汕尾市居住出租房屋安全管理条例

（2020年9月29日汕尾市第七届人民代表大会常务委员会第四十次会议通过 2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 登记管理和出租人、承租人义务

第三章 监督管理

第四章 法律责任

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范和加强居住出租房屋安全管理，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护社会秩序和公共安全，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国消防法》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的居住出租房屋安全管理适用本条例。

　　本条例所称的居住出租房屋，是指出租后用于或者兼用于居住的房屋，不包括民宿、旅馆业客房、政策性租赁住房和单位自建宿舍。

第三条 居住出租房屋安全管理遵循源头预防、部门协同、属地管理、综合治理的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域内的居住出租房屋安全管理工作，建立联席会议制度，保障居住出租房屋安全管理工作所需的人员和经费，运用大数据、物联网、云计算等现代科学技术，推进居住出租房屋管理信息化建设，整合和共享利用各类信息资源。

　　市、县级人民政府在开发区、管理区设立的管理机构，依照本级人民政府赋予的职责，做好管理区域内的居住出租房屋安全管理工作。

第五条 公安机关负责居住出租房屋安全管理服务的综合协调、组织、指导、督促工作，具体履行以下职责：

（一）完善租赁房屋信息管理网络系统，采集、查核租赁房屋信息；

（二）健全租赁房屋信息登记制度等管理制度；

（三）建立治安状况通报制度和租赁房屋治安违法行为举报制度, 接受并处理对出租房屋治安违法行为的投诉举报；

（四）指导、督促出租人和承租人做好安全防范措施，督促其依法报送租赁房屋信息；

（五）指导乡镇、街道和行政主管部门开展租赁房屋治安管理服务工作，培训机构工作人员；

（六）对出租房屋进行日常巡查，定期走访并进行治安安全检查，组织开展治安宣传教育；

（七）居住出租房屋其他治安管理服务工作。

第六条 消防救援机构负责居住出租房屋消防安全综合监督管理工作，具体履行以下职责：

（一）建立完善居住出租房屋火灾防范工作指引；

（二）指导乡镇、街道落实居住出租房屋消防安全管理责任、开展居住出租房屋消防安全检查和落实消防安全投诉举报查处；

（三）指导乡镇、街道和行政主管部门开展居住出租房屋消防安全宣传与消防安全培训，开展居住出租房屋火灾警示教育；

（四）居住出租房屋其他消防安全管理工作。

第七条 住房和城乡建设(房地产)管理部门负责居住出租房屋租赁的监督管理工作，具体履行以下职责：

（一）指导、督促出租人、承租人做好居住出租房屋建筑安全防范措施；

（二）负责物业服务企业、房地产中介服务机构、燃气经营企业的监督管理工作；

（三）负责城镇居住出租房屋租赁登记备案，会同公安、消防、市场监督管理部门督促房屋租赁合同当事人使用统一格式的房屋租赁合同示范文本；

（四）居住出租房屋其他租赁管理工作。

第八条 发展改革、政务服务数据管理、电力管理、应急管理、市场监管、农业农村、民政、自然资源等部门按照各自的职责做好居住出租房屋安全管理的相关工作。

第九条 镇人民政府、街道办事处应当按属地管理履行以下职责：

　　（一）建立、健全居住出租房屋安全管理工作机制，落实网格化管理措施；

（二）对居住出租房屋以及出租人、承租人等信息进行动态核查，实时掌握本辖区内居住出租房屋以及出租人、承租人等基础数据；

（三）组织开展居住出租房屋安全检查；

　　（四）督促消除居住出租房屋安全隐患；

　　（五）对违反居住出租房屋安全管理相关规定的行为及时通报有关部门依法处理；

（六）开展居住出租房屋安全应急演练及宣传教育；

