

Giải thích từ viết tắt

BB: bắt buộc.

BVHTTDL: Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

CSLTDL: Cơ sở lưu trú du lịch.

Homestay: Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.

THUYẾT MINH DỰ THẢO TIÊU CHUẨN QUỐC GIA

1. Tên gọi và ký hiệu của tiêu chuẩn quốc gia: "TCVN.....:..... Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (soát xét TCVN 7800:2009)

2. Đặt vấn đề

2.1 Tình hình thực tế ở trong nước:

Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (homestay) là một loại hình cơ sở lưu trú du lịch đặc biệt, dựa vào cộng đồng, được rất nhiều du khách yêu thích. Khác với khách sạn, nhà nghỉ hay nhà trọ, khách du lịch tới các homestay sẽ được sinh hoạt cùng người dân bản xứ nên không quá chú trọng vào tiện nghi cung ứng, không đòi hỏi sự chuyên nghiệp trong cách thức phục vụ. Họ háo hức chờ đón những trải nghiệm đặc sắc, ấn tượng nhằm hiểu thêm về văn hóa bản địa, cuộc sống thường nhật của người dân địa phương và sẵn sàng chia sẻ việc nhà với gia chủ.

Tại Việt Nam, loại hình homestay đã có từ những năm 80 của thế kỷ trước, chủ yếu ở các vùng cao và phát triển mạnh mẽ hơn từ năm 1990, khi Việt Nam có chủ trương “mở cửa” đón khách du lịch quốc tế. Đến nay, hầu như tỉnh thành nào của Việt Nam cũng có loại hình lưu trú này nhưng tập trung nhiều nhất ở các khu vực ngoại thành, làng xã, thôn bản, vùng dân tộc ít người, vùng cao (Tây Nguyên, miền núi phía Bắc), đồng bằng sông Cửu Long, các tỉnh Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam...

Sự độc đáo, đa dạng của homestay tạo nên sức hấp dẫn lớn. Vượt qua những con đường bằng phẳng, những con kênh hiền hòa hay dốc đá cheo leo, điểm đến của khách có thể là những ngôi nhà cổ, nhà ống ở khu đô thị, nhà 3 gian 2 chái ở đồng bằng Bắc Bộ, căn biệt thự nhỏ ở thủ đô hay Lâm Đồng, nhà vườn, nhà nổi ở đồng bằng sông Cửu Long, nhà Rừng ở Huế, nhà dài ở Tây Nguyên hay nhà sàn các dân tộc ở vùng cao. Chính vì vậy, khi nói đến quy mô của homestay, chúng ta không dùng thuật ngữ “buồng” như các cơ sở lưu trú du lịch khác mà chỉ tính đến “sức chứa” của loại hình này. Người phục vụ được thuê không nhiều, chủ yếu là gia đình chủ nhà tham gia phục vụ và tiếp khách, đó là ông cựu chiến binh đã trải qua những cuộc chiến khốc liệt hay thầy giáo mô phạm, người nông dân quanh năm bầm ruộng hay thợ thủ công, bác về hưu hay vợ chồng trẻ bận rộn mưu sinh, có thể biết ngoại ngữ hay thậm chí không nói được nhiều tiếng Việt ... nhưng cùng chung một đặc điểm vô cùng hiếu khách, thân thiện. Họ sẵn sàng sẻ chia kinh nghiệm, những câu chuyện cuộc đời, những cách thức nấu ăn, cách làm một vài món đồ thủ công hay chỉ những câu giao tiếp đơn giản. Bữa ăn tại homestay không có nhiều sơn hào hải vị, chủ yếu sử dụng thực phẩm và nguyên vật liệu sẵn có địa phương với trà nóng, rượu nồng như những bữa ăn thường ngày của gia chủ.

Nhiều khách du lịch cho biết đã đi khắp nơi trên thế giới nhưng những trải nghiệm tại homestay là ấn tượng, hấp dẫn, khó quên nhất. Điều đó thể hiện qua những dòng lưu bút đầy lưu luyến hay câu chuyện vui vẻ về buổi xuống đồng làm ruộng, bắt cá, đi chợ, nấu ăn, những đêm múa xòe, múa sạp sôi nổi, những buổi chiều đắm mình với giai điệu của sáo trúc, khèn lá, chiêng đồng... trong các trang nhật ký.

Sự phát triển hệ thống homestay đã góp phần quan trọng vào việc xóa đói giảm nghèo, tăng cường giao lưu văn hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của các địa phương vùng sâu, vùng xa. Với giá bình quân 70.000đ/ đêm ngủ/khách, ăn sáng 50.000đ/khách, ăn trưa và tối từ 100-200.000đ/khách, Homestay tạo việc làm cho nhiều gia đình ở khu vực nông thôn mà không đòi hỏi đầu tư quá lớn; tạo cơ hội thu nhập cho người dân tộc thiểu số vì du khách rất tò mò với nền văn hóa đa dạng nhiều màu sắc của Việt Nam; tạo ra giá trị đối với việc bảo vệ và phát huy di sản văn hóa (và tự nhiên) do du khách háo hức muốn có trải nghiệm chân thực về ẩm thực, nghệ thuật, quà tặng... của địa phương.

