

上海市金山区文化和旅游局

金文旅规〔2025〕1号

关于修订并发布《金山区促进乡村民宿健康发展的实施办法》的通知

各相关单位：

现将修订后的《金山区促进乡村民宿健康发展的实施办法》印发给你们，请认真按照执行。原《金山区促进乡村民宿健康发展的实施办法》（金文旅〔2025〕9号）同时废止。

附件：金山区促进乡村民宿健康发展的实施办法

金山区文化和旅游局

2025年9月4日

附件

金山区促进乡村民宿健康发展的实施办法

为贯彻实施乡村振兴战略，有序推进我区乡村民宿健康发展，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），制定本实施办法。

一、定义及适用范围

乡村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平方米的乡村民宿。

二、设立条件

金山区乡村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，在生态环境敏感区附近禁止开展。

（一）经营主体

支持具有专业化经营能力的企业法人、个人独资企业、合伙企业等，具有一定实力运营乡村民宿的农村集体经济组织参与乡村民宿的建设和运营。允许有运营乡村民宿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民宿经营。

（二）经营用房

乡村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。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。利用文物保护建筑物开设民宿须经文物管理部门批准。

（三）民宿选址

乡村民宿的选址应道路通达条件较好，符合土地利用总体规划、城乡建设规划和生态环境保护要求，保持一定卫生防护距离，离污染源 25 米范围以上，无其他影响公共安全的隐患。禁止在生态保护红线、一级和二级饮用水水源保护区建设乡村民宿。

（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。严禁违规加层加盖等行为。加强对乡村民宿的内装修管理，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民宿经营用途的，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。消防安全管理措施包括但不限于：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，3 层及以上楼层应每层配置逃生绳等逃生设施；每 25 m^2 应至少配备一具 2kg 以上水基型灭火器或 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。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。

（七）环境卫生

乡村民宿应综合考虑所在地环境容量，加强排污纳管、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污水经预处理后纳入村级生活污水集中处理设施，确保达标规范排放。有餐饮服务的必须安装餐饮油烟高效净化设施和在线监测，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零星乱设摊、保持村容村貌整洁。乡村民宿所在地块从事过 12+3 行业的（见《关于保障工业企业及市政场地再开发利用环境安全的管理办法》），原有开发土地应经过土壤和地下水环境风险评估达标。

（八）从业人员

乡村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的从业人员应持有公共场所有效的健康证明，并经卫生知识培训合格。

三、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）证照办理

符合条件的乡村民宿经营者需办理以下相关行业许可经营证照。

1. 营业执照（从事食品经营的还应取得食品经营许可证），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及食品经营许可证。

2. 公共场所卫生许可证（按需办理）。对符合条件的乡村民宿申请人，可采用告知承诺制，由区卫生健康委员会依法核发公共场所卫生许可证。

3. 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，经属地人民政府确认符合接入要求，到区水务部门办理准予接入备案手续。经营场所在区域存在农村污水处理设施但容量不满足要求的，民宿自建达标规范排放的污水处理设施，并接受监督执法检查。

（二）备案登记

符合条件的乡村民宿经营者向村委会提出民宿备案申请，经营主体需要提交以下材料：

- (1) 法定代表人、治安责任人、从业人员身份证复印件（外省市来沪人员需居住证复印件或居住证明）；
- (2) 营业执照复印件或个人经营能力证明文件，食品经营许可证、公共场所卫生许可证复印件；
- (3) 标明民宿经营场所各层消防设施、内部通道、客房等功能区分布及面积的平面示意图；
- (4) 取得土地和民宿用房合法产权、使用权的有效证明文件；
- (5) 《金山区乡村民宿经营承诺书》（详见附件1）；
- (6) 如需办理公司制企业，还需提供办理公司制企业所需的工商登记的相关表格、名称核准文件、企业章程等。
- (7) 房屋安全鉴定合格证明。

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《金山区乡村民宿经营备案登记表》（详见附件1）等材料报送所属镇政府同意后，报金山区乡村民宿发展联席会议

申请备案。

通过备案申请方可从事民宿业经营活动，并应确保经营期限内严格按照承诺内容经营。

四、民宿复核

金山区乡村民宿发展联席会议每年将对期满两年的民宿进行复核，通过现场查验的方式对乡村民宿的经营主体、经营用房、公共安全、从业人员等方面进行核验。其中，对初次评定或经复核为上海市五星级乡村民宿的，其备案有效期为五年；对初次评定或经复核为上海市四星级乡村民宿的，其备案有效期为四年；其余乡村民宿备案有效期均为两年。达到民宿复核标准的，予以更新备案登记。

（一）予以更新备案登记的条件

1. 经营主体：乡村民宿正常经营，无不良市场诚信；
2. 经营用房：符合有关房屋质量安全要求，建筑结构安全牢固，无安全隐患。
3. 公共安全：乡村民宿内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。严格使用旅馆业治安管理信息系统落实旅客住宿登记、访客管理等制度。建立食品安全、卫生安全、环境安全等管理制度和应急预案。
4. 从业人员：从事接触直接入口食品岗位的从业人员应持有公共场所有效的健康证明，并经卫生知识培训合格。

（二）不予更新备案登记的条件

民宿经营单位有下列行为之一的，将不予更新备案登记：

1. 一个年度内，被公安机关查处未按规定执行住宿登记的，予以缓审。
2. 民宿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接受处罚的，情节严重的，不予更新有效备案证。
3. 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民宿不予更新有效备案证。
4. 金山区乡村民宿发展协调联席会议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. 其他严重影响我区旅游整体形象的行为。

五、监督管理

乡村民宿的监督管理，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，区城管执法局、区水务局负责排污纳管检查，区消防救援局负责消防监督检查，公安金山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。

本办法由金山区乡村民宿发展协调联席会议办公室负责解释。本办法自 2025 年 9 月 4 日起施行，有效期至 2028 年 9 月 4 日。