（七）法律法规规定的其他职责。

第十条 村民委员会、居民委员会协助做好居住出租房屋安全管理条例，履行以下职责：

　　（一）按照要求协助建立居住出租房屋信息化服务管理系统，并落实专人负责；

　　（二）协助做好本村、社区居住出租房屋信息采集、登记工作；

　　（三）协助有关部门和镇人民政府、街道办事处进行居住出租房屋安全检查，及时报告安全隐患；

　　（四）法律法规规定的其他职责。

　　鼓励村民委员会、居民委员会组织村民会议、居民会议，将居住出租房屋安全使用要求纳入村规民约、居民公约。

第十一条 物业服务企业、业主委员会、房地产中介服务机构等应当协助有关部门以及镇人民政府、街道办事处做好居住出租房屋安全管理工作。

　　物业服务企业、业主委员会发现物业管理区域内发生违反居住出租房屋安全管理法律、法规规定的行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关部门或者镇人民政府、街道办事处。

第十二条 各级人民政府及其有关部门应当加强居住出租房屋安全管理法律、法规的宣传，组织开展安全教育培训，提高公民、法人和其他组织的安全意识。

广播、电视、报刊和网站等媒体应当有针对性地开展出租房屋居住安全公益宣传。

第十三条 任何单位和个人有权对违反居住出租房屋安全管理法律法规规定的行为，进行投诉或者举报。

　　接受投诉举报的有关单位应当及时受理、依法处理，将处理意见答复投诉举报人，并对投诉、举报人的相关信息予以保密。查证属实的，县级人民政府或者其指定的部门可以给予奖励。

第二章 登记管理和出租人、承租人义务

第十四条 居住出租房屋实行信息登记管理制度，公安机关应当积极开展出租房屋信息采集登记。

出租房屋的，应当向公安机关报送以下信息：

（一）出租人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；

（二）承租人、共同居住人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；

（三）出租房屋详细地址、出租用途和租期。

第十五条 房屋所在地公安派出所对收到的租赁房屋信息，应当及时登记、录入租赁房屋信息管理网络系统。

公安派出所应当为出租人或者其代理人、承租人和房地产中介服务机构报送租赁房屋信息提供便利，简化办事程序，在租赁房屋集中地区、办事窗口、网站等公布报送租赁房屋信息的流程、方式、材料目录。

公安派出所办理租赁房屋信息登记不得收取费用。

第十六条 居住出租房屋信息报送人按以下规定确定：

（一）自行出租的，由出租人报送；

（二）出租人委托管理人管理出租房屋的，应当书面明确出租房屋信息报送人；未明确的，由管理人报送；

（三）通过房屋出租中介服务机构出租的，由房屋出租中介服务机构报送。

居住出租房屋信息应当自签订出租合同之日起三个工作日内报送；未签订合同的，应当自承租人入住之日起三个工作日内报送；承租人变更或者房屋停止出租的，应当自承租人变更之日起或者自停止出租之日起三个工作日内报送；转租房屋给他人的，应当自房屋转租之日起三个工作日内报送。

本条例颁布前已出租且仍处于出租状态的房屋，应当在本条例施行后三十日内报送。

第十七条 公安机关应当建立完善以下出租房屋信息报送途径：

（一）出租房屋所在地公安派出所；

（二）电话、传真、微信等；

（三）自助申报系统等。

第十八条 有下列情形之一，不符合安全要求的房屋，不得用于居住出租：

（一）经鉴定为危险房屋的；

　　（二）原规划为非居住用途的地下室或者半地下室；

　　（三）通天式自建房屋六层以上的房屋；

　　（四）同一建筑物内设置生产、储存、经营易燃易爆物品、危险化学品、放射性物品场所的；

（五）存在重大火灾、地质灾害等安全隐患的；

（六）法律法规规定不得出租的其他房屋。

第十九条 出租人应当在首次签订出租合同或者首个承租人入住出租房屋后三个工作日内，到出租房屋所在地公安派出所签订治安安全责任书；在本条例颁布前已出租且仍处于出租状态的房屋,应当在本条例颁布施行后三十日内签订。