Cùng với quá trình đổi mới công tác quản lý chất lượng hệ thống cơ sở lưu trú du lịch, tiêu chuẩn xếp hạng khách sạn đã được Tổng cục Du lịch ban hành năm 1994 và sửa đổi, bổ sung vào năm 2001. Theo quy định của Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã đề nghị Bộ Khoa học và Công nghệ công bố tiêu chuẩn xếp hạng cho 07 loại cơ sở lưu trú du lịch tại Quyết định số 736/2009/QĐ-BKHHCN ngày 04 tháng 5 năm 2009, gồm khách sạn, làng du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, bãi cắm trại du lịch, nhà dân có phòng cho khách du lịch thuê. Căn cứ các Tiêu chuẩn này, từ năm 2009, Tổng cục Du lịch đã triển khai áp dụng vào thực tế để xếp hạng đối với các loại cơ sở lưu trú du lịch tương ứng, trong đó Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800:2009 được áp dụng để công nhận đạt tiêu chuẩn kinh doanh du lịch tại Việt Nam

Năm 2012, Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch cũng đã trình Bộ Khoa học và Công nghệ công bố Tiêu chuẩn Quốc gia về xếp hạng từ 1 đến 5 sao cho Tàu thủy lưu trú du lịch tại Quyết định số 2292/QĐ-BKHHCN ngày 28 tháng 8 năm 2012. .

Năm 2014, Tiêu chuẩn xếp hạng căn hộ du lịch đã được sửa đổi, phiên bản mới là TCVN 7798: 2014 Căn hộ du lịch – Xếp hạng, theo đó, từ năm 2015, loại hình căn hộ du lịch sẽ được xếp hạng sao, trong đó các căn hộ du lịch đạt tiêu chuẩn xếp hạng từ 1 đến 2 sao, các căn hộ du lịch cao cấp xếp hạng từ 3 đến 5 sao, giúp cho việc nhận diện chất lượng căn hộ du lịch được rõ ràng hơn.

Năm 2015, Tiêu chuẩn Quốc gia về xếp hạng khách sạn đã được sửa đổi, phiên bản mới là TCVN 4391: 2015 Khách sạn – Xếp hạng, theo đó, từ năm 2015, để xếp hạng khách sạn sẽ căn cứ vào các tiêu chí phải đạt và tiêu chí chấm điểm.

Như vậy, đến nay Việt Nam có 8 loại hình CSLTDL khác nhau, trong đó khách sạn, làng du lịch, tàu thủy lưu trú du lịch, căn hộ du lịch được xếp thành 05 hạng: 1 sao, 2 sao, 3 sao, 4 sao, 5 sao; Biệt thự du lịch xếp thành 02 hạng đạt tiêu chuẩn và cao cấp; Nhà nghỉ du lịch, homestay chỉ có 01 hạng đạt tiêu chuẩn. Loại hình Bãi cắm trại du lịch đã có Tiêu chuẩn nhưng chưa xuất hiện tại Việt Nam.

Theo số liệu thống kê chưa đầy đủ, tính đến năm 2016, cả nước có hơn 5000 homestay với sức chứa gần 100.000 khách, trong đó 1089 cơ sở đã được các Sở Du lịch, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch theo bộ Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800:2009 do Bộ Khoa học và công nghệ công bố năm 2009.

2.2. Lý do và mục đích sửa đổi TCVN 7800:2009 Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê

a. Lý do sửa đổi TCVN 7800:2009 Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê:

Bộ tiêu chuẩn hiện hành TCVN 7800:2009 qui định các yêu cầu để xếp hạng nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, không áp dụng để xếp hạng cho các loại cơ sở lưu trú du lịch khác, có thể được tham khảo khi thiết kế xây dựng mới, cải tạo nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.

Với mục đích thông báo cho khách thông tin về chất lượng của cơ sở lưu trú, đồng thời giám sát và nâng cao chất lượng dịch vụ, việc xếp hạng cơ sở lưu trú du lịch nói chung và xếp hạng nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê nói riêng là một yêu cầu cấp thiết.

Tuy nhiên, sau 05 năm triển khai, tiêu chuẩn 7800:2009 Khách sạn - Xếp hạng và một số tiêu chuẩn khác đã thể hiện sự bất cập, gây khó khăn cho công tác đánh giá xếp hạng và quản lý chất lượng, có những tiêu chí chưa phù hợp với thực tế, có những tiêu chí cần bổ sung và có những tiêu chí cần bắt buộc để đảm bảo chất lượng theo loại hạng. Kết quả rà soát cho thấy, việc sửa đổi, bổ sung Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7800:2009 Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê xuất phát từ một số nhu cầu cấp thiết sau đây:

Hiện nay, việc xếp hạng nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (theo TCVN 7800:2009 Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê) vẫn đánh giá theo thang điểm dựa trên các nhóm tiêu chí như sau: (i) yêu cầu chung; (ii) yêu cầu diện tích phòng ngủ, phòng vệ sinh và phòng tắm; (iii) trang thiết bị tiện nghi; (iv) dịch vụ và mức độ phục vụ; (v) người quản lý và nhân viên phục vụ; (vi) bảo vệ môi trường, an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh an toàn thực phẩm.

