应保持畅通，安全出口、楼梯间、疏散走道应设置保持连续的灯光疏散指示标志，3 层及以上楼层应每层配置逃生绳等逃生设施；每 25 m²应至少配备 1 具 3 升以上的水基型灭火器或 2kg 以上的 ABC 干粉灭火器，并

放置在各层的公共部位；厨房与建筑内的其他部位之间应采用防火分隔措施；禁止违规使用易燃、可燃装修材料；严禁电动自行车及其蓄电池进入室内区域停放、充电。

（七）环境卫生

乡村旅游民宿应综合考虑所在地环境容量，加强雨污分流、排污纳管、污水处理等设施配备建设，餐饮污水经隔油池处理后与其他生活污水一并纳入市政污水管网，不具备纳管条件的地区应充分考虑所在村级生活污水集中处理设施的处理能力，经属地部门同意并经预处理后纳入村级生活污水集中处理设施，对进入农污设施的水质加强检测，确保达到规范排放。有餐饮服务的必须安装餐饮油烟高效净化设施，油烟废气经处理后达标排放。供热、供水所需能源应当使用电、太阳能、天然气等清洁能源。落实生活和餐饮垃圾分类处理，配齐生活垃圾分类设施。全面消除经营区域违法户外广告设施及乱设摊，保持村容村貌整洁。乡村旅游民宿所在地块应按相关规定开展土壤污染状况调查工作。

（八）从业人员

乡村旅游民宿经营从业人员应持有合法身份证件，境外从业人员还应符合国家和本市有关规定。从事接触直接入口食品岗位及从事直接为顾客服务的从业人员应持有有效健康合格证明，并经卫生知识培训合格。

（九）服务和管理

1. 建立完善的内部管理制度和服务礼仪规范；
2. 有明码标价的收费标准、住客须知；

3. 鼓励经营主体为住客购买相关旅游保险;
4. 加强民宿从业人员专业培训引导;
5. 应建立火灾、食品安全、卫生安全、环境安全等管理制度和应急预案, 并定期演练。

五、申办程序

符合申办条件及相关行业规范要求的经营主体, 按以下程序申办证照:

(一) 提出申请

乡村旅游民宿经营主体向村委会提出申请, 经营主体需要提交以下材料:

1. 法定代表人身份证明复印件;
2. 《奉贤区乡村旅游民宿申请表》(详见附件 1);
3. 《奉贤区乡村旅游民宿经营主体承诺书》(详见附件 2);
4. 取得乡村旅游民宿用房合法产权、使用权的有效证明;
5. 标明乡村旅游民宿经营场所各层消防设施、内部通道、客房、厨房区域以及主要设施设备等功能区分布及面积的平面示意图;
6. 装修时改变房屋结构的乡村旅游民宿需提供建筑施工图全套及效果图(注: 需建筑设计资质单位加盖工程施工设计出图专用章和设计负责人、注册建筑师印章);
7. 房屋安全鉴定合格证明或由有资质的设计单位和施工单位出具的合格证明书。

符合设立条件的民宿经营主体将以上材料以及经过民宿所在村委会同意的《奉贤区乡村旅游民宿申请表》等材料送至各街镇（开发区）文化旅游主管部门，并报所属街镇（开发区）政府同意。

（二）证照办理

经村、镇（街道、开发区）两级部门同意的乡村旅游民宿按照各部门相关要求办理以下相关行业许可经营证照。

1. 营业执照。采取一口受理的登记方式，由民宿经营者向区市场监管局提出申请，区市场监管局依法核发营业执照或增加经营范围。

2. 食品经营许可证（按需办理）。采取一口受理的登记方式，由民宿经营者向区市场监管局提出申请，区市场监管局依法核发食品经营许可证。

3. 公共场所卫生许可证。对符合条件的乡村旅游民宿申请人，由区卫生健康委员会依法核发公共场所卫生许可证。

4. 污水排入排水管网手续办理（按需办理）。在登记机关取得营业执照后，经营场所所在区域存在市政管网的，可到区水务部门办理城镇污水排入排水管网许可证和接入手续；经营场所所在区域存在农村污水处理设施且容量满足要求的，经属地人民政府审核同意后，到区水务部门办理准予接入备案手续。经营场所所在区域存在农村污水处理设施但容量不满足要求的，联系所在辖区环卫部门负责定期抽运。