出租人委托管理人管理出租房屋的，可以由管理人代为签订，双方明确约定不得由管理人代为签订的除外。

第二十条 出租房屋所在地公安机关应当在与出租人、管理人签订治安安全责任书之日起三个工作日内，向出租人、管理人发放出租房屋信息技术识别标识并张贴在出租房屋的显眼位置。

发放出租房屋信息技术识别标识不得收费。

第二十一条 公安机关应当会同住房和城乡建设管理部门、镇人民政府、街道办事处建立信息通报和数据共享机制。

镇人民政府或者街道办事处应当自居住出租房屋信息登记之日起三个工作日内指派工作人员对居住出租房屋进行安全检查，并一次性书面告知出租人、承租人应当遵守的规定和居住出租房屋的安全要求。经检查，发现居住出租房屋存在安全隐患的，应当书面一次性告知出租人，督促及时整改或者通报有关部门依法处理。现场检查工作人员应当出示工作证件。

第二十二条 出租人、管理人应当遵守以下规定：

（一）提供具备基本居住功能且符合安全要求的出租房屋，并签订治安安全和消防安全责任书；

（二）按照规定在房屋出租合同订立后三十日内到租赁房屋所在地住房城乡建设（房地产）管理部门依法办理租赁登记备案；

（三）核对登记承租人和共同居住人的身份证件信息，不得将房屋出租给无身份证件的个人居住，或者未经监护人同意向不满十六周岁的未成年人出租房屋；

（四）按规定要求报送信息，并确保信息真实准确；

（五）督促承租人和共同居住人中的流动人口按照规定及时申报居住登记或者居住变更登记，承租人或者共同居住人为境外人员的，督促其办理暂住登记手续；

　　（六）对出租房屋的电气线路和消防设施、器材进行日常管理和维护，并书面告知承租人消防设施、消防器材操作使用方法等消防安全常识和用火、用电、用气、电动车停放充电等消防安全注意事项；

（七）发现居住出租房屋存在安全隐患的，应当及时消除或者督促承租人消除；

（八）配合有关单位对居住出租房屋实施安全管理；

　　（九）发现治安安全隐患和出租房屋内有涉嫌违法犯罪活动或者犯罪嫌疑人的，应当及时报告公安机关，并配合公安机关查处；

（十）接受消防安全等教育培训；

（十一）法律法规规定的其他义务。

第二十三条 承租人和共同居住人应当遵守以下规定：

　　（一）向出租人如实提供真实有效的身份证件；

（二）按照规定在房屋出租合同订立后三十日内到租赁房屋所在地住房城乡建设（房地产）管理部门依法办理租赁登记备案；

（三）承租人、共同居住人是流动人口的，应当按照规定及时申报居住登记、居住变更登记；

（四）承租人和共同居住人是境外人员的，及时到公安机关办理暂住登记手续；

　　（五）安全使用所居住的房屋，不得改变影响房屋安全的结构和使用功能，不得违规使用明火、电和燃气设施，不得违规停放电动车和为电动车充电；

　　（六）发现居住房屋存在安全隐患的，应当及时消除或者通知出租人消除；

　　（七）配合有关单位对居住出租房屋的检查；

　　（八）不得留宿无身份证件的人员；

　　（九）不得利用出租房屋进行违法犯罪活动；

　　（十）遵守小区物业管理的各项规定，接受消防安全等教育培训；

（十一）法律法规规定的其他义务。

第二十四条 出租房屋床位在十张以上的，出租人、管理人还应当遵守以下规定：

（—）配备管理人员，制定管理制度，开展治安自查和消防安全检查、宣传工作；

（二）安装符合技防标准的出租房屋门禁视频系统；

（三）在出入口、主要通道等公共区域安装使用视频监控设备，留存监控录像资料时长不得低于十五日，且留存期间不得删改或者非法挪作他用；

（四）在出租房屋的显眼位置悬挂和张贴出租房屋治安与消防安全管理的有关规定，并在出租房屋内摆放相关的宣传教育资料；

（五）电气线路的规格应当满足用电设备负荷要求，电线、电缆应当穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃PVC电工套管保护。严禁私拉乱接电线、超负荷用电；