Qua thực tế triển khai, biểu điểm và cách đánh giá của Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê có nhiều điểm bất cập như sau:

Thứ nhất, Tiêu chuẩn quốc gia về xếp hạng nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê đã được ban hành cùng với 6 tiêu chuẩn quốc gia về xếp hạng cho các loại cơ sở lưu trú du lịch khác (gồm khách sạn, làng du lịch, biệt thự du lịch, nhà nghỉ du lịch, bãi cắm trại du lịch, căn hộ du lịch), nhưng việc áp dụng tiêu chuẩn vào thực tế đã xuất hiện một số bất cập do chưa đảm bảo được đánh giá đúng với trình độ của hệ thống nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (homestay) tại Việt Nam. Cách đánh giá homestay áp dụng theo cách tiếp cận đối với các loại hình lưu trú du lịch khác như khách sạn, căn hộ du lịch, vốn là loại hình có đặc thù rất khác biệt so với loại hình này nên có nhiều điểm chưa phù hợp với thực tế, mặt bằng phát triển của hệ thống homestay. Hầu hết các cơ sở nhà dân có phòng cho khách du lịch thuê đều được cải tạo từ nhà ở của người dân, tận dụng cơ sở vật chất cho thuê sẵn có của người dân. Với điều kiện của Việt Nam, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê hầu hết tận dụng từ nhà dân ở các vùng có điều kiện khó khăn, do đó, chỉ xét riêng về tiêu chuẩn trang thiết bị và cơ sở vật chất cũng rất khó đáp ứng được các tiêu chí trong tiêu chuẩn TCVN 7800:2009, hầu hết không đáp ứng. Chẳng hạn, quy định về phòng của nhà dân có phòng cho khách du lịch thuê, theo TCVN 7800:2009, quy định phòng một giường đơn, phòng hai giường đơn với diện tích phòng một giường đơn 8 m^2 và phòng hai giường đơn hoặc một giường đôi 10 m^2 , tăng 4 m^2 cho mỗi giường thêm. Nội dung của tiêu chuẩn này không tính tới đặc thù của nhà dân có phòng cho khách du lịch thuê tại khu vực miền núi, đặc biệt là miền núi phía Bắc, không thể áp dụng tiêu chí này trong đánh giá xếp hạng vì thực tế có nhiều nhà dân có diện tích nhỏ hơn như nhà rường cổ ở huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế, các nhà sàn không chia theo phòng đơn, phòng đôi mà chỉ có các đệm cho khách lưu trú.

Thứ hai, hệ thống tiêu chí đánh giá theo các nhóm tiêu chí của các loại hình khác mà chưa tính tới tính đặc thù của các loại hình homestay như nhà xây, nhà sàn, nhà biệt thự, nhà chung cư... Do đó, dẫn tới trong thực tế, việc triển khai áp dụng tiêu chuẩn này đã xuất hiện nhiều hạn chế..

Thứ ba, để được công nhận đạt tiêu chuẩn thì homestay phải đạt đủ 95% tiêu chí đạt 1 điểm, tức là đạt tổng 53 điểm theo bảng điểm quy định tại tiêu chuẩn, như vậy có 5% số tiêu chí có thể không đạt. Tuy nhiên, do không có tiêu chí bắt buộc và tiêu chí không bắt buộc, nên trong số 5% thiếu của đơn vị có thể là những yếu tố cơ bản để đảm bảo chất lượng, ví dụ như đệm/giường, vệ sinh, bếp...

Thứ tư, trong quá trình hội nhập của hệ thống CSLTDL ở Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới, cần thiết có sự hài hòa hóa tiêu chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn của các nước trên thế giới và khu vực. Hiện nay, các nước ASEAN đã thống nhất xây dựng tiêu chuẩn chung của các nước ASEAN. Mặc dù tiêu chuẩn ASEAN không mang tính chất bắt buộc áp dụng thực hiện, tuy nhiên, để hội nhập trong khu vực thì phải hướng tới tiêu chuẩn chung trong khu vực. Do đó, việc sửa đổi tiêu chuẩn xếp hạng homestay đáp ứng hai mục đích là đảm bảo tính phù hợp của tiêu chuẩn Việt Nam với tiêu chuẩn khu vực nhưng vẫn đảm bảo tính đặc thù

của điều kiện riêng có của Việt Nam. Các tiêu chí của bộ Tiêu chuẩn chung của các nước ASEAN đối với loại hình homestay hiện đã có hiệu lực, tuy nhiên, tiêu chuẩn này đặt trọng tâm vào phát triển sản phẩm đặc thù và công tác xúc tiến. Do đó, trong điều kiện của Việt Nam khi mà có sự khác biệt về trình độ phát triển giữa các khu vực và các vùng thì chưa thể áp dụng toàn bộ các tiêu chí của Tiêu chuẩn ASEAN đối với homestay. Tiêu chuẩn này phải đảm bảo hài hòa giữa trình độ thực tế của Việt Nam và khả năng hội nhập với tiêu chuẩn ASEAN.

