附件6：

源西街道出租屋（自建房）、住宅小区

消防安全“百日攻坚”专项行动

（法律法规、检查要点）

工

作

指

引

手

册

源城区源西街道应急管理办公室 摘编

2024年4月

目 录

1. 检查要点、“六个一”要求、相关法律依据。……3-7
2. 检查登记流程。……8
3. 河源市人民政府办公室关于印发《河源市出租屋消防安全管理规定的通知》（河府办〔2021〕27号）。…………9-18

四、《河源市关于电动自行车违规停放充电法律责任的通告》。……19-20

五、《源城区消防安全委员会办公室关于电动自行车违规停放充电法律责任的通告》。……21-22

**检查要点（要求）、“六个一律”**

**1.查审批手续。**出租屋（自建房）、住宅小区应具备完善的用地、规划、施工、安全等审批手续，严禁未经审批和违章建筑擅自投入使用。

2.**查违规用火、用电、用气。**出租屋（自建房）、住宅小区内严禁违规生产、储存、使用易燃易爆危险品，违规用火用电用油用气。

3.**查生命通道。**严禁占用、堵塞、封闭安全出口、疏散楼梯、疏散通道；对违规占用、堵塞、封闭疏散通道，坚决打通；对外墙门窗上设置铁栅栏或广告牌等影响逃生和灭火救援障碍物，坚决予以拆除，场所二楼及以上设置了防盗网的，必须设置应急逃生窗口(长宽不低于1米\*0.8米),并配备消防逃生梯或逃生缓降器，紧急逃生口应有明显标志。

**4.查电动自行车（电动摩托车）。**电动自行车（电动摩托车）及电池一律不得入楼入户，飞线充电，严禁在安全出口、疏散通道、楼梯间、不符合消防标准要求的地下室停放电动自行车（电动摩托车）或为电动自行车（电动摩托车）充电。

**5.查消防设施。**出租屋（自建房）、住宅小区场所必须按要求配备消防卷盘、灭火器、应急照明灯、独立式感烟报警器、简易喷淋系统等消防设施、器材并保持完好有效。

**6.查消防安全知识。**出租屋（自建房）、住宅小区人员应掌握消防器材的使用方法与应急逃生自救的能力，定期参与消防安全培训和应急演练。

**7.查防火分隔。**出租屋（自建房）、住宅应与生产、经营场所应采用实体墙或防火门将住宿部分与非住宿部分完全分隔，严禁违规住人，住宿与非住宿部分应分别设置独立的疏散设施。

**严格落实“六个一律”刚性措施：**

**（一）**凡是在建筑内的公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动自行车、电动摩托车或者为电动自行车、电动摩托车充电的，一律清离。

**（二）**凡是地下车库停放场所不满足电动自行车、电动摩托车停放和充电消防安全条件的，电动自行车、电动摩托车一律不得进入停放和充电。地下车库有特定场所可满足消防安全条件的，一律要落实规范停放和充电。地下车库停放场所现已安装充电设备不满足消防安全要求的，一律拆除。

**（三）**凡是携带电动自行车、电动摩托车或其蓄电池进入电梯的，一律制止。

**（四）**凡是采用私拉电线、私安插座等不符合消防技术标准和管理规定的方式为电动自行车、电动摩托车充电的，一律对电线、电缆予以清理。

**（五）**凡是违反消防安全规定在住宅小区、宿舍、办公楼等非集中充电的室内场所为电动自行车、电动摩托车充电的，一律进行清理。

**（六）**凡是电动自行车、电动摩托车违规停放充电且拒不改正的单位和个人，一律依法依规进行查处。

**法律依据**

**（一）《中华人民共和国消防法》第六十条：**有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：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；对火灾隐患经公安机关、消防机构通知后不及时采取措施消除的。《中华人民共和国消防法》第六十四条规定：过失引起火灾，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款。造成严重后果的，构成失火罪的，依《中华人民共和国刑法》可处3年以下有期徒刑或拘役；情况特别严重的，处3-7年有期徒刑。

**（二）《高层民用建筑消防安全管理规定》第三十七条：**禁止在高层民用建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。第四十七条：违反本规定，在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正的，对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款。

**（三）《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》第二十五条：**既有建筑场所的产权人、管理人或者使用人应当按照消防技术标准，设置或者改造电动自行车、电动摩托车集中停放、充电场所；无法设置或者改造的，应当加强对管理区域内电动自行车、电动摩托车停放、充电行为的消防安全管理。禁止在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车，或者为电动自行车、电动摩托车及其电池充电；禁止携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢。《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》第四十九条：违反本办法第二十五条第三款规定，在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为电动自行车、电动摩托车及其电池充电，或者携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢的，由消防救援机构责令立即改正；拒不改正的，对单位处一千元以上五千元以下罚款，对个人处五百元以上一千元以下罚款。

**（四）国务院办公厅《关于印发消防安全责任制实施办法的通知》，**物业服务企业应当按照合同约定提供消防安全防范服务，对管理区域内的共用消防设施和疏散通道、安全出口、消防车通道进行维护管理，及时劝阻和制止占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等行为，劝阻和制止无效的，立即向公安机关等主管部门报告。

