附件

《阳江市江城区出租屋消防安全管理规定

（修订稿）》

第一条 为了加强出租屋消防安全管理，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《广东省租赁房屋治安管理规定》等有关法律、法规，结合本区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本区行政区域内出租屋消防安全管理工作。

本规定所称出租屋是指出租用于居住或者兼用于居住的房屋，不包括政策性租赁住房以及旅馆业客房和单位自建宿舍。

1. 应急管理部门应当加强对出租屋消防安全管理工作的领导和综合协调，推动部门联动和信息互联互通。
2. 住建部门要按照《广东省城镇房屋租赁条例》第六条的要求加强租赁房屋的管理工作。
3. 消防救援大队在出租屋消防监督管理工作中，具体履行以下职责：
4. 建立消防安全状况通报制度；
5. 加强对镇（街道、园区）、公安派出所、村民委员会、居民委员会开展出租屋消防安全排查整治工作的技术指导和业务培训;
6. 定期组织出租屋消防安全演练活动及消防宣传教育；普及出租人、管理人、承租人和共同居住人的消防安全意识。

第五条 公安派出所在出租屋消防监督管理工作中，具体履行以下职责：

（一）完善出租屋消防信息报送管理制度；

（二）加强对出租房火灾隐患的排查整改，对发现的火灾隐患督促立即整改；对存在严重威胁公共安全的火灾隐患，应当责令改正的同时书面报告镇街党委政府和消防救援大队；

（三）结合推进“百千万工程”，充分利用各种手段进社区、进农村等广泛宣传、普及消防安全知识。

第六条 镇人民政府（街道办事处、园区管理委员会）按照《阳江市江城区镇级政府消防工作职责规定》和《阳江市江城区镇级政府消防工作责任清单和工作清单》开展出租屋消防安全隐患排查整治工作。

第七条 村民委员会、居民委员会负责协助公安机关、消防救援大队和镇人民政府（街道办事处、园区管理委员会）做好出租屋消防安全管理工作。

村民委员会、居民委员会可以结合当地实际，通过村规民约或者居民公约约定村民、居民对出租屋消防安全义务。

1. 出租屋实行出租屋信息管理制度。出租房屋的，应当向辖区公安派出所报送以下信息：

（一）出租屋的基本信息：出租人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；承租人和共同居住人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；出租屋地址及出租房间号；用电、用水缴费户号等出租用途和租期。

（二）出租屋消防安全情况按照火灾隐患整治工作“4321”（4类必须规范的消防设施：一是居住部分与非居住部分设置完全物理分隔；二是配置疏散逃生设施；三是安装联网型独立式感烟火灾探测报警器和设置灭火扑救消防设施；四是规范电气线路敷设。3项明确的消防安全要求：一是摩托车（电动车）安全停放及充电的问题；二是出租屋内使用明火的问题；三是出租屋杜绝“违规住人”的问题。2个消防服务“线上网格”：一是设置楼长和租户消防服务微信群；二是分类建立出租屋消防服务微信群组。1份消防工作档案）的要求进行申报，具体内容详见附件。

公安派出所应当为信息报送提供便利，简化办事程序，在出租屋集中地区、办事窗口、网站公布报送出租屋信息的流程、途径、材料目录。

1. 出租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屋的，应当书面明确出租屋信息报送人；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。

出租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。

本规定颁布前已出租房屋的，应当在本规定颁布施行后三十日内报送。

1. 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屋后三个工作日内，到出租屋所在辖区公安派出所签订消防安全承诺书；在本规定颁布前已出租房屋的，应当在本规定颁布施行后三十日内签订。

出租人委托管理人管理出租屋的，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。

签订消防安全承诺书可以与信息报送同时进行。

出租屋应将消防安全承诺书及时张贴在出租屋的显眼位置。

第十一条 出租人、管理人应当履行出租屋消防安全主体责任，遵守以下规定：

1. 按规定要求报送信息，并确保信息真实准确；

（二）出租屋消防安全技术标准应按火灾隐患整治工作“4321”要求执行；

1. 房屋出租时应当将出租屋消防安全有关规定要求告知承租人；
2. 对出租屋定期进行检查，及时消除消防安全隐患；收到承租人或者共同居住人反映的消防安全隐患应当及时采取适当措施，保证承租人、共同居住人的生命财产安全；

（五）组织承租人定期开展“一懂三会”（懂火灾危险性，会报警、会灭初期火灾、会逃生）消防安全知识培训，每年组织开展一次全要素疏散演练，利用“全民消防学习平台”开展学习并确保学习积分达到150分以上；