Thứ tư, một số từ ngữ trong tiêu chí hiện hành cần chỉnh sửa cho rõ nghĩa hơn.

Thứ năm, một số nội dung cần cập nhật như tiêu chí về tính nguyên bản, hoạt động cộng đồng (Theo Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN)

Tiêu chuẩn homestay khi được ban hành với sự rõ ràng sẽ là một công cụ nhằm hướng dẫn các nhà đầu tư trong việc xây dựng cũng như triển khai các dự án đầu tư trong lĩnh vực này nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách du lịch trong nước và quốc tế.

Trong quá trình hội nhập của hệ thống cơ sở lưu trú du lịch ở Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới, xây dựng tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê có ý nghĩa quan trọng trong việc góp phần thu hút khách du lịch, khuyến khích sự tham gia có tính tương tác giữa cộng đồng địa phương và khách du lịch, tạo điều kiện tăng thu nhập cho cư dân địa phương, đặc biệt là các vùng sâu vùng xa, kinh tế khó khăn.

b. Mục đích sửa đổi TCVN 7800:2009 Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê:

Mục đích sửa đổi TCVN 7800:2009 Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê là nhằm phù hợp với thực tế Việt Nam và xu hướng chung của các nước trong khu vực ASEAN.

Việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện tiêu chuẩn TCVN 7800:2009 Tiêu chuẩn quốc gia Nhà có phòng cho khách du lịch thuê sau một quá trình triển khai áp dụng còn có ý nghĩa quan trọng trong việc góp phần hoàn thiện công cụ quản lý về chất lượng trong lĩnh vực lưu trú du lịch.

Với mục đích chỉnh sửa tiêu chuẩn xếp hạng cho phù hợp với thực tế và xu hướng chung của các nước, trong 02 năm 2014-2015, Tổng cục Du lịch đã triển khai soát xét việc áp dụng tiêu chuẩn quốc gia “Du lịch và các dịch vụ có liên quan” trong toàn quốc, nhận diện những vấn đề cần thay đổi và dự thảo chỉnh sửa “Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4391 : 2009 Khách sạn - xếp hạng”. Tiêu chuẩn khác sẽ tiếp tục được xem xét chỉnh sửa trong các năm tiếp theo.

Mục đích của dự án là nhằm hoàn thiện công cụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực lưu trú du lịch từ cấp địa phương tới trung ương, đồng thời hỗ trợ nhà đầu tư

trong quá trình xây dựng mới, nâng cấp và cải tạo loại hình nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê. Ngoài ra, các trường đại học, các trường cao đẳng nghề du lịch sẽ có thêm một tài liệu dùng trong hoạt động giảng dạy và đào tạo.

2.2 Tình hình thực tế ở nước ngoài:

Hiện nay, nhiều nước trong khu vực đã có tiêu chuẩn xếp hạng nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê như Malaysia, Thái Lan... Ngoài ra, trong khu vực ASEAN, sau quá trình xây dựng, các quốc gia thành viên đã thống nhất bộ tiêu chuẩn xây dựng tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho thuê cho các nước thành viên và dự kiến sẽ triển khai áp dụng, đánh giá chung cho các nước thành viên. Đây cũng là một cơ sở thuận lợi trong quá trình xây dựng tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của Việt Nam.

Theo tiêu chuẩn của ASEAN đã ban hành, các nhóm tiêu chí sau được xem xét:

- Các thuật ngữ và định nghĩa
- Quy định đối với chủ nhà
- Quy định trang thiết bị
- Quy định về các hoạt động
- Quy định về quản lý
- Quy định về vị trí
- Quy định về vệ sinh, mức độ an toàn, an ninh
- Quy định về marketing và xúc tiến
- Quy định về các nguyên tắc bền vững

Hiện nay, với lượng khách du lịch ngày càng tăng, nhu cầu của khách tại các loại hình cơ sở lưu trú du lịch ngày càng đa dạng, phong phú. Do sự khác biệt về điều kiện nhà ở của từng quốc gia, quy định về nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê mỗi nước có khác nhau, tuy nhiên hầu hết đều có các tiêu chuẩn đối với chủ nhà.