检查登记流程

进入场所**→**按照检查要求开展检查**→**填写监督检查记录表（出租屋、自建房或住宅小区）**→**对存在安全隐患的发限期整改通知（隐患情况拍照存档）**→**张贴宣传海报（宣讲消防安全知识）**→**建档【源西街道消防安全“网格化”管理档案】（<一户一档>采集场所基础信息、经营许可证、经营者身份信息等）**→**汇总（列出重点区域）

根据整改期限时间**→**复查（整改情况拍照存档）**→**归档

复查**→**发现未整改的第二次发限期整改通知（隐

患情况拍照存档）**→**第二次复查仍未整改的**→**汇总材料上报街道应急委办或相关职能部门

河源市人民政府办公室关于印发河源市出租屋

消防安全管理规定的通知

河府办〔2021〕27号

各县（区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将《河源市出租屋消防安全管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市消防救援支队反映。

河源市人民政府办公室

2021年11月19日

河源市出租屋消防安全管理规定

**第一章 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，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市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 各级人民政府负责本行政区域内的出租屋消防工作，将出租屋消防安全管理工作纳入消防工作考核内容。

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，依法承担本行政区域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：

（一）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；

（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；

（三）定期对出租屋开展巡查，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；

（三）定期开展出租屋防火检查巡查；

（四）结合当地实际，依托社区服务中心、农村文化室，建设消防教育体验活动室，定期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、自然资源、住房城乡建设、城管综合执法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。

**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当地政府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；

（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”（“一懂三会”指懂火灾危险性，会报警、会灭火、会逃生）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；

（十）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：

（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）积极参加“一懂三会”消防安全知识培训；

（九）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）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，及时报告所在地乡镇（街道）消防安全网格化管理工作机构；

（十一）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 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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**

第二十九条 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，由消防救援机构依法进行处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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**

第三十四条 本规定自2022年1月1日开始实施，2026年12月31日失效（有效期5年）。

河源市关于电动自行车违规停放充电

法律责任的通告

为预防电动自行车违规停放、充电引起火灾，保护人身财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国刑法》《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》《高层民用建筑消防安全管理规定》等法律法规，现就电动自行车违规停放、充电行为的法律责任通告如下：

**一、**严禁在建筑内的公共门厅、疏散走道、连廊、楼梯间、安全出口以及消防车道、消防车登高操作场地停放电动自行车或为电动自行车充电；电动自行车及蓄电池不得上楼入户，不得违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电。

**二、**在高层民用建筑内存在上述行为，拒不改正的，将对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款；

**三、**在其他民用建筑内存在上述行为的，将对单位处5000元以上50000元以下罚款，对个人处警告或500元以下罚款；

**四、**因违规停放、充电造成火灾，尚不构成犯罪的，对责任人处10日以上15日以下拘留，可以并处500元以下罚款；情节较轻的，处警告或500元以下罚款；

**五、**因违规停放、充电造成火灾，构成犯罪的，将按“失火罪 ”或“消防责任事故罪 ”追究刑事责任，对责任人处3年以上7年以下有期徒刑；情节较轻的，处3年以下有期徒刑或拘役。

广大市民要切实增强消防安全意识，自觉规范电动自行车停放充电行为。业主委员会、业主大会及物业服务企业要加大对电动自行车停放及充电的管理力度，对违规行为要予以制止。发现火灾隐患或消防安全违法行为请及时拨打“12345”举报投诉。

河源市消防安全委员会办公室

2024年4月11日

源城区消防安全委员会办公室关于电动自行车

违规停放充电法律责任的通告

为预防电动自行车引发火灾，保护群众人身财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等法律法规规章，现就电动自行车违规停放、充电行为的法律责任通告如下：

一、在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为电动自行车、电动摩托车及其电池充电，或者携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢的，责令立即改正；拒不改正的，对单位处1000元以上5000元以下罚款，对个人处500元以上1000元以下罚款。

二、在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正的，将对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款。

三、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者消防车通道的，责令改正，对单位处5000元以上50000元以下罚款，对个人处警告或者500元以下罚款；经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

四、加强电动车辆管理。严禁在居民住宅楼公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等影响人员疏散的区域停放电动自行车或为电动自行车充电。严禁电动自行车在住宅内和阳台部位充电，严禁携带电池入户充电。严禁私拉乱接充电线路为电动自行车充电。室外设置的电动自行车集中停放区域及其停车棚不能与居民住宅楼、自建房的外窗、安全出口直接相邻，不得擅自占用架空层、防火间距、消防车通道、消防车登高操作场地等。在建筑物内部设置集中停放充电区域时，应按照消防技术规范要求，与其他区域进行有效防火分隔。

五、因电动自行车违规停放、充电造成火灾，尚不构成犯罪的，对责任人处10日以上15日以下拘留，可以并处500元以下罚款；情节较轻的，处警告或者500元以下罚款；构成犯罪的，将根据实际情况按“失火罪”或“消防责任事故罪”追究刑事责任，对责任人处3年以上7年以下有期徒刑；情节较轻的，处3年以下有期徒刑或拘役。

广大市民要切实提高消防安全意识，自觉规范电动自行车停放、充电行为。业主委员会、业主大会及物业服务企业要加大对电动自行车停放及充电的管理力度，对违规行为要予以制止。

河源市源城区消防安全委员会办公室

2024年3月12日