（六）发生火灾时及时报警，迅速组织人员疏散逃生，并积极配合消防救援大队做好火灾扑救、火灾事故调查工作；

（七）配合镇（街道、园区）、消防救援大队、公安派出所、村民委员会、居民委员会机构工作人员开展的消防工作；

（八）其他法律、法规规定的义务。

第十二条 出租房间在十间以上或者床位在十张以上的出租屋，出租人、管理人还应当遵守以下规定：

（一）配备专职管理人员，制定管理制度，定期开展消防安全自查，加强夜间消防安全值班值守；

（二）在出租屋的显眼位置悬挂和张贴出租屋消防安全管理的有关规定，并在出租屋内摆放相关的宣传教育资料。

第十三条 承租人和共同居住人应当遵守以下规定：

（一）熟悉出租屋的结构和布局，安全使用所租住的房屋；

（二）依法改变房屋使用功能和布局的，应当确保出租屋改变后具备基本的消防技术标准；

（三）规范使用电气、燃气设施；

（四）发生火灾时及时报警，配合消防救援大队做好火灾扑救、火灾事故调查工作；

（五）按要求参加学习“一懂三会”（懂火灾危险性，会报警、会灭初期火灾、会逃生）消防安全知识培训；

（六）发现房屋存在消防安全隐患的，应当及时告知出租人或者管理人予以消除；出租人或者管理人拒不消除的，应当报告所在地镇（街道、园区）或公安派出所；

（七）配合镇（街道、园区）及村（居）委会、消防救援大队、公安派出所等单位开展的消防工作。

第十四条 出租屋内禁止以下行为：

（一）违反规定存放、使用易燃、易爆危险品；

（二）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、安全出口停放摩托车（电动自行车）或者充电等妨碍安全疏散行为；

（三）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施和器材；

（四）危害供电、用电安全，扰乱供电、用电秩序。

第十五条 楼盘住宅小区、业主大会、业主委员会应当配合消防救援大队，与居民委员会相互协作，共同做好物业管理区域内出租屋消防安全相关管理工作。

第十六条 物业服务企业应当配合镇（街道、园区）、公安派出所、消防救援大队等单位做好本物业管理区域内出租屋消防安全管理工作。对违反出租屋消防安全管理规定的行为，应当及时制止，并向消防救援大队或者公安派出所报告。

第十七条 电力主管部门每年应当定期组织供电企业对出租屋的供电、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，电力主管部门可以责令供电企业中止供电，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。

第十八条 鼓励和支持社会各方主动参与出租屋消防安全监督，对在出租屋消防安全管理中作出突出贡献的单位和个人，按照有关规定给予奖励。

第十九条 消防救援大队、镇（街道、园区）、公安派出所等有关单位及其工作人员对出租屋消防安全管理工作中获悉的信息应当予以保密，不得用于法定职责以外的用途。

第二十条 消防救援大队、镇（街道、园区）、公安派出所等有关单位及其工作人员违反本规定规定，有下列情形之一的，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：

1. 未建立完善出租屋信息报送途径，并保持畅通的；
2. 未按规定组织供电企业对出租屋供电、用电安全情况和燃气设备进行检查的；
3. 对出租屋消防安全管理工作中获悉的信息未予保密的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第二十一条 镇（街道、园区）、公安派出所、村民委员会、居民委员会常态化开展消防安全隐患排查整治，并将排查情况录入“阳江消防监管平台”，发现存在重大消防安全隐患等情况，应及时通报消防救援大队。

依照《重大火灾隐患判定方法》（GB35181-2017）判定构成重大火灾隐患（重大生产安全事故隐患）的出租屋，由消防救援大队报请应急管理部门，参照《中华人民共和国安全生产法》第六十七条，规定依法作出停止使用的决定或者通知有关单位采取停止供电的措施。

第二十二条 出租屋中设置的小档口、小作坊、小娱乐服务场所以及含有租赁性质的经营性自建房的消防安全管理参照本规定的有关规定执行。

小档口是指经营面积不大于300平方米的商业场所；小作坊是指建筑高度不超过24米，且每层建筑面积不大于250平方米的加工、生产场所；小娱乐服务场所是指建筑面积在200平方米以下的娱乐服务场所等。