3. Sở cứ xây dựng các yêu cầu kỹ thuật

- Căn cứ Luật Du lịch;
- Căn cứ TCVN Tiêu chuẩn quốc gia 7800:2009 Tiêu chuẩn Nhà có phòng cho khách du lịch thuê.
- Căn cứ Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN;
- Căn cứ kết quả điều tra homestay trong toàn quốc;
- Căn cứ kết quả điều tra từ 24 Sở VH TTDL trong cả nước;

- Căn cứ ý kiến từ 3 cuộc khảo sát Hà Giang, Thừa Thiên Huế, Lâm Đồng, Hòa Bình;

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03 : 2012/BXD

Ban soạn thảo đã tổng hợp tình hình và ý kiến của các cơ quan quản lý, phân tích các tiêu chuẩn ASEAN, tài liệu kỹ thuật, các kết quả nghiên cứu liên quan tới đối tượng tiêu chuẩn hoá và xây dựng dự thảo Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, không chấp nhận nguyên vẹn một tiêu chuẩn quốc tế nào.

4. Nội dung tiêu chuẩn quốc gia

Nội dung của Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800:2017 (soát xét 7800 : 2009) gồm 5 phần:

- Phần 1: **Phạm vi áp dụng:** qui định các yêu cầu cho nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, không áp dụng cho các loại cơ sở lưu trú du lịch khác

- Phần 2: **Thuật ngữ và định nghĩa:** Giải thích các thuật ngữ có liên quan đến nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.

- Phần 3: **Phân loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê:** các loại Nhà ở riêng lẻ, Biệt thự, Nhà chung cư, Nhà sàn

- Phần 4: **Yêu cầu nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê:** các Tiêu chí cụ thể nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê để đánh giá, chấm điểm bao gồm các tiêu chí phải đạt và tiêu chí khuyến khích để chấm điểm, trong 5 nhóm sau:

1 Vị trí, kiến trúc: quy định cụ thể về vị trí, kiến trúc, biển hiệu, chất lượng nhà.

2 Trang thiết bị tiện nghi: quy định cụ thể về các trang thiết bị cần thiết tại các khu vực lưu trú, phòng vệ sinh, phòng tắm, bếp...

3 Dịch vụ và mức độ phục vụ: quy định cụ thể các dịch vụ cần có. Để đảm bảo mức độ tiện nghi đối với khách lưu trú tại homestay, trong nội dung tiêu chuẩn vẫn đảm bảo những dịch vụ cơ bản như niêm yết giá, nội quy, cung cấp thông tin, thay ga, bọc đệm, cung cấp nước sạch...

4 Người cung cấp dịch vụ nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê và nhân viên phục vụ: yêu cầu đối với người quản lý, chủ nhà và nhân viên của homestay tương đồng với yêu cầu hiện nay đối với khu vực ASEAN.

5 Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an toàn thực phẩm, an ninh, phòng chống cháy nổ : mức độ yêu cầu tương đồng với mức yêu cầu của các loại hình cơ sở lưu trú du lịch khác.

- Phần 5: Phương pháp đánh giá: Cách thức đánh giá, chấm điểm, tổng số điểm từng loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, điểm cần đạt cho mỗi loại.

5. Đối chiếu nội dung tiêu chuẩn quốc gia với các tài liệu tham khảo

5.1 Bảng đối chiếu: Về cơ bản, tiêu chuẩn sửa đổi Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê được xây dựng trên cơ sở Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800 : 2009. Nội dung tham khảo của tiêu chuẩn sửa đổi Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê với các tiêu chuẩn của ASEAN được sử dụng làm tham chiếu.

