

浦东新区唐镇消防安全专业委员会

浦唐消专委〔2024〕1号

关于印发《唐镇农村自建房出租消防安全管理规定（试行）》的通知

各消专委办成员单位、各村委：

为规范唐镇农村自建房出租的管理工作，消除农村自建出租房消防隐患，镇消专委结合浦东新区《消防安全专项整治三年行动实施方案》的要求和本镇火灾防控形势，特制定《唐镇农村自建房出租消防安全管理规定（试行）》（以下简称《规定》）。该《规定》从禁止出租的情形、火灾防控技术要求、消防安全管理责任和职责追究等方面对农村自建房出租进行了规范，现将《规定》印发给你们，请认真贯彻落实。

浦东新区唐镇消防安全专业委员会

2024年3月7日



唐镇农村自建房出租消防安全管理规定 (试行)

为规范唐镇农村自建房出租的管理工作，消除农村自建出租房消防隐患，结合浦东新区《消防安全专项整治三年行动实施方案》的要求和本镇火灾防控形势，特对农村自建房出租制定消防安全管理规定。

一、禁止出租的情形

(一)属于违法建筑的；

(二)被鉴定为危险房屋的；

(三)用于群租的(所谓群租：每间房屋居住的人数超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)，且人均居住面积低于5平方米)；

(四)用于居住与生产储存经营合用场所不符合消防技术规范(简称“三合一”)；

(五)采用可燃木板、易燃泡沫夹芯彩钢板进行分隔的；

(六)使用自制储电、发电、用电设备的；

(七)其他法律、法规、规章规定不适宜出租的情形。

二、火灾防控技术要求

(一)严禁电动自行车、电瓶在室内停放或充电。严禁将电瓶(包括太阳能储电设备、应急电源等储能电池装置)放置在居住场所内。室外应按照1:1安装充电口；

(二) 建筑的楼板和楼梯应为不燃材料。疏散通道和楼梯间严禁使用可燃易燃材料装修。用于出租的房间应采用砖墙等不燃材料砌至楼板底部；

(三) 用于出租的房间应设有外窗(可开启位置不应低于1.1米),外窗不得设置影响疏散逃生和救援面的防盗窗、栅栏、广告牌等障碍物或可用朝外能开窗的防盗窗；

(四) 严禁占用、堵塞、封闭安全出口和疏散通道；

(五) 农村自建房出租，每间居住不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外),且人均居住面积不得小于5平方米，农宅辅舍、棚舍、阁楼严禁居住；

(六) 入户总闸、电表箱应加装用电保护装置，不应违规违法拆除或用铜丝、铁丝代替保险丝等。用电设备和电气线路不得敷设在可燃物上。不应私拉乱接电气线路、使用超负荷大功率电热器具、使用不合格电器产品。及时更换老化的电气线路；

(七) 使用柴火、炭火、液化石油气等燃料明火做饭的厨房要使用实体墙、混凝土楼板、门与其他区域完全分隔，厨房以外任何区域不得使用明火。严禁在居住房间放置液化石油气钢瓶；

(八) 应当在每层设置必要的干粉灭火器、简易逃生面具、口哨、逃生绳梯等消防器材。建议在居住房间和公共部位设置独立式火灾感烟报警探测器。

(九) 瓶装液化气安全使用标准: 严禁瓶居同间；每户农建房须同一家液化气企业供气；保持良好通风；钢瓶数量

严禁超标；使用合规的灶具、减压阀和连接管等配件；用气点不占用消防逃生通道并配置灭火器；保持灶具安全间距；设置专用液化气泄漏报警器。

三、消防安全管理责任

(一) 属地责任

镇消专委办统筹处理辖区内农村自建房出租消防安全管理事务，依托村民委员会(涉及居委区域农村自建房由居委落实)牵头建立健全群策群防机制，积极开展风险辨识、评估、监控、治理工作，对消防隐患突出、整改不力的区域，协调派出所、城管、平安办、五违办、区消防救援部门开展综合整治工作。开展群众性消防宣传工作，提升消防隐患群防群治能力。采用宣传栏、宣传牌、广播点、微信公众号和摇铃喊话等宣传手段，定期更新宣传消防知识。

村民委员会(涉及居委区域农村自建房由居委落实)负责组织实施本区域农村自建房出租消防安全管理事务，督促农村自建房出租相关当事人落实消防主体责任，建设完善公共消防设施，修订村(居)民防火安全公约，明确辖区农村自建房出租火灾防控工作管理架构和管理人员，对每个农村自建房出租逐一登记造册。督促出租产权人和承租人签订《唐镇农村自建房出租人消防安全承诺书》和《唐镇农村自建房承租人消防安全承诺书》(附件1、附件2，以下简称《承诺书》)，并做好《承诺书》汇总管理归档。全面开展农村自建房出租消防安全排查工作，填写《唐镇农村自建房出租消防安全排查登记表》(附件3)，并备案登

记；对存在消防安全隐患的，应制发《唐镇农村自建房出租消防安全意见告知书》（附件4），告知出租人或承租人应即知即改消防隐患。对存在严重消防隐患的或产权人整改不力的，应及时上报镇消专委办，由镇消专委办开展联合整治。

