三明市沙县区人民政府文件

沙政规〔2023〕7号

三明市沙县区人民政府
关于印发沙县区居住房屋出租安全管理
暂行规定（修订）的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区各有关单位：

《沙县区居住房屋出租安全管理暂行规定（修订）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三明市沙县区人民政府

2023年9月27日

（此件主动公开）

沙县区居住房屋出租安全管理暂行规定
（修订）

第一条 为加强居住房屋出租安全管理，维护公共安全和社会秩序，根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于加强和改进消防工作的意见》《商品房屋租赁管理办法》《福建省流动人口服务管理条例》《福建省社会治安综合治理条例》《福建省消防安全责任制实施办法》等有关法律、法规和规章，结合本区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本行政区域内的居住房屋出租安全管理。

本规定所称的出租房屋是指出租后用作或者兼用作居住的房屋，但不包括旅馆业客房、学校和企业的自建宿舍及公共租赁住房。

本规定所称的出租人，包括房屋所有人、合法使用人、实际管理人以及受委托管理租赁房屋的机构、人员。

本规定所称的承租人，包括签订房屋租赁合同的承租人和未签订房屋租赁合同的实际居住人。

第三条 出租人应当遵守下列规定：

（一）出租人应当确保房屋具备居住功能，符合结构安全和消防安全，权属清晰、来源合法。存在以下情形之一的房屋不得

出租供人员居住：

1.属于违法建筑的;

2.存在违法建设情形的，包括违规加层扩建、擅自分隔、擅自开挖地下空间或者擅自改变、破坏房屋承重结构的；

3.出租房屋与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所在同一建筑物内的，非居住部分与居住部分未按照消防标准要求进行防火分隔、未分别设置独立楼梯等疏散设施的；

4.住宅设计规范设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过道 、车库、地下室等非居住空间的；

5.法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

（二）出租人应承担出租房屋结构、消防、信息登记等日常安全管理义务：

1.房屋租赁当事人应当自承租之日30日内主动办理房屋租赁备案登记，其中国有土地上的房屋租赁到住房和城乡建设局备案登记，农村集体土地上的房屋租赁到乡（镇）人民政府、街道办事处备案登记；

2.出租时应当将房屋结构形式、使用年限和结构改造情况等基本事项以及消防安全责任，在租赁合同中注明或者以其他方式书面告知承租人；

3.在租赁期间负责配备、维护、管理消防设施和器材，及时发现和排除安全隐患，确保出租房屋符合消防安全要求；

4.定期进行安全检查和维护，消除因线路老化、乱牵线等原因造成房屋消防安全隐患，指导承租人安全使用电气、燃气等设施；发现火灾等安全隐患，及时消除或通知承租人，配合相关主管部门做好消防安全隐患排查和整改；

5.集中出租房屋供 10 人（含）以上居住的，应当建立安全管理制度，明确管理人员，落实安全责任，在走道等公共区域设置视频监控、消防器材，确保疏散通道安全畅通；

6.配合和协助相关主管部门开展消防安全、结构安全、治安管理、房屋租赁管理和检查等工作，发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，应当及时向区公安、市场监管等相关主管部门报告；

7.消防器材、疏散通道、安全出口、电动自行车充电装置等设施达到消防规范要求；

8.法律、法规、规章规定的其他义务。

第四条 承租人应承担下列义务：

1.向出租人提供身份证明，及时向出租人告知居住人员变动的信息，配合出租人报送相关信息；

2.电动车停放在安全地点，充电时应当确保安全，严禁在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者充电；

3.不得擅自改动出租房屋承重结构、管道电路等，不得对房间进行空间分隔，不得损毁室内外设施设备，不得改变房间使用

功能等，未经出租人同意不得擅自转租、分租；

4.落实安全、消防、治安等责任，发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未处理的，应当及时报告相关主管部门；

5.接受相关主管部门及出租人的监督检查，安全使用出租房屋及其附属消防设施，杜绝危害消防安全的行为；

6.遵守物业管理及业主公约的规定；

7.法律、法规、规章规定的其他义务。

第五条 乡（镇）人民政府、街道办事处及村（居）委会负责房屋出租属地安全管理工作，开展常态化、网格化管理，发现出租房屋存在安全和消防隐患的应当及时纠正，并向相关主管部门报告。乡（镇）人民政府、街道办事处负责组织居住出租房屋的排查，督促村（居）委会对辖区（网格）内的出租房屋经常性开展全面排查，协助区公安、住建、自然资源等相关主管部门开展出租房屋的安全管理工作。

第六条 村（居）委会、物业服务企业和有关单位，负责协助乡（镇）人民政府、街道办事处进行日常巡查和消防宣传工作，督促辖区内出租房屋的出租人办理房屋租赁登记，积极配合相关主管部门开展检查，发现安全隐患和违法行为及时报告所在地乡（镇）人民政府、街道办事处。

第七条 区消防救援大队负责督促乡（镇）人民政府、街道

办事处、相关行业部门落实出租房屋的消防安全管理工作，对乡（镇）人民政府、街道办事处消防赋权执法工作开展培训指导，对经营性场所存在“三合一”现象，安全出口、疏散楼梯数量不足或者被严重堵塞、占用、封闭等情形之一，且无法当场整改的火灾隐患，由消防救援大队或者乡（镇）人民政府依法处理。