Bảng 1: Bảng đối chiếu nội dung tiêu chuẩn quốc gia với các tài liệu tham khảo

Tên tiêu chuẩn quốc gia: Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800 : 2009	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Phạm vi áp dụng	Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800 : 2009	Không sửa đổi
Thuật ngữ	<ul style="list-style-type: none"> - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800: 2009 - Luật Du lịch; - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN; - TCVN 9506:2012 Cơ sở lưu trú du lịch và các dịch vụ liên quan – Thuật ngữ và định nghĩa; 	<ul style="list-style-type: none"> Bổ sung các thuật ngữ Người cung cấp nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, tính nguyên bản, quy tắc ứng xử, hoạt động cộng đồng - Sửa thuật ngữ Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê: bổ sung chữ “du lịch”
Phân loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03 : 2012/BXD	Bổ sung mục 3: Phân loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê Nhà ở riêng lẻ, Biệt thự, Nhà chung cư, Nhà sàn
Yêu cầu chung	<ul style="list-style-type: none"> - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN7800: 2009 - Luật Du lịch; - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN; - Các biên bản họp. - Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng, Nguyên tắc cơ bản để thiết kế - Báo cáo Khảo sát thực tế ở Thừa Thiên Huế, Lâm Đồng, Hòa Bình. 	Không quy định yêu cầu chung hay yêu cầu cụ thể nữa mà chỉ có 1 bảng yêu cầu. Sửa đổi các nội dung cho chính xác hơn và cập nhật với thực tế.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800 : 2009	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Vị trí, kiến trúc	<ul style="list-style-type: none"> - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800: 2009 - Luật Du lịch; - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN; - Các biên bản họp. - Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế; - Báo cáo Khảo sát thực tế ở Thừa Thiên Huế, Lâm Đồng, Hòa Bình. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bảng tên đổi thành biển hiệu - Bổ sung: <ul style="list-style-type: none"> + Thiết kế và vật liệu xây dựng phản ánh được kiến trúc dân dụng thông thường và đặc trưng của địa phương. + Mặt tiền nhà (đường vào, vỉa hè, tiểu cảnh...), sân vườn (nếu có) sạch sẽ, không trơn trượt. + Có tối thiểu một nhà tắm, 01 nhà vệ sinh cho khách. Phòng vệ sinh và tắm có thể chung trong một phòng riêng hoặc tách riêng từng khu vực. + Trường hợp phòng vệ sinh và tắm chung, diện tích tối thiểu 3m². + Diện tích phòng ngủ đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, nhà chung cư: Phòng 01 giường hoặc đệm đơn 8m²; Phòng 02 giường đơn hoặc 1 giường đôi hoặc giường tầng 10m². + Nơi để xe: Nơi để xe cho khách trong khuôn viên hoặc cách nhà tối đa 200 m - Bỏ tiêu chuẩn: tăng 4 m² cho mỗi giường thêm.
Trang thiết bị tiện nghi	<ul style="list-style-type: none"> - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800: 2009 - Luật Du lịch; - Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN; 	<ul style="list-style-type: none"> Bổ sung: <ul style="list-style-type: none"> Khu vực lưu trú - Ổ cắm điện cho mỗi khách bố trí thuận tiện.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê TCVN 7800 : 2009	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Trang thiết bị tiện nghi	<ul style="list-style-type: none"> - Các biên bản họp. - Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế; - Báo cáo Khảo sát thực tế ở Thừa Thiên Huế, Lâm Đồng, Hòa Bình. 	<ul style="list-style-type: none"> + Móc hoặc giá treo quần áo cho mỗi khách (bổ sung cho mỗi khách). + Lưới chống muỗi hoặc màn đối với nơi có côn trùng có thể gây hại cho khách (bổ sung đối với nơi có côn trùng có thể gây hại cho khách). - Đèn đủ chiếu sáng. - Giường hoặc đệm ngủ có kích thước tối thiểu 0,8 m x 2 m cho một người; 1,5 m x 2 m cho hai người (kích thước cũ là 0,9 m x 2 m cho một người). - Tách riêng một số tiêu chí với nhà ở riêng lẻ, biệt thự và nhà chung cư - Nhà ở riêng lẻ, biệt thự và nhà chung cư bổ sung: + Tủ đựng đồ cho khách. Nếu sử dụng tủ nhiều ngăn để mỗi khách đựng đồ trong 1 ngăn, mỗi ngăn có một chìa khóa riêng. + Tủ hoặc kệ đầu giường (buồng một giường đơn: 01 tủ/kệ đầu giường, buồng một giường đôi: 02 tủ/kệ đầu giường, buồng hai giường đơn: 01 hoặc 02 tủ/kệ đầu giường). + Đèn đầu giường / đệm. - Nhà sàn bổ sung: + Có khoảng cách dành cho khách đi lại giữa các đệm.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 4391 : 2015 Khách sạn – Xếp hạng	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Trang thiết bị tiện nghi		<ul style="list-style-type: none"> + Màn che phân cách các đệm. + Đèn cho mỗi khách/ đệm. - Chính sửa : + Bình nước uống và một cốc uống nước cho mỗi khách (bỏ chữ thủy tinh).
Trang thiết bị tiện nghi		<p>Khu vực vệ sinh, tắm</p> <p>Bổ sung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Phòng vệ sinh: Cửa có chốt an toàn bên trong. - Phòng tắm, phòng vệ sinh Không có mùi hôi. Hệ thống ga và xi phong thoát sàn đảm bảo ngăn mùi hôi <p>Chính sửa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu vực rửa tay, phòng vệ sinh, phòng tắm có thể chung trong 01 phòng hoặc tách riêng từng khu vực (quy định cũ là chung). – Tường bằng vật liệu không thấm nước (tiêu chí cũ là Tường ốp gạch men 2 m). - Bồn cầu hoặc hố xí ngồi (bổ sung hoặc hố xí ngồi). <p>Bổ sung: Khu vực sinh hoạt chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bàn, ghế để khách có thể ăn hoặc ngồi uống nước. - Vô tuyến. - Tủ thuốc gia đình hoặc túi sơ cứu với các vật dụng sơ cứu cơ bản và thuốc còn hạn sử dụng.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 4391 : 2015 Khách sạn – Xếp hạng	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Trang thiết bị tiện nghi	Nhu trên 24	<p>- Điện thoại.</p> <p>Bổ sung Khu vực phục vụ nhu cầu ăn uống (nếu có):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bàn ghế - Dụng cụ và tủ đựng dụng cụ phục vụ ăn uống. Không có bát đĩa, đồ thủy tinh, cốc... bị rạn nứt. - Mặt bàn soạn chia, sơ chế, chế biến món ăn làm bằng vật liệu không thấm nước - Trang thiết bị, dụng cụ chế biến món ăn, đồ uống có thể dành cho khách sử dụng và tự phục vụ. - Bồn rửa dụng cụ ăn uống - Dụng cụ và chất tẩy rửa vệ sinh - Thùng rác có nắp. - Ánh sáng hoặc chiếu sáng tốt - Thông gió tốt - Tủ lạnh bảo quản thực phẩm. <p>Ghi chú: Người cung cấp dịch vụ nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê tùy điều kiện có thể phục vụ nhu cầu ăn uống của khách hoặc bố trí khu vực để khách tự phục vụ nhu cầu ăn uống.</p>
Dịch vụ	Nhu trên	Bổ sung : Các tuyến dã ngoại và đi bộ được đánh dấu và có biển chỉ dẫn rõ ràng.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 4391 : 2015 Khách sạn – Xếp hạng	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Mức độ phục vụ		Bổ sung . - Có nguồn cung cấp điện. - Khách có thể tự nấu ăn hoặc được phục vụ nhu cầu ăn uống
Người cung cấp dịch vụ nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê và nhân viên phục vụ	Nhu trên	Bổ sung . - Không có tiền sử liên quan tới tội phạm (tiền án, tiền sự). - Có sức khỏe tốt và không mắc các bệnh truyền nhiễm cho cộng đồng. -Trang phục sạch sẽ gọn gàng. - Biết ngoại ngữ.
Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an toàn thực phẩm, an ninh, phòng chống cháy nổ	Nhu trên	Chính sửa tiêu đề: Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an toàn thực phẩm, an ninh, phòng chống cháy nổ (tên cũ: Bảo vệ môi trường, an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ và chất lượng vệ sinh an toàn thực phẩm) Bổ sung Bảo vệ môi trường, vệ sinh: - Các trang thiết bị và vật dụng như cốc, khăn mặt, khăn tắm... sạch, không có vết, không mùi. - Vệ sinh sạch sẽ tất cả các khu vực : lưu trú, bếp, nhà vệ sinh, khu sinh hoạt chung, không có mùi, bẩn, bụi, mạng nhện. - Khu vực xung quanh không có rác vụn.