（六）疏散通道和公共区域应当设置消防应急照明灯，配备灭火器，安装智能火灾探测报警器；

（七）每间居室内应当安装智能火灾探测报警器，配备逃生防毒面具、灭火器、手电筒，并张贴安全疏散示意图。

第三章 监督管理

第二十五条 公安机关、消防救援机构、住房和城乡建设等有关部门应当建立联合执法机制，定期开展居住出租房屋安全检查。

有关部门对安全检查中发现的违法行为以及镇人民政府、街道办事处报告的违法行为或重大安全隐患，应当及时处理并予以反馈。

在执法中发现属于其他有关部门负责查处的违法行为的，应当及时通报并移交有关材料，配合有关部门依法查处。

第二十六条 市、县级人民政府及其有关部门应当加强对居住出租房屋的安全检查。

镇人民政府、街道办事处应当建立和完善网格化巡查工作机制，并建立检查台账，如实记录检查和隐患处置情况，明确责任人员、责任区域，落实整改责任。对发现存在严重违法行为或用水、用电、用气异常变化等重大安全隐患的情形应当及时向市、县级政府有关部门报告。

第二十七条 居住出租房屋内禁止以下行为：

（一）制造、贩卖、非法持有、吸食、注射毒品或者容留他人吸食、注射毒品等涉嫌毒品违法犯罪行为；

（二）卖淫、嫖宿、赌博、传播淫秽物品等违法犯罪行为；

（三）生产、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险品或者假冒伪劣商品等违法犯罪行为；

（四）私藏枪支、弹药或者弩、匕首等国家规定的管制器具；

（五）在不符合消防安全要求的居住出租房屋内停放电动车或者为电动车充电；

（六）占用、堵塞、封闭、锁闭疏散楼梯、疏散通道、疏散平台、安全出口，在疏散楼梯、疏散通道、疏散平台、安全出口停放电动车或者为电动车充电等妨碍安全疏散行为；

（七）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施和器材；

（八）危害供电、用电安全，扰乱供电、用电秩序；

（九）法律法规禁止的其他情形。

第二十八条 居住出租房屋应当符合以下消防安全要求：

（一)安全疏散、消防设施及器材、室内装饰材料应当符合国家、省消防安全技术标准的相关要求；

（二）窗户和阳台原则上不得设置金属栅栏、防盗网；确需设置的，应当能从内部易于开启，不得影响逃生疏散和灭火救援；

（三）对依据国家、省消防安全技术标准允许仅设有一部疏散楼梯的居民自建多层出租房屋，应当在二层以上的每层设有外墙窗户的部位至少设置一部用于公共逃生的辅助逃生设施；

（四）三层以上的居民自建多层出租房屋的疏散楼梯不得采用木结构楼梯或者未经防火保护的金属楼梯；

（五）对电动车停放、充电区域与出租房屋设置在同一建筑的，应按照国家、省消防安全技术标准做好物理分隔，并配置智能烟感探测器和简易喷淋设施；

（六）法律法规以及国家、省消防安全技术标准规定的其他要求。

第二十九条 电力主管部门应当定期组织供电企业对出租房屋的供电、用电安全情况进行检查，并建立完整规范的安全检查档案。

检查时发现安全隐患的，电力主管部门应当当面或者书面告知出租人或者管理人、承租人、共同居住人等及时采取措施消除隐患，出租人或者管理人、承租人、共同居住人等应当及时采取措施消除隐患。发现危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序，情节严重的，电力主管部门可以通知供电企业中止供电，供电企业可以按照国家规定的程序停止供电，并按照国家有关规定通知用户。

第三十条 燃气主管部门应当督促管道燃气经营企业定期对出租房屋管道燃气设备进行检查，建立完整规范的安全检查档案，督促瓶装燃气经营企业加强对出租房屋用户使用瓶装燃气的安全指导工作。