第二十三条 本规定自2024年XX月XX日起施行，有效期3年。

附件：1.江城区出租屋消防安全情况信息报送表

2.出租屋日常消防监督检记录

附件1：

江城区出租屋消防安全情况信息报送表

日期：20 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 出租屋名称 | | |  | | | 出租屋房东/  主要负责人  （电话） | **姓名（电话）** | | |
| 地 址 | | |  | | | 使用功能 | 首层是否为车库、商铺；出租屋 间；共 人 | | |
| 建筑面积（m2） | | |  | 建筑层数 |  | 建筑高度（m） |  | 电费户号 |  |
| 消防安全内容和报送情况记录 | | | | | | | | | |
| 报送  情  况  报送情  况 | 4类必须规范的消防设施 | **□**1**.设置完全物理分隔。**  出租屋与生产、储存（如摩托车库等）、经营（小档口）其他物品的场所设置在同一建筑物内时，居住部分与非居住部分应设置耐火极限不小于2.5小时的砖墙、耐火极限不小于1.5小时的楼板和甲级防火门进行完全物理分隔。**□是 □否**  **□**2**.配置疏散逃生设施。**  （1）疏散楼梯、疏散走道内应设置消防应急照明，车库、走廊等公共区域应设置联网型独立式感烟火灾探测报警器；**□是 □否**  （2）疏散楼梯间直通屋顶平台的门不得上锁、直通一楼室外的疏散通道应保持畅通，每个外窗、阳台上的防盗网应设置1米（竖）X0.8米（横）且向外开启的紧急逃生口；**□是 □否**  （3）每个租户房间内应配置往复式逃生缓降器、防毒面具和手电筒（三类必须配齐，缺一个都属于否）。**□是 □否**  **□**3**.设置灭火扑救设施。**  （1）每层至少设置1个消防软管卷盘，每100平方在公共区域配置2个4公斤干粉灭火器（或每户配置1个）；**□是 □否**  （2）车库应设置简易喷淋设施。**□是 □否**  **□**4**.规范电气线路敷设。**  应安装防火型漏电开关并选用合格电气产品；用电线路应根据国家电气技术标准，采取穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃PVC电工套管保护措施等。**□是 □否** | | | | | | | |
| 3类明确的消防安全要求。 | **□**5**.摩托车（电动自行车）安全停放及充电是否符合消防安全要求。**  有设置物理分隔且独立区域的出租屋方可将摩托车（电动自行车）停放在室内或充电，不符合以上安全条件的一律不得在室内停放或充电。**□是 □否**  **□**6**.出租屋内使用明火是否符合消防安全要求。**  出租屋房间内严禁使用明火煮饭，使用明火煮饭的情况只能设置在独立厨房内或敞开式外阳台。**□是 □否**  **□7.出租屋杜绝“违规住人”的隐患是否消除。**  出租屋内设置生产、储存或经营的场所范围内一律不得设置住宿区域，不得出现“三合一”现象。**□是 □否** | | | | | | | |
| 2个消防服务“线上网格”。 | **□8.设置楼长和租户消防服务微信群。**  每栋出租屋建筑应设置楼长，可由房东或长期居住、有责任心的租户代表担任，该栋房东和所有租户建立消防服务微信群。楼长姓名及电话： **□是 □否**  **□9.该栋出租屋是否纳入镇（街）消防服务微信群组管理。□是 □否**  镇街（村居委）应将辖区所有出租屋楼长、房东纳入出租屋消防服务微信群组，可结合镇（街）出租屋消防服务微信群合并，镇（街）应急办和村居网格员应对应所辖区域入群。镇街应急办、派出所应充分利用各出租屋微信群开展以下工作：一是定期通报辖区出租屋火灾隐患整治工作进度情况，营造轰轰烈烈的整治氛围，督促房东和租户积极配合开展整治；二是开展消防宣传培训，教授租户或房东应懂得如何报火警、熟练掌握本场所灭火器材使用方法、掌握火场逃生自救基本技能以及熟悉逃生路线和熟练使用逃生设施；三是积极开展消防安全提示，对出租屋普遍存在的火灾隐患及整治方法进行提醒和督促，提高出租屋业主履行消防安全主体责任的能力和租户的消防安全意识，提醒房东和租户时时防火、常备不懈。 | | | | | | | |
| 1即“一栋一档”建立消防工作档案。 | **□10.是否逐项采集出租屋消防工作档案资料。**  （1）出租屋信息登记表、常住人口个人信息表、村（居）证明材料；**□是 □否**  （2）隐患整改前照片（包括各个隐患）**□是 □否**  （3）隐患整改后照片（逐个对应整改前隐患）**□是 □否**  （4）出租屋管理消防安全责任书是否签订（包括出租方、承租方）**□是 □否**  （5）出租屋各层平面图等材料。**□是 □否** | | | | | | | |
| 其他 | **□11.其他消防安全管理情况：** | | | | | | | |
| 备 注 | | **特殊情况可记录** | | | | | | | |