Tên tiêu chuẩn quốc gia: TCVN 4391 : 2015 Khách sạn – Xếp hạng	Tài liệu tham khảo	Sửa đổi, bổ sung
Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an toàn thực phẩm, an ninh, phòng chống cháy nổ		<ul style="list-style-type: none"> - Loại bỏ các khu vực nuôi dưỡng muối như vũng nước, hộp đựng đồ bỏ đi. – Nhà vệ sinh các khu vực đảm bảo thoát nước tốt và không có mùi hôi. – Có biện pháp tiết kiệm điện hiệu quả. – Sử dụng ánh sáng tự nhiên các khu vực. - Có biện pháp giảm thiểu tiếng ồn <p>Bổ sung An toàn thực phẩm (nếu có phục vụ ăn uống):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khách được phục vụ bằng nước uống an toàn. – Trong trường hợp phục vụ ăn cho khách: thức ăn được che đậy, nguyên liệu tươi và khuyến khích nguồn gốc từ chợ/nhà cung cấp địa phương <p>Bổ sung An ninh, an toàn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khách được thông báo ngắn gọn về các yếu tố an toàn trước khi tham gia hoạt động với cộng đồng địa phương hoặc trong nhà. - Với khu vực liên quan tới nước (du lịch đường thủy, chèo mảng...), khách được cung cấp trang phục/thiết bị đầy đủ và an toàn.

5.2. Những nội dung sửa đổi cụ thể:

5.2.1 Bổ sung các thuật ngữ cho rõ nghĩa hơn:

- Các Thuật ngữ được sửa như sau:

Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (Homestay)

Nơi sinh sống của người sở hữu nhà hoặc sử dụng hợp pháp trong thời gian cho thuê lưu trú **du lịch**, có trang thiết bị, tiện nghi cho khách du lịch thuê lưu trú, có thể có dịch vụ khác theo khả năng đáp ứng của chủ nhà.

[TCVN 9506:2012, định nghĩa 2.13]

Người cung cấp nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê

Hộ gia đình hoặc cá nhân sở hữu nhà hoặc sử dụng hợp pháp, có thể là một người hoặc cộng đồng đại diện cho chủ nhà sử dụng nhà của họ làm nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê, cung cấp dịch vụ lưu trú.

[Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN có sửa đổi]

Tính nguyên bản:

Tính xác thực, nguyên bản, không giả mạo hoặc những điều thực tế nhằm cung cấp cho khách trải nghiệm thực tế, đặc biệt là văn hóa và thiên nhiên của địa phương

[Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN có sửa đổi]

Quy tắc ứng xử

Tập hợp các quy định nêu rõ trách nhiệm hoặc các biện pháp với khách và người cung cấp/chủ nhà dân có phòng cho khách du lịch thuê

[Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN có sửa đổi]

Hoạt động cộng đồng

Hoạt động nhấn mạnh tính kết nối xã hội trong đó người dân trong cộng đồng địa phương cùng thực hiện các hoạt động chung như làm sạch làng, dọn rác ở hồ và chuẩn bị trước sự kiện

[Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN có sửa đổi]

- Bổ sung Các loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê

Trong tiêu chuẩn này, theo tính chất tổ chức hoạt động kinh doanh, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê được phân thành 4 loại cơ bản sau:

Nhà ở riêng lẻ

Công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

[Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03 : 2012/BXD]

Biệt thự

Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, ...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

[Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03 : 2012/BXD]

Nhà chung cư

Nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân.

[Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03 : 2012/BXD]

Nhà sàn

Nhà sàn là kiểu nhà được dựng trên các cột phía trên mặt đất hay mặt nước.

[Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN có sửa đổi]

5.2.2 Sửa các tiêu chí : đã trình bày cụ thể trong bảng 1.

Không quy định yêu cầu chung hay yêu cầu cụ thể nữa mà chỉ có 1 bảng yêu cầu. Sửa đổi các nội dung cho chính xác hơn và cập nhật với thực tế.

Sửa các từ ngữ, tiêu chí cho hợp lý, chính xác hơn: một số tiêu chí tách riêng.

5.2.3 . *Chỉnh sửa cách đánh giá xếp hạng và chấm điểm:*

- Các tiêu chí không bắt buộc: để chấm điểm, đạt yêu cầu là 75% số điểm.
- Các tiêu chí bắt buộc: Tiêu chí phải đạt để được công nhận nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.

Nguyên tắc đánh giá: Các tiêu chí đánh giá như sau: Đánh dấu x đối với tiêu chí bắt buộc đạt yêu cầu của loại tương ứng; Chấm điểm 1 đối với tiêu chí đạt yêu cầu của loại tương ứng.

Điểm tối thiểu đối với từng loại:

Nhà ở riêng lẻ

Đạt 100% tiêu chí phải đạt (tức là đạt 55 tiêu chí nếu có khu vực phục vụ ăn uống hoặc 43 tiêu chí nếu không có khu vực phục vụ ăn uống) và đạt 75% các tiêu chí trong tổng số các tiêu chí khuyến khích (tức là đạt 36/45 hoặc 47 điểm) đối với nhà ở riêng lẻ.

Biệt thự

Đạt 100% tiêu chí phải đạt (tức là đạt 55 tiêu chí nếu có khu vực phục vụ ăn uống hoặc 43 tiêu chí nếu không có khu vực phục vụ ăn uống) và đạt 75% các tiêu chí trong tổng số các tiêu chí khuyến khích (tức là đạt 36/45 hoặc 47 điểm) đối với biệt thự.

Nhà chung cư

Đạt 100% tiêu chí phải đạt (tức là đạt 55 tiêu chí nếu có khu vực phục vụ ăn uống hoặc 43 tiêu chí nếu không có khu vực phục vụ ăn uống) và đạt 75% các tiêu chí trong tổng số các tiêu chí khuyến khích (tức là đạt 36/45 hoặc 47 điểm) đối với nhà chung cư.

Nhà sàn

Đạt 100% tiêu chí phải đạt (tức là đạt 55 tiêu chí nếu có khu vực phục vụ ăn uống hoặc 43 tiêu chí nếu không có khu vực phục vụ ăn uống) và đạt 75% các tiêu chí trong tổng số các tiêu chí khuyến khích (tức là đạt 34/44 điểm hoặc 46 điểm) đối với nhà sàn.

**Bảng 2: Biểu điểm và các Tiêu chí
các loại nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê cần đạt**

	R Nhà ở riêng lẻ	B Biệt thự	C Nhà chung cư	S Nhà sàn
Phải đạt (có khu vực ăn uống)	55	55	55	55
Phải đạt (không có khu vực ăn uống)	43	43	43	43
Khuyến khích (có khu vực ăn uống)	47	47	47	46
Khuyến khích (không có khu vực ăn uống)	45	45	45	44
Số điểm cần đạt	36	36	36	34

6. Khuyến nghị áp dụng tiêu chuẩn quốc gia:

Tiêu chuẩn này quy định về tiêu chuẩn xếp hạng cho nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê trong phạm vi cả nước. Dự thảo TCVN được biên soạn trên cơ sở tham khảo TCVN 7800:2009, Tiêu chuẩn nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê của ASEAN; đồng thời dựa trên thực tế điều tra khảo sát trong toàn quốc./.