

办理结果：解决采纳

公开属性：主动公开·全文

沪应急函〔2023〕28号

对市十六届人大一次会议 第0006号代表建议的会办意见

市房屋管理局：

施政、方研翔代表提出的关于完善农村自建房等非标租赁房屋管理标准的建议收悉。经市消防救援总队研究，现将会办意见函告如下：

根据市住房城乡建设管理部门统计，截至目前，本市经营性自建房约9.85万栋，非经营性自建房约80万栋。消防安全是农村自建房租赁的重要内容，2022年本市共发生自建房火灾1028起，造成14人死亡，其中用于出租租赁的自建房造成5人死亡。经营性自建房仅占全市自建房总数的10%，但该类场所火灾造成

的亡人数占自建房火灾亡人总数的 35%，经营性自建房的火灾风险仍处于高位。两位代表的建议聚焦当前农村自建房租赁运营管理中存在的问题，从制定出租管理细则、明确租赁签约规范等重点环节提出了一系列意见建议，具有很强的针对性、前瞻性和指导性，有利于推动加强农村自建房综合治理。

一、前期工作情况

（一）专项治理情况。近几年，市消防救援总队持续将农村自建房消防安全纳入城市运行安全重点工作。2022 年 3 月，按照国务院和市委、市政府相关要求，市消防救援总队提请市安委会办公室印发《关于上海市生产经营租住村（居）民自建房重大火灾风险综合治理行动方案》；2022 年 6 月，市消防救援总队将经营性自建房消防安全整治重点内容纳入全市方案，积极推动各街镇、村居落实农村自建房全底数滚动排摸，发现火灾隐患及时督促整改。针对经营性自建房消防安全专项整治，主要围绕 2 个重点：一是突出“六大类”火灾隐患。集中整治混合经营、缺少出口、涉及易燃易爆、使用可燃材料搭建、电动自行车违规停放充电、妨碍疏散等重点问题。二是突出人员密集，提级整治。将建筑内同一时间使用人数达到 10 人以上的自建房，列为中风险治理对象，由街镇牵头组织督促整改；对使用人员 30 人以上、自建房集中连片区域面积大于 1000 平方米的，列为高风险治理对象，区级政府挂牌督办。其间，市消防救援总队指导各街镇共排查出存在突出火灾隐患的农村自建房共 48292 栋，完成整改 46843 栋，

整改率 96.9%；对拒不整改或久拖不改的，累计下发责令整改通知书 193 份，行政处罚 15 家，责令“三停”200 家，临时查封 49 家，清退搬离 566 家，迁离违规租住人员 2024 人。

（二）制度建设和标准化管理情况。一是推动修订制度和管理标准。在前期出台系列文件基础上，市消防救援总队积极参与《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市住房租赁条例》修订工作，将消防安全内容纳入其中。特别是联合住房城乡建设管理、房屋管理、农业农村、公安四部门印发《关于进一步加强本市农村宅基地出租房管理的通知》，对宅基地房屋出租行为中人均最低居住面积（不低于 5 平方米）、消防安全管理要求（居住区域与建筑其他部分采用防火分隔措施；建筑公共部位不得采用可燃材料装修和堆放可燃杂物；房间外窗具备辅助疏散逃生条件；独栋建筑承租人超过 10 人的设置独立式火灾探测报警器等安全设施设备）、备案登记制度（集中出租房屋供他人居住，出租房间达到 10 间以上或者出租房屋居住使用人达到 15 人以上的，出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，并将相关登记信息报送公安部门备案）等方面作了明确规定。同时，指导松江、青浦、宝山等区出台自建房管理规范标准，细化明确了自建房出租使用准入、租赁居住、消防安全管理、出租签约规范等关键环节适合本地区的具体要求。指导崇明区研究制订全市首个《农家乐（民宿）消防安全管理办法》。二是推动基层综合治理。2022 年 8 月，市消防救援总队印发《上海市消防救援总队关于 2022

年度加强本市基层消防安全综合治理建设工作实施方案》，明确要求街镇将经营性自建房纳入日常巡查工作范围。进一步指导各区加大农村地区专职消防站和 24 小时值守的微型消防站建设力度，结合贯彻中央一号文件和美丽乡村建设，逐步解决农村道路消防车通行、缺水地区消防供水难等问题。

二、下步工作措施

市消防救援总队将根据 2 位代表的建议，持续分析研判农村自建房消防安全形势，积极会同房屋管理、公安、住房城乡建设等部门建立健全长效监管机制，全力保障城市运行安全。

（一）抓紧出台全市租赁居住类自建房消防安全管理标准。在本市涉及农村自建房现有的规章制度和各区实践的基础上，为健全完善自建房消防安全领域的标准体系，市消防救援总队将加快市级地标编制出台进程，广泛征询各领域专家意见，争取年内立项本市地方标准《租赁居住类农民自建房消防安全管理规范》，进一步规范出租使用中的禁止情形、日常管理和出租前应向属地村（居）进行备案等要求。

（二）不断深化常态长效管理机制。在市自建房安全专项整治领导小组办公室领导下，持续发挥市级部门联动作用，紧盯火灾隐患尚未整改完毕的点位，加大跟踪督改力度。同时，在不断总结提炼各区综合治理工作的基础上，推动街镇学习借鉴好的经验做法，结合城市运行“一网统管”建设，将自建房消防安全信息要素纳入街镇城运中心平台，及时反映自建房风险态势，全面

支撑自建房常态治理、因地施策，做到早发现、早预警、早研判、早处置。

（三）强化督导考核问效。加大对街镇、村居的督促和指导力度，持续将自建房火灾隐患整治工作纳入对各级政府安全生产和消防工作督导检查、年终考核评比重要内容。对每一起亡人或影响的农村自建房火灾事故，逐一开展事故倒查，严肃追责。对自建房突出隐患拒不整改或久拖不改的，会同相关部门坚决采取刚性执法、隐患曝光、挂牌督办等手段，全面压实房屋租赁各方消防安全责任。

以上意见供你单位统一答复代表时参考。

上海市应急管理局

2023年3月15日

通讯地址：中山西路229号

邮编：200051

承办人：何建刚

电话：28955422

联系人：曹阳

电话：28955068

上海市应急管理局办公室

2023 年 3 月 15 日印发

共印 8 份