区消安办负责出租房屋消防安全管理的综合协调，根据实际需要，牵头组织区公安、应急、住建、城管等相关主要部门联合乡（镇）人民政府、街道办事处，对出租房屋消防安全开展专项整治。重点整治出租房屋消防安全主体责任不落实，消防设施、器材不足，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，“三合一”场所，电动自行车违规停放、充电，违规用火、用电、用气、用油等消防安全问题。

第八条 区住房和城乡建设局负责对住房租赁企业、中介机构监督管理。对燃气安全监督管理，依法查处燃气企业违法行为，督促燃气企业开展燃气管道安全检查。

第九条 区公安分局负责出租房屋治安管理、流动人口的信息采集管理、居住登记、居住证办理和发放等工作，核查流动人口信息、居住登记情况和有关证件。协助开展火灾事故调查处理工作，办理失火罪和消防责任事故罪等涉嫌消防安全生产犯罪刑事案件。派出所按照《福建省公安派出所消防监督检查规定》开展消防监督检查、消防宣传教育。

第十条 区工信与科技局负责督促国网沙县供电公司开展出租房屋供电线路安全检查。国网沙县供电公司负责出租房屋公用配电设施和线路安全的检查。配合属地开展出租房屋表后电线安全隐患排查，发现问题及时报送属地乡（镇）人民政府、街道办事处，并且做好用户的用电知识宣传和教育工作。

第十一条 区市场监督管理局负责生产经营单位租住出租房屋火灾风险隐患的排查和整治，依法查处消防产品质量违法行为。

第十二条 区自然资源局、城市管理局负责依法查处违法建设以及擅自改建、扩建等行为。

第十三条 区城市管理局负责依法查处擅自改变建筑物、构筑物和其他设施使用功能的违法行为；负责出租房屋户外公共场所废品、杂物等堆放的监督检查、整治，保障出租房屋通道安全畅通。

第十四条 区应急局负责对出租房屋存在违规生产、储存、经营危险品和烟花爆竹的行为予以查处。

第十五条 区效能办负责对乡（镇）人民政府、街道办事处及相关主管部门的履职情况进行督查，根据履职情况，对履职不到位的单位相关领导和工作人员予以效能问责；构成违纪或者政务处分的，移送纪委监委处理。

第十六条 法律责任

（一）出租人、承租人有下列行为之一的，由消防救援大队

或者乡（镇）人民政府根据《中华人民共和国消防法》第六十条的规定，责令改正，处警告或者五百元以下罚款：

1.损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；

2.占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；

3.埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

4.占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的。

（二）生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的；生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，由区消防救援大队或者乡（镇）人民政府根据《中华人民共和国消防法》第六十一条的规定，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。

（三）出租人、承租人未经批准，安装、使用电网的，或者安装、使用电网不符合安全规定的，由区公安分局根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第三十七条的规定处五日以下拘留或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以上十日以下拘留，可以并处五百元以下罚款。

（四）区公安分局根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条的规定，对出租人将房屋出租给无身份证件的人居住的，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，处

二百元以上五百元以下罚款；出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向区公安分局报告的，处二百元以上五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款。

（五）在公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间、地下汽车停车位停放电动自行车和电动摩托车，携带电动自行车和电动摩托车及其电池进入电梯轿厢，或者私拉电线和插座给电动自行车、电动摩托车和电动汽车充电的，由消防救援机构或者乡（镇）人民政府、街道办事处责令改正，拒不改正的，对经营性单位和个人处一千元以上五千元以下罚款，对非经营性单位和个人处一百元以上五百元以下罚款。

管理单位未制止电动自行车、电动摩托车和电动汽车在不符合消防安全规定要求的室内场所充电的，由消防救援机构责令管理单位改正，处五百元以上二千元以下罚款。

（六）城市规划区内国有土地上的商品房屋出租人出租违法建筑、不符合安全、防灾等工程强制性标准、违反规定改变房屋使用性质或者其他禁止出租情形的，由区住房和城乡建设局根据《商品房屋租赁管理办法》第二十一条的规定责令限期改正，对没违法所得的可处五千元以下罚款；对有违法所得的，可处违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

（七）城市规划区内国有土地上的商品房屋出租未及时备案的，或者房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止，

未及时办理备案变更、延续、注销手续的，由区住房和城乡建设局根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条的规定责令限期改正；个人逾期不改正的，处一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。

（八）承租人不配合出租人采集本人及共同居住人信息，或者未将共同居住人信息及时告知房屋出租人的，由区公安分局根据《福建省流动人口服务管理条例》第二十九条的规定给予警告、责令改正；拒不改正的，处二百元罚款。

（九）其他违反本规定的行为，根据相关法律、法规、规章进行处罚。

第十七条 鼓励公民积极向相关主管部门举报违反房屋出租安全管理的行为，与违法行为作斗争。相关部门对见义勇为人员予以奖励和保护。

第十八条 本规定自发布之日起施行，试行期限暂定两年。

三明市沙县区人民政府办公室　　2023年9月21日印发