福田区群租房安全管理规定

（征求意见稿）

**第一条** 为规范群租房安全管理，消除各类安全隐患，预防和减少群租房安全事故的发生，保障人民群众生命财产安全和社会公共安全，根据有关法律、法规，结合本区实际，制定本规定。

**第二条** 群租房安全管理应当遵循预防为主、防治结合、属地管理、主体责任的原则。

**第三条** 本规定适用于辖区内居住性质房屋的租赁行为。其他非居住性质房屋、所有权人自住房屋等不在本规定范围内。

**第四条** 群租房应遵守下列规定：

（一）应当以原设计的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租，人均租住建筑面积不得低于6平方米；

（二）每个房间实际居住的人数不得超过3人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）；

（三）不得将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住；

（四）同一栋楼内出租房间达到十间以上，或者出租房屋居住人员达三十人以上的，出租人应当指定专人履行信息申报义务，并将专人身份信息及联系方式报告房屋所在街道办事处。

**第五条** 违反上述第四条的，任何单位和个人发现，均有权向区住房建设部门、街道办事处等部门进行投诉和举报。

**第六条**  禁止出租下列房屋：

（一）属于违法建筑的；

（二）被鉴定为危险房屋的(危险房屋，是指经鉴定为C、D级的危险房屋)；

（三）违反规定，改变房屋使用性质的；

　　（四）存在重大消防、地质灾害等安全隐患的；

（五）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

**第七条**对禁止出租的房屋，依据《商品房屋租赁管理办法》《深圳市出租屋管理若干规定》，区住房建设部门、土地监察机构、消防救援部门、应急管理等部门应当及时整治，督促房屋所有权人落实安全主体责任。

**第八条** 区人民政府负责本辖区内群租房安全管理工作的组织领导和综合协调，建立完善协调机制，加强消防救援机构与有关部门以及街道的协作联动。

区住房建设部门是本辖区内群租房安全管理工作的主管部门，各行政部门在各自职能范围内履行群租房的安全管理职责，各街道办履行群租房属地管理职责。

**第九条** 街道办事处负责本辖区群租房的人口信息和房屋信息核查采集，履行群租房安全监督责任。物业服务企业、房地产经纪机构、股份合作公司等单位有义务配合街道办事处进行群租房租赁备案。

街道办事处排查过程中发现的群租房安全隐患，应按规定及时上报处置，协助各职能部门开展整治工作。

**第十条** 街道办事处落实属地管理责任，指定专职人员对所辖区域的群租房进行如下管理：

（一）协助区住房建设部门开展群租房安全宣传工作；

（二）开展群租房安全隐患排查工作；

（三）核实群租房是否登记，督促其所有权人、承租人、转租人、实际管理人或其他实际使用该群租房的人员对安全隐患进行整改，整改后如实申报；

（四）督促业主委员会、物业服务企业开展群租房安全管理工作；

（五）依法履行街道综合行政执法规定的其他职责。

**第十一条** 群租房的出租人与实际居住人应履行下列责任：

（一）如实向街道办事处申报群租房实际租住人数及租住人员的身份信息；

（二）不得损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；

（三）房间内设置上下铺的，床铺不得超过2层；

（四）群租房建筑结构、供电、燃气和消防设施等方面应符合安全要求，并遵守安全用电、用气规定；

（五）发现群租房存在安全隐患的及时排除，无法排除的，及时向相关职能部门报告；

（六）法律、法规、规章规定的其他责任。

**第十二条** 实施下列行为之一的，所有权人或实际居住人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，出具施工图，并委托有相应资质等级的施工单位实施：

（一）拆改、变动房屋结构的；

（二）改变房屋使用功能，影响房屋安全使用的；

（三）超过设计标准，增加房屋使用荷载的；

（四）其他可能严重影响房屋安全的行为。

**第十三条** 物业服务企业或者其他受托管理单位发现有违反本规定第十二条规定行为的，应当予以制止，并及时报告房屋所在地街道办事处；发现房屋存在结构安全隐患的，应当及时报告房屋所有权人及房屋所在地街道办事处，并采取安全防护措施确保公共安全。

**第十四条** 群租房应符合下列消防安全要求：

（一）严禁设在地下室、半地下室，严禁与易燃易爆危险品场所设在同一建筑内。

（二）直达室外以及直通天面的疏散楼梯和公共通道，应保持畅通，楼梯宽度不得少于0.9米；

（三）房间不得使用可燃材料（如夹板、纸板等）间隔，不得在楼层内设置住人的夹层阁楼；

（四）窗户、阳台的防盗网均应设有安全出口，并保持畅通；

（五）房屋内应当按照每一承租户不少于1具的标准配置灭火器，并放置在明显且易于取用的地方。灭火器应选用4㎏以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应灭火级别的水基型灭火器；

