**河源市源城区出租屋消防安全管理暂行规定**

**（征求意见稿）**

1. **总则**
 ****第一条**  为加强出租屋消防安全管理，根据《中华人民共和国消防法》《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》《广东省消防工作若干规定》《消防监督检查规定》等有关规定，结合我区实际，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活动。
 本规定所称出租屋是指出租用于居住或者兼用居住的房屋，不包括政策性租赁住房以及旅馆业客房和单位自建宿舍。

**第二章 机构和职责**

**第三条**  各镇街负责本辖区内的出租屋消防工作，区安委会将出租屋消防安全管理工作纳入安全生产和消防工作考核内容。
 乡镇（街道）、村（居）两级消防安全网格化管理工作机构对出租屋进行消防安全日常管理。
 **第四条**  消防救援机构依法履行消防安全综合监管职能，具体履行以下职责：

（一）建立消防安全状况定期通报制度；

（二）加强对镇（街道）、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;

（三）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。

（四）承担本辖区内出租屋的消防救援、火灾预防、消防监督执法和火灾事故调查处理相关工作。

**第五条**  乡镇（街道）消防安全网格化管理工作机构在出租屋消防监督管理工作中，具体履行以下职责：

1. 对出租房屋、出租人（代理人）、承租人、共同居住人基本信息进行采集，实时动态登记场所信息并建立台账；
 （二）建立消防安全状况通报制度，完善出租屋消防信息报送管理制度，每月将开展的出租屋消防安全检查结果抄送至区出管办、区消防救援大队；
 （三）每周对出租屋开展巡查，督促出租人（代理人）、管理人、承租人、共同居住人及时消除消防安全隐患；
 （四）充分利用进社区、进农村等各种方式广泛宣传、普及消防安全知识。
 **第六条**  村（居）消防安全网格化管理工作机构在出租屋消防监督管理工作中，具体履行以下职责：
 （一）在村（居）“两委”干部中确定1至2名消防专兼职管理人员，负责本辖区内出租屋消防安全日常管理工作；
 （二）结合辖区实际，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；
 （三）村（社区）网格组织应每周逐条街巷实施出租屋消防安全排查，排查数量不少于辖区内逐条街巷出租屋数量的20%，每周开展不少于1次夜间错时检查行动；
 （四）结合辖区实际，依托社区服务中心、农村文化室，建设消防教育体验活动室，每季度应组织1次消防安全主题活动，每半年组织本辖区内出租屋的承租人、共同居住人参加消防教育和灭火逃生演练。
 **第七条**  水、电、燃气、电信等公共服务机构，应当积极配合出租屋消防安全管理工作。
 **第八条**  公安、应急、住房城乡建设、城管综合执法、出管办等行政主管部门应当按照各自职责，根据《中华人民共和国消防法》《广东省消防工作若干规定》有关规定，对存在消防安全隐患的出租屋及消防安全违法行为依法予以处置，并及时反馈消防救援机构。

**（一）公安部门**

1.将出租屋管理工作纳入全区公安派出所工作范畴，督促公安派出所履行消防工作职责，每年对出租屋开展不少于一次日常消防监督检查，并建立检查档案，完善出租屋消防信息报送管理制度；