此记录由公安派出所存档。

附件2：

（此处印制镇（街）名称）

出租屋日常消防监督检查记录

**检查日期：** 20 年 月 日 **编号:**〔20 〕第 号

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 出租屋名称 | | |  | | | 出租屋房东/  主要负责人  （电话） | **姓名（电话）** | | |
| 地 址 | | |  | | | 使用功能 | 首层是否为车库、商铺；出租  屋 间；共 人 | | |
| 建筑面积（m2） | | |  | 建筑层数 |  | 建筑高度（m） |  | 电费户号 |  |
| 检查内容和情况记录 | | | | | | | | | |
| 检  查  情  况  检  查  情  况 | 4类必须规范的消防设施 | **□1.设置完全物理分隔。**  出租屋与生产、储存（如摩托车库等）、经营（小档口）其他物品的场所设置在同一建筑物内时，居住部分与非居住部分应设置耐火极限不小于2.5小时的砖墙、耐火极限不小于1.5小时的楼板和甲级防火门进行完全物理分隔。**□是 □否**  **□2.配置疏散逃生设施。**  （1）疏散楼梯、疏散走道内应设置消防应急照明，车库、走廊等公共区域应设置联网型独立式感烟火灾探测报警器；**□是 □否**  （2）疏散楼梯间直通屋顶平台的门不得上锁、直通一楼室外的疏散通道应保持畅通，每个外窗、阳台上的防盗网应设置1米（竖）X0.8米（横）且向外开启的紧急逃生口；**□是 □否**  （3）每个租户房间内应配置往复式逃生缓降器、防毒面具和手电筒（三类必须配齐，缺一个都属于否）。**□是 □否**  **□3.设置灭火扑救设施。**  （1）每层至少设置1个消防软管卷盘，每100平方在公共区域配置2个4公斤干粉灭火器（或每户配置1个）；**□是 □否**  （2）车库应设置简易喷淋设施。**□是 □否**  **□4.规范电气线路敷设。**  应安装防火型漏电开关并选用合格电气产品；用电线路应根据国家电气技术标准，采取穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃PVC电工套管保护措施等。**□是 □否** | | | | | | | |
| 3类明确的消防安全要求。 | **□5.摩托车（电动自行车）安全停放及充电是否符合消防安全要求。**  有设置物理分隔且独立区域的出租屋方可将摩托车（电动自行车）停放在室内或充电，不符合以上安全条件的一律不得在室内停放或充电。**□是 □否**  **□6.出租屋内使用明火是否符合消防安全要求。**  出租屋房间内严禁使用明火煮饭，使用明火煮饭的情况只能设置在独立厨房内或敞开式外阳台。**□是 □否**  **□7.出租屋杜绝“违规住人”的隐患是否消除。**  出租屋内设置生产、储存或经营的场所范围内一律不得设置住宿区域，不得出现“三合一”现象。**□是 □否** | | | | | | | |
| 2个消防服务“线上网格”。 | **□8.设置楼长和租户消防服务微信群。**  每栋出租屋建筑应设置楼长，可由房东或长期居住、有责任心的租户代表担任，该栋房东和所有租户建立消防服务微信群。楼长姓名及电话: **□是 □否**  **□9.该栋出租屋是否纳入镇（街）消防服务微信群组管理。□是 □否**  镇街（村居委）应将辖区所有出租屋楼长、房东纳入出租屋消防服务微信群组，可结合镇（街）出租屋消防服务微信群合并，镇（街）应急办和村居网格员应对应所辖区域入群。镇街安监办、派出所应充分利用各出租屋微信群开展以下工作：一是定期通报辖区出租屋火灾隐患整治工作进度情况，营造轰轰烈烈的整治氛围，督促房东和租户积极配合开展整治；二是开展消防宣传培训，教授租户或房东应懂得如何报火警、熟练掌握本场所灭火器材使用方法、掌握火场逃生自救基本技能以及熟悉逃生路线和熟练使用逃生设施；三是积极开展消防安全提示，对出租屋普遍存在的火灾隐患及整治方法进行提醒和督促，提高出租屋业主履行消防安全主体责任的能力和租户的消防安全意识，提醒房东和租户时时防火、常备不懈。 | | | | | | | |
| 1即“一栋一档”建立消防工作档案。 | **□10.是否逐项采集出租屋消防工作档案资料。**  （1）出租屋信息登记表、常住人口个人信息表、村（居）证明材料；**□是 □否**  （2）隐患整改前照片（包括各个隐患）**□是 □否**  （3）隐患整改后照片（逐个对应整改前隐患）**□是 □否**  （4）出租屋管理消防安全责任书是否签订（包括出租方、承租方）**□是 □否**  （5）出租屋各层平面图等材料。**□是 □否** | | | | | | | |
| 其他 | **□11.其他未尽火灾隐患和消防安全管理情况：** | | | | | | | |
| 责令改正情况 | | 对于上述第 项问题，责令该场所于20 年 月 日前整改完毕。  **被检查单位签名及电话： 检查人员签名：** | | | | | | | |
| 复查情况 | | 20 年 月 日，检查人员依法对该场所进行复查。经查，该场所□已全部/□第 项未按要求整改完毕。  复查 □合格/□不合格，提请相关部门依法作出停止使用的决定或者通知有关单位采取停止供电的措施。  **被检查单位签名： 检查人员签名：** | | | | | | | |
| 备 注 | | **特殊情况可记录** | | | | | | | |

此记录一式两份，一份由检查单位存档、一份由被检查单位存档。