虞山街道农家乐管理办法（试行）

（征求意见稿）

根据《苏州市农家乐管理办法》，为规范农家乐经营活动，加强农家乐卫生、环保、安全、建设和用地等管理，提升服务品质，带动就业增收，助力乡村振兴，结合虞山街道农家乐实际，制订本办法。

一、界定范围

本办法所称的农家乐是指在虞山街道范围内，在乡村合法建设用地上利用村（居）民自有房屋或集体闲置资产，主要为游客或市民提供旅游、休闲服务、从事餐饮、住宿等具有乡村旅游特色的经营活动场所。

涉及开设旅游民宿类农家乐的，另参照执行《市政府办公室印发〈关于促进常熟市旅游民宿业发展的指导意见〉的通知》（常政办发〔2021〕4号）。

二、组织架构

设立虞山街道农家乐规范发展工作领导小组，由街道办事处主任任组长，文体旅条线分管领导任副组长，虞山街道建设管理、规划管理、消防管理、生态环境、水务、城管卫生、经济发展（市监）、农村工作、综合行政执法、资规虞山分局等部门负责人为成员。

领导小组办公室设在虞山街道旅游度假经济条线，由文体旅条线分管领导兼任办公室主任。

三、设置标准

（一）经营用房

1.选址应符合国土空间规划、生态管控规划和产业发展总体规划。利用各级文保单位开设农家乐的，须由市文物管理部门批准。

2.房屋建筑风貌应与当地人文风俗、周边环境景观相协调，结构安全牢固。禁止违规改造房屋结构或者超标准增加房屋荷载。

3.经营用房所使用的土地，不得违反土地用途管制，房屋归属明晰。

4.规范提升或新开办的农家乐，如需搭建经营用房的，需要按小型工程管理办法规定向资规、建设等部门进行审核备案。经营用房建筑面积不超备案权限范围，建设形态不得超过二层，主体采用木结构、轻钢结构等建造。

（二）消防安全

1.农家乐消防安全应符合住建部、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）要求。

2.厨房间必须设置在砖混结构的建筑物内，主房内必须有一间用于厨房食品加工生产，同时应符合消防分区的要求；应保持场所内疏散通道畅通；经营区域消防设施齐全，应设置烟感报警器和灭火器等消防设施；二楼及以上晚上营业的，应安装应急照明和疏散指示标识等。

3.按照《江苏省燃气管理条例》规范使用燃气，单独妥善放置液化气罐（液化气罐用量超过100kg或数量超过4个），瓶库间保持通风，且与烹饪间硬质防火墙隔离，并按标准设置燃气泄漏安全保护装置并确保正常使用。优先推广使用全电厨房。

4.主体建筑的耐火等级不应低于三级，建筑材料和吊顶、隔墙装修材料应采用不燃或难燃材料，严禁采用金属夹芯板、泡沫夹芯板等可燃易燃材料建设、装修。

5.电气设备安装、维修规范，配电线路宜穿管敷设，严禁乱拉乱接电气线路，严禁线路过载通电。

（三）食品安全

1.加工经营场所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，与外界相通的门窗安装纱门、纱窗等设施，能有效通风、防尘、防蝇、防鼠和防虫。场所内禁止设立圈养、宰杀活的禽畜类动物的区域。

2.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。

3.场所内应设置动物性食品、植物性食品、水产品3个原料清洗水池、2个餐用具清洗水池，并用明显标识标明其用途。设置容量与其供餐规模相适应的热力消毒保洁柜。

4.凉菜专间应为独立隔间，配备专用的空调、冷藏设施、紫外线灭菌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，地漏带水封。

5.场所内应设置食品库房、更衣室、清洁工具存放场所等。从业人员持有有效健康证明。

（四）环境保护和公共卫生

1.经营场所禁止使用高音广播喇叭或者采用其他发出高噪声设备招揽顾客。在经营活动中使用空调器、冷却塔、风机等可能产生环境噪声污染的设施设备，经营管理者应当采取措施，使其边界噪声不超过国家规定的环境噪声排放标准。

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。生活和餐饮污水必须无害化处理后达标排放，应纳入村级生活污水集中处理设施处理或者纳入城镇污水管网集中处理。餐饮污水应设置隔油池和高标准油水分离设备，并定期清掏，避免堵塞污水管道。