2.配合做好出租屋火灾事故调查工作，做好火灾外围警戒和现场治安的维护工作，并配合消防救援机构开展火灾事故原因调查工作；

3.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；

4.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；

5.法律、法规和规章规定的其他消防工作职责。

**（二）应急管理部门**

1.依法指导、协调相关部门和单位加强出租屋消防安全工作；

2.依法加强消防法律、法规的宣传，并督促、指导、协助有关单位做好出租屋消防宣传教育工作；

3.以区安委会名义将出租屋消防安全管理工作纳入到年度安全生产工作考核；

4.法律、法规和规章规定的其他消防工作职责。

**（三）住建管理部门**

1.对出租屋依法实施建设工程消防设计审查、验收及验收备案；

2.督促指导出租屋业主做好电动自行车、电动摩托车停放、充电场所的火灾防范工作；

3.法律、法规和规章规定的其他消防工作职责。

**（四）城管综合执法部门**

1.监督指导出租屋燃气安全监管工作；

2.配合消防救援机构依法拆除出租屋外违反消防法律法规、影响火灾扑救、人员疏散的违规搭建的户外广告牌；

3.法律、法规和规章规定的其他消防工作职责。

**（五）区出管办**

1.指导、督促各镇街出租屋落实消防安全管理职责；

2.协助消防救援机构开展出租屋各项消防安全专项整治行动；

3. 法律、法规和规章规定的其他消防工作职责。

**第三章 租赁各方主体职责**

**第九条**  出租人（代理人）与承租人应当以书面形式明确并履行各自的消防安全责任范围、安全措施、消防设施、器材配备标准等内容；未以书面形式明确的，出租人对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道负责统一管理，承租人对承租的建筑物或者场所的消防安全负责。
 **第十条**  出租人（代理人）应当将消防安全提示、出（承）租人消防安全职责、消防安全承诺书及疏散通道示意图张贴在出 租屋的显眼位置。
 **第十一条**  多个单位合用或者承包、租赁、转租房屋的，应当建立以产权单位为首、各使用单位或承包、承租单位消防安全责任人参加的消防安全协调组织，负责日常消防管理；产权单位应当与使用单位或者承包、承租单位签订消防安全责任书，落实防火安全责任制，明确双方的消防安全责任。物业管理单位应当依法履行消防安全职责。
 **第十二条**  房屋租赁当事人应当配合区各有关部门做好消防安全管理工作。
 **第十三条**  出租人（代理人）应当履行出租屋消防安全主体责任，遵守以下规定：
 （一）出租的房屋应当符合出租屋消防安全标准，符合国家工程建筑消防技术标准和行业标准中应遵守的其他消防安全技术标准；

（二）出租人（代理人）为消防安全第一责任人的，对出租屋的消防安全负责，定期开展“三清三查四关”[[1]](#footnote-0)和落实“四加一”措施[[2]](#footnote-1)；
 （三）出租屋的疏散楼梯、疏散通道、疏散平台、安全出口、逃生窗口等，消防设施、消防器材和消防安全标志的配置、设置等应当符合消防安全技术标准要求，并且在房屋出租前进行检查，及时消除消防安全隐患；
 （四）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；
 （五）根据有关规定合理设置电动车（电动车指电动自行车、电动摩托车和电动三轮车）集中停放及充电场所；
 （六）组织承租人、共同居住人定期开展“一懂三会”[[3]](#footnote-2)消防安全知识培训；
 （七）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；
 （八）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机构和其他有关单位做好火灾扑救、火灾事故调查工作；
 (九）配合公安、乡镇（街道）负责网格化服务管理机构的工作人员检查；

1. 其他法律、法规规定的义务。

**第十四条**  承租人和共同居住人应当遵守以下规定：

1. 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符合消防安全技术标准；
 （三）注意用电防火安全，不乱拉乱接电线，不超负荷使用电器，在不使用的情况下及时关闭电源；
 （四）安全使用民用燃气，不倾倒液化石油气残液，每次使用后要切断气源；
 （五）房间内不存放易燃、易爆等危险物品；
 （六）自觉维护楼道内的消防设施、器材，不占用或封堵楼梯走道和出口，不在消防车通道停放车辆和堆放杂物；
 （七）室内装修要执行消防规定，按照相关规定或约定配置手提灭火器；

（八）禁止电动自行车停放在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口处或为电动自行车充电；

（九）积极参加“一懂三会”消防安全知识培训；
 （十）发生火灾时及时报警，配合消防救援机构和其他有关单位做好火灾扑救、火灾事故调查工作；
 （十一）发现房屋存在消防安全隐患的，及时告知出租人（代理人）或者管理人予以消除；出租人（代理人）或者管理人拒不消除的，及时报告所在乡镇（街道）消防安全网格化管理工作机构；
 （十二）配合公安、乡镇（街道）消防安全网格化管理工作机构的工作人员检查。