（六）厨房与房间之间应采用砖墙隔开，且厨房不得设置在通道上；

（七）其他法律、法规、规章和国家标准、行业标准及地方标准规定的消防安全要求。

**第十五条** 出租人与实际居住人应当以书面形式明确双方的消防安全责任。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，实际居住人对承租的建筑物或者场所的消防安全负责。

**第十六条** 出租人履行下列消防安全责任：

（一）确保群租房符合消防法律、法规的有关规定，并承担相应的消防安全责任；

（二）监督实际居住人不得擅自改变群租房的使用功能和结构；

（三）监督实际居住人安全使用群租房及相关设施，发现存在火灾隐患的，及时整改。

**第十七条** 实际居住人履行下列消防安全责任：

（一）不得租赁不符合法律、法规规定的出租条件的群租房，并根据国家有关规定和租赁合同的约定承担相应的消防安全责任；

（二）不得擅自改变群租房使用功能和结构；

（三）发现火灾隐患应当及时消除或者通知出租人进行整改。

出租人和实际居住人发现另一方有不履行消防安全责任或者违反消防法律、法规的行为应当及时向区住房建设部门、消防救援机构等部门报告或依合同约定解除租赁合同。

**第十八条** 出租人和实际居住人不得有以下危害消防安全的行为：

1. 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
2. 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为；
3. 占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行；
4. 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；
5. 将电动自行车停放在建筑门厅、楼梯间、公共走道等公共区域，电动自行车采取“飞线”入户等方式违规充电或将电动自行车电池带入室内充电或存放；
6. 在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物；
7. 法律、法规、规章和国家标准、行业标准及地方标准规定禁止的其他危害消防安全的行为。

**第十九条** 物业服务企业、业主委员会发现未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全和疏散要求的群租房,应当及时报告街道办事处或者相关职能部门。

**第二十条** 实际居住人应当遵守安全用气规定，使用合格的燃气燃烧器具，及时更换国家明令淘汰或者使用年限已届满的燃气燃烧器具、连接管等自用设备。

**第二十一条** 实际居住人应当严格遵守安全用气规定和供用气合同约定，并不得有下列行为：

1. 损坏、擅自拆除、改装燃气管道及设施；
2. 将燃气管道作为负重支架或者接地引线；
3. 除事故应急救援等紧急情况外，擅自开启、关闭燃气管道上的公共阀门；
4. 燃气燃烧器具的安装、使用、维修不符合《城镇燃气设计规范》等国家有关标准的；
5. 用气设备（灶具、热水器等）设置在卧室内；
6. 安装使用直排式燃气热水器或烟道式热水器，燃气热水器未安装烟道或者烟道未出户；
7. 钢瓶灌装燃气和管道燃气在同一出租屋内混合使用；
8. 当燃气管道或液化石油气钢瓶调压器与燃具采用软管连接时，未采用专用燃具连接软管。软管的使用年限低于燃具的判废年限；
9. 燃气管道未设置当管道压力低于限定值或连接灶具管道的流量高于限定值时能够切断向灶具供气的安全装置；设置位置未根据安全装置的性能要求确定；
10. 盗用燃气；
11. 改变燃气用途或者转供燃气；
12. 其他不遵守安全用气规定的行为。

**第二十二条** 实际居住人应当履行以下安全用电责任：

（一）群租房内开关箱配置应为：户内总开关采用具备

漏电保护功能的微型断路器、分开关采用微型断路器，或者户内总开关采用微型断路器、分开关选择漏电保护功能的微型断路器，所有开关规格应与其安装回路用电负荷匹配；

（二）群租房内电气线路穿金属套管或阻燃型PVC管保护，电源插座不得直接安装在可燃基材上；

（三）群租房内不得使用大功率电加热器具；

（四）群租房内不得乱接乱拉电线；

（五）不得在群租房过道或室内给电瓶或电瓶车充电，或实施其他超负荷使用电器的行为；

（六）不得擅自改变用电类别；

（七）不得擅自使用已经在供电企业办理暂停使用手续的电力设备，或者擅自启用已经被供电企业查封的电力设备；

（八）不得擅自迁移、更动或者擅自操作供电企业的用电计量装置、电力负荷控制装置、供电设施以及约定由供电企业调度的用户受电设备；

（九）不得未经供电企业许可，擅自引入、供出电源或者将自备电源擅自并网；

(十) 群租房属于超过二十年的老旧住宅建筑的，实际居住人及出租人必须委托有资质的安全检测机构对房屋的电气线路情况进行检测。

（十一）依法须履行的其他用电安全管理责任。

**第二十三条** 街道办事处发现群租房存在治安、消防等安全隐患的，应当通过电话、短信或者书面方式通知出租人、承租人及时整改；不能及时整改或者拒不整改的，应当及时将安全隐患信息，通报相关职能部门处置。

相关职能部门在履行职责过程中，发现群租房存在安全隐患，属于本部门职责范围的，应当及时处理；不属于本部门职责处理范围的，应当反馈相关行政主管部门。

**第二十四条** 违反本规定第四条、第十一条第一项、第三项的，由街道办事处依职权处理。

**第二十五条** 违反本规定第十一条第二项的，由区住房建设部门依法处理。

##  **第二十六条** 违反本规定第十八条的，由消防救援机构依法处理。

**第二十七条** 违反本规定第二十一条的，由区住房建设部门依法处理。

**第二十八条** 违反本规定第二十四条第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第六项的，由街道办协同电力管理部门、消防救援部门依法进行查处；违反本规定第二十四条第七项、第八项、第九项、第十项的，由电力管理部门依法处理。

**第二十九条** 本规定所称出租人包括房屋所有权人及转租人。

转租人包括经同意转租、私自转租、受委托从事房屋租赁管理业务的个人或企业等参与到群租房租赁环节中的任一成员。

转租人是企业的应当书面指定专门负责人，未指定的由法定代表人承担相应责任。

**第三十条** 本规定未规定事宜，依照其他相关法律法规的规定进行认定和处理。

**第三十一条** 本规定由福田区安全管理委员会办公室负责解释，自 2022年 XX月 XX 日起施行，有效期5年。