3.厨房应配套高标准油烟净化设备并定期清洗，保障油烟净化设施正常运行，油烟达标排放，加装油烟在线监控装置，油烟管道宜采用不锈钢材质。

4.公共场所内应设置醒目的禁止吸烟警语和标志；推行垃圾分类收集处理，卫生用品符合国家卫生标准和规定要求。

四、建办流程

农家乐建办审核采用“联合会办制”。由虞山街道经济发展局（旅游度假经济条线）会同相关部门，实地勘查，联合会办农家乐申报材料。

**1.提出申报。**农户有建办农家乐意愿的，须向所在管理区提出书面申报材料，申报时应注明经营项目、经营范围和拟需使用的经营用地面积、建设方案等内容，并取得周边四邻同意。农户在申报时，应同时向管理区提交承诺书。

如农户利用自有住宅（不占用宅外土地）建办农家乐的，也应向所在管理区提出申报。

**2.管理区初步核实。**管理区在接到农户申报后，应根据农户房屋周边的实际情况和四邻意见，提出初步核实意见，对基本符合本办法要求的，报旅游度假经济条线。

**3.虞山街道会审。**旅游度假经济条线根据管理区初步核实意见，组织规划管理条线、建设管理条线、生态环境、消防管理、水务条线、综合行政执法、资规分局等部门进行实地查勘，根据农户住宅周边的实际情况，确定土地面积和建设方案，划出红线图，进行联合会审，出具书面会审意见后，报分管领导审核。

**4.签订管理协议。**通过审核后，管理区应根据街道同意的用地面积和建设方案，与农户签订农家乐管理协议，明确双方权利和义务。

**5.农家乐建设。**农户向街道建设管理条线申报小型工程备案手续，经批准同意后方可开工建设。农家乐建设必须在农家乐经营联合会审同意后半年内完成。

**6.农家乐验收。**建设完成后，农户向所在管理区提出书面验收申请；管理区应向旅游度假经济条线提出书面验收请示；旅游度假经济条线组织街道各条线按相关规定进行验收。

对依据本办法通过审核的农家乐在经营过程中，需要改造（或修缮）附属设施进行农家乐提升的，应当向所在管理区申报，参照新开办农家乐建办流程执行。

五、农家乐管理

（一）经营户职责

1.农家乐经营管理和服务人员应参加旅游、公安、消防、卫生等管理部门组织的岗位培训，经培训合格后上岗。

2.要按规定领取经营证照，有关许可证、营业执照、卫生管理制度等在醒目位置悬挂或摆放。要自觉接受所属管理区日常管理和街道积分考核，按时缴纳各项费用；要服从街道及上级工商、税务、消防、卫生、环保等部门的检查、监督，为游客提供健康文明的标准化和规范化服务，

3.要认真执行《食品安全法》，从业人员应做到持证上岗；不加工、销售腐烂变质、有毒有害和过期食品及三无产品；认真做好经营区域内环境卫生工作，及时处理农家乐生活垃圾，做好“门前三包”，垃圾分类入桶。

4.要保持经营场所内的清洁整齐，要杜绝乱搭、乱建、乱张贴和乱堆放行为；认真做好环境保护工作，污水、烟尘排放要符合规定要求。

5.要爱护公共设施，按规定有序停放车辆，保持路面整洁和畅通；要保护经营区域内古树名木和公共绿化，禁止游客随意踩踏。

6.要认真执行消防安全制度，营业期间要确保安全出口、疏散通道的畅通；要严格用电管理，严禁超负荷用电和私拉乱接等现象的发生；要加强森林防火工作，积极向游客宣传防火知识，严禁在野外使用明火；自觉接受上级部门的安全检查。

（二）管理区职责

1.所属管理区是农家乐管理的第一责任人，应明确专人对农家乐进行日常管理。

2.加强区域内的环境卫生管理工作，认真做好区域内公共设施的维护和养护工作。

3.加强区域内日常检查巡视，及时制止区域内经营户私搭、乱建和乱堆放等现象发生；要加强进出车辆管理，确保区域内秩序井然、环境整洁。

4.认真建立农家乐管理的资料台账。对农家乐建办完成后的相关申请、审核手续、营业证照和主要面貌（包括主要边界）进行拍照建档，后续落实长效积分管理。

5.及时同各经营户签订农家乐管理协议，并严格按照核定收费标准执行并报街道旅游度假经济条线备案。

（三）虞山街道旅游度假经济条线职责

负责农家乐日常管理工作，对接常熟市农家乐规范发展工作领导小组，执行农家乐产业条线相关政策，定期组织相关部门对本辖区内农家乐进行安全生产、日常经营监督检查，切实消除安全隐患，推动守法经营、规范经营。

六、长效管理

1.对通过会办的农家乐（以下简称农家乐）实施积分管理。采取月度抽查、季度普查的方式进行。

2.每季度结束，对月度抽查、季度普查评分结果进行公布。结合抽查、普查结果，年终进行综合考核，考核结果作为农家乐星级评定评选依据。

3.对农家乐实行档案管理，开展诚信体系、服务体系建设，建立农家乐“红黑榜”监管制度，营造守法合规经营的良好氛围。

4.农家乐日常经营中如有违反相关法律法规、擅自变更备案要素、发生重大安全责任事故、环境脏乱差、或因自身原因导致投诉纠纷等情况，经查实且影响恶劣的，视情依法采取整顿、停业等措施。

5.当政府规划调整，或土地用途管制等原因需要收回农家乐使用的土地时，经营户必须无条件服从，并及时退出所使用的土地。

6.本规定自2022年 月 日起执行。