**第四章 出租屋消防安全标准**

 **第十五条**  出租人（代理人）应按照国家有关规定配置消防设施和器材、设置消防安全标志，并保持消防设施完好有效。
 **第十六条**  出租屋应当以一间原设计为居住空间的居室为最小出租单位，不宜分隔搭建后出租。
 不宜在房间内设置住人的夹层阁楼和超过2层的床位。
 原设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、地下室、半地下室的非居住空间，不宜出租供人员居住。
 每个居室人均使用面积不宜少于4平方米，每个居室居住的人数不宜超过2人，法律法规另有规定的除外。
 **第十七条**  楼高4层以上（含4层）且居住50人以上宜设置2座楼梯（设有直通楼顶天面的楼梯或通道，人员可通过楼顶到达相邻楼房疏散的，视为符合设置2座楼梯要求）；如确实无法设置2座楼梯，该幢楼房居住人数不宜超过50人，并于4层及以上楼层的房间配备逃生避难设施；超过2层的通廊式出租屋宜设置封闭楼梯间。
 **第十八条**  疏散通道、疏散楼梯、安全出口等应保持畅通无阻，按规定设置消防应急照明灯和疏散指示标志，安全出口的门应推闩式外开门，严禁设置卷闸门、侧拉门，不得设置影响疏散的铁门等设施，确因安全需要设置的，应设置报警逃生门锁。
 **第十九条**  出租屋每层公共部位建筑面积小于或等于100平方米的楼层应配置2千克ABC干粉灭火器2具以上（含2具），建筑面积每增加100平方米，增加配置2千克ABC干粉灭火器1具，灭火器的设置应符合相关规定，灭火器上应贴有显著的灭火器标识及使用方法说明，并保持其性能完好。
 **第二十条**  建筑高度大于15米或体积大于10000立方米的出租屋应按建筑设计防火规范的要求，在室内设置消火栓给水系统。
 **第二十一条**  未设置自动消防设施（含简易喷淋装置）的出租屋宜安装独立式、光电式、无线感烟火灾探测报警器等具备可燃气体报警器功能的消防设施，在安装燃气管道设施的房间宜安装无线感烟火灾探测报警器等具备可燃气体报警器功能的消防设施。出租人（代理人）、承租人、共同居住人的手机宜与无线感烟火灾探测报警器进行绑定，作为报警信号接收人。
 **第二十二条**  出租屋室外广告牌、遮阳棚等宜采用不燃或难燃材料制作，不得影响辅助疏散设施使用、消防车通行以及消防救援行动。
 **第二十三条** 出租屋内严格用电安全，电气线路必须穿管保护，电器产品（含电动玩具）的使用应当符合国家有关消防安全技术规定。

**第二十四条 出租屋内公共区域禁止存放可燃物，严禁采用可燃易爆材料夹心的彩钢板、聚氨酯泡沫等材料搭建功能用房和作为顶棚、隔断或内部装饰装修材料等。**
 **第二十五条**  居住出租房屋除厨房外，不应使用、存放液化石油气罐等易燃可燃液体储罐。使用、存放液化石油气罐的厨房应当采取分隔措施，并设置自然排风窗。

**第二十六条 出租屋严禁与易燃易爆危险品场所设在同一建筑内，或保持安全距离，与生产、储存、经营其他物品的场所设在同一建筑内时应符合消防技术标准要求。**

**第二十七条**  禁止在房间内、公共走道、楼梯间、安全出口等区域停放电动车、电动车电瓶等或者为电动车、电动车电瓶充电，禁止电动车等进入电梯间，以免发生火灾和堵塞疏散通道。电动车等应停放在室外专门位置。
 **第二十八条**  不得擅自改变出租屋使用性质，严禁在出租屋内设置车间、仓库等工业性质用房。
 **第二十九条**  在出租屋集中地区，当地人民政府应完善消防给水系统。消防给水管网应成环状布置，室外消火栓的间距不应超过120米，保护半径不应超过150米。
 **第三十条**  出租屋中设置的小档口、小作坊、小娱乐服务场所不得住人，上述场所的消防安全管理执行《广东省小档口、小作坊、小娱乐场所消防安全整治技术要求》的有关规定。

**第五章 法律责任**

**第三十一条** 房屋租赁各方当事人和其他共同居住人员应依法履行相关法律责任，违反《中华人民共和国消防法》等有关规定的，由消防救援机构或有授权委托执法机构依法进行处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
 **第三十二条**  消防救援机构发现出租屋有火灾隐患，并具有《消防监督检查规定》规定情形的，按照《中华人民共和国消防法》第五十四条的规定处理。
 **第三十三条**  擅自拆除或者使用被消防救援机构临时查封的出租屋的，由消防救援机构根据《中华人民共和国消防法》有关规定依法处罚。
 **第三十四条** 供电管理部门应当定期组织供电企业和出租屋产权人按产权界面开展用电安全管理，供电企业发现安全隐患的，应当通知产权人及时采取措施消除隐患。
 **第三十五条**  出租屋消防安全管理工作单位及其工作人员有违反本规定不履行、拖延履行管理职责或者滥用职权、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章 附则**

**第三十六条**  本规定自2022年3月1日开始实施，2026年12月31日失效（有效期5年）。

1. “三清三查四关”：查电器、查通道、查火源，清走道、清阳台、清厨房，关电源、关火源、关气源、关门窗。 [↑](#footnote-ref-0)
2. “四加一”措施：落实防盗网开设逃生口、落实防火分隔、推广安装物联网系统、配齐消防防毒面罩、开展消防宣传教育。 [↑](#footnote-ref-1)
3. “一懂三会”：懂火灾危险性，会报警、会灭火、会逃生。 [↑](#footnote-ref-2)