燃气经营企业检查时发现安全隐患的，应当当面或者书面告知出租人或者管理人、承租人、共同居住人等及时采取措施消除隐患。出租人或者管理人、承租人、共同居住人等未及时采取措施消除隐患，可能造成燃气安全事故的，燃气经营企业应当依法停止供气，并在隐患消除后二十四小时内恢复供气。

第三十一条 有关部门和镇人民政府、街道办事处的检查人员发现居住出租房屋内存在改变影响房屋安全结构、使用功能，违规使用明火、电气和燃气设施，电动车违规停放或充电等安全隐患的，应当督促出租人和承租人立即整改。出租人和承租人不予配合的，应当依法及时采取措施，消除隐患。

第三十二条 发现居住出租房屋具有以下情形之一，不及时消除火灾隐患可能严重威胁公共安全的，应当依法对危险部位采取临时查封措施，出租人和承租人应当及时消除安全隐患：

　　（一）疏散通道、安全出口数量不足或者严重堵塞，已不具备安全疏散条件的；

　　（二）违反消防安全规定，使用、储存易燃易爆危险品的；

（三）违反消防技术标准，采用易燃材料装修，可能导致重大人员伤亡的；

（四）其他可能严重威胁公共安全的火灾隐患。

火灾隐患消除后，出租人可以向作出查封决定的消防管理部门申请解除查封。消防管理部门应当依法作出是否解除查封的决定，并送达当事人。

第三十三条 居住出租房屋为危险房屋，有发生安全事故现实危险的，镇人民政府、街道办事处应当立即告知出租人、承租人，督促撤离出租房屋内人员，并报告县级人民政府。县级人民政府应当依法启动应急处置预案，根据实际情况决定采取关闭危险房屋、组织人员撤离以及法律、法规规定的其他措施。

第三十四条 鼓励保险机构提供居住出租房屋安全管理需要的保险产品和服务，鼓励居住出租房屋租赁当事人购买安全责任保险。

第三十五条 鼓励和支持出租人、管理人主动安装符合技防标准的技防产品和技防系统，完善出租房屋消防设施、设备和器材。

第三十六条 负有居住出租房屋监督管理职责的部门及其工作人员对居住出租房屋管理服务中获悉的各类信息应当予以保密，不得用于法定职责以外的用途，不得泄露、出售或者非法提供给他人。

第四章 法律责任

第三十七条 负有居住出租房屋监督管理职责的部门及其工作人员违反本规定，有以下情形之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任：  
 （一）违反规定收取费用的;  
 （二）对举报的违法犯罪活动，不依法及时处理的;  
 （三）将居住出租房屋安全管理工作中获悉的信息用于法定职责以外用途或者泄露、出售、非法提供给他人的；  
 （四）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第三十八条 违反本条例第十九条第一款、第二款，未按规定签订出租房屋治安安全责任书的，由公安机关责令补签；拒不补签的，处二百元罚款。

第三十九条 承租人违反本条例第二十三条第一款第八项规定，留宿无身份证明人员的，由公安机关责令改正；拒不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。

第四十条 出租人、管理人、承租人、房地产中介服务机构未按本条例规定报送居住出租房屋信息的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。

第四十一条 出租人违反本条例第二十四条第一款第三项规定，未按要求安装、运行视频监控，或者保存信息少于十五日的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处五百元以上五千元以下罚款。

第四十二条 出租人违反本条例第二十八条第一款第五项规定，在不符合消防安全要求的居住出租房屋内停放电动车或者为电动车充电的，由消防管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处五百元以上一千元以下罚款。

第五章 附则

第四十三条 本条例所称的通天式自建房是指农（居）民自建的，楼梯位于房屋内，楼梯间无自然采光通风或者无法直通室外的住宅。

本条例所称的电动车包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车。

第四十四条 本条例自2021年1月1日起施行。