（三）备案登记

取得相关行业许可经营证照的乡村旅游民宿经营主体凭相关经营证照（复印件）、盖好章的《奉贤区乡村旅游民宿申请表》以及《奉贤区乡村旅游民宿经营主体承诺书》报奉贤区文化和旅游局申请。经奉贤区文化和旅游局牵头相关部门会审通过后由申请人凭《奉贤区乡村旅游民宿联合备案表》到公安奉贤分局治安支队申请备案登记证，同时申请安装旅馆业住宿登记系统和对从业人员进行培训、管理和指导等。

通过备案申请方可从事民宿业经营活动，并确保经营期限内严格按照承诺内容经营。

六、定期复核

对民宿进行两年一次的定期复核，通过现场查验的方式对乡村旅游民宿的经营主体、经营用房、公共安全、从业人员等方面进行核验。达到民宿复核标准的，予以更新备案登记。未达到民宿复核标准的，不予以更新备案登记，形成退出机制。

民宿经营单位有下列行为之一的，将不予更新备案登记：

1. 在经营过程中有涉及治安、消防、环保、卫生等方面的违法行为并曾受到处罚，情节严重的；
2. 在日常安全生产等方面，对管理部门提出的整改要求拒不整改或经多次整改仍难以达到要求的；
3. 存在违章搭建等违法违规行为，长期未整改的；

4. 奉贤区乡村旅游民宿发展协调领导小组及相关部门受理民宿住客投诉，经查投诉情况属实、情节恶劣、破坏我区民宿对外形象的；

5. 无依法改扩建等合理原因连续停业半年以上的；

6. 存在其他严重影响我区旅游整体形象行为的。

备注：一个年度内，被公安机关查处未按规定执行住宿登记的民宿，予以缓审。

七、扶持奖励

符合条件的民宿经营主体，将根据《奉贤区乡村旅游发展扶持奖励办法》（沪奉文旅规〔2024〕1号）予以扶持奖励。

八、工作保障

（一）强化协调推进机制

区文旅局、区农业农村委、公安奉贤分局、消防救援局、区建设管理委、区生态环境局、区规划资源局、区水务局、区卫生健康委、区市场监管局等成员单位共同讨论乡村旅游民宿发展计划，统筹协调乡村旅游民宿业发展过程中重大事项决策、政策性问题等。

（二）建立联动监管机制

乡村旅游民宿的监督管理，实行“以块为主、条块联动、并联审批、联合执法”。建立联合执法工作机制，每年开展两次联合检查，实施跨部门联合“双随机、一公开”监管。其中区市场监管局负责营业执照和食品经营监督管理，区卫健委负责公共场所卫生监督检查，区水务局负责排污纳管检

查，区消防救援局按计划负责消防监督抽查，公安奉贤分局负责治安监管执法检查，区建管委负责房屋结构安全检查，区生态环境局负责生态环境检查，各街镇负责违章搭建检查。

（三）发挥镇、村属地管理职能

重点发展乡村旅游民宿的镇（街道、开发区）要建立相应的领导协调机制，明确专门部门负责推进；每年向区乡村旅游民宿发展协调领导小组提出本镇（街道、开发区）年度民宿发展计划，上报年度发展情况。充分发挥乡村旅游民宿所在村的积极性，加强村民自治，探索建立以村集体经济组织为载体的服务平台机制，强化乡村旅游民宿业发展所需要的公共服务配套。

本办法由奉贤区乡村旅游民宿发展协调领导小组办公室负责解释。

本办法自发布之日起 30 天后施行。

附件：1. 《奉贤区乡村旅游民宿申请表》

2. 《奉贤区乡村旅游民宿经营主体承诺书》

3. 《奉贤区乡村旅游民宿联合备案表》