（二）出租人（含产权人）责任

1、出租人负责房屋及其设施设备的安全，配置适用的消防设施器材，定期进行安全检查和维修，及时发现和排除安全隐患；确保出租房屋符合本文件以及相关消防法律法规和规章制度要求；

2、告知居住人员消防安全要求和注意事项，发现居住人员从事消防违法违规活动的，及时报告有关部门；

3、配合村民委员会工作人员签订《承诺书》；

4、配合相关职能部门开展检查，落实消防违法违规行为的整改和处理；

5、出租人主动上报房屋租赁情况并掌握居住人员联系方式。鼓励主动购买火灾损失险。

（三）承租人责任

1、遵守相关消防法律法规和规章制度及本文件，合理、安全使用房屋及其相关设施设备，不得利用房屋从事违法违规活动；

2、及时清除场所内消防安全隐患；

3、不得损害相邻权人的合法权益；

4、配合村民委员会工作人员签订《承诺书》。

5、配合村、镇职能部门开展检查，落实消防违法违规行为的整改和处理。

四、责任追究

对出租人或承租人违反上述规定的，村对违规行为进行劝阻，经劝阻无效的由镇消专委办组织派出所、平安办、五违办、城管等部门进行联合整治并函告上级部门(房屋行政管理部门、公安部门、消防救援机构等)，由相关部门依据《中华人民共和国消防法》《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市燃气管理条例》《上海市非机动车安全管理条例》等法律法规查处。

本规定于2024年 月 日起施行。

- 附件：1、唐镇农村自建房出租人消防安全承诺书
2、唐镇农村自建房承租人消防安全承诺书
3、唐镇农村自建房出租消防安全排查登记表
4、唐镇农村自建房出租消防安全意见告知书
5、镇相关职能部门、(居)村工作职责

唐镇消防安全专业委员会

2024年3月5日



唐镇农村自建房出租人消防安全承诺书

根据《上海市消防条例》《上海市居住房屋租赁管理办法》《中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告》等相关法律法规，本人作为房屋出租人做出如下承诺：

1. 不出租违章搭建或存在安全隐患的房屋；
2. 不改变房屋的用途与性质，仅作为住宅；
3. 辅助用房(包括农宅辅舍、棚舍、阁楼等)不作为居住使用；
4. 不出租给无法提供身份证原件的承租人；
5. 每间房屋居住的人数不超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)，且人均居住面积不低于5平方米；
6. 定期对房屋进行防火、防盗等安全检查，及时发现并排除安全隐患，保障承租人的居住安全；
7. 选择安全区域设置电动自行车充电场所，落实电动自行车室外安全充电设施(电动自行车与充电插口1:1比例)，电动自行车充电应设置限电装置及保护装置；
8. 不使用自制储电、发电、用电设备。
9. 提醒承租人在入住一周内至居(村)民委员会登记办理外来人口居住证手续并报备房屋租赁情况；
10. 一旦发现出租的房屋内存在违法行为或有嫌疑的，立即报告居(村)民委员会及派出所。
11. 必须配合(居)村、镇相关职能部门的安全检查。

违反上述任何一项的，本人自愿承担相应的法律责任。此承诺书一式三份，分别由居(村)民委员会、派出所和承诺人保管备查。

村(居)民委员会盖章：

出租人签字：

身份证号码：

年 月 日

年 月 日

唐镇农村自建房承租人消防安全承诺书

本人承诺将严格遵守国家的法律及《上海市消防条例》《上海市居住房屋租赁管理办法》《中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告》等相关法规等，加强自身安全防范。保证在居住期间遵纪守法，并作如下承诺：

1. 在确定租赁关系后一周内与出租人至居(村)民委员会报备；
2. 配合镇、居(村)工作人员信息采集，如实提供相关信息；
3. 不在租赁的房屋内从事违法活动或生产、经营、储存等行为；
4. 在符合要求的厨房内使用正规合法的液化气钢瓶，不在居住房间内存放、使用液化气钢瓶；
5. 选购质量合格的电动自行车、充电器、电瓶，不违规拼装、改装、加装电动自行车及其配件，不违规停放和充电；
6. 不使用自制储电、发电、用电设备的
7. 不在出租屋出入口、楼梯、公共通道上堆物；
8. 不私拉乱接电线。配合电工、燃气工作人员做好电线、燃气等设施的安全检查。

9. 必须配合(居)村、镇相关职能部门的安全检查。

如违反上述任何一项由此产生的一切法律后果由本人自负。本人自愿配合相关部门的强制整改，不会提出异议、请求或予以阻扰。

此承诺书一式三份，分别由居(村)民委员会、派出所和本人保管备查。

村(居)民委员会盖章：

承租人签字：

身份证号码：

年 月 日

年 月 日

附件3

唐镇农村自建房出租消防安全排查登记表

所属街镇		居(村)		排查人	
产权人姓名		地址		时间	年 月 日
序号	排查内容				排查结果
1	是否是违法建筑				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
2	是否是危险房屋				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
3	是否超出最低人均承租面积和居住人数限制				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
4	是否存在“三合一”情形				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
5	是否采用易燃可燃材料分隔				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
6	疏散通道是否畅通、是否使用自制储电、发电设备				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
7	电动自行车是否在室外停放、充电				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
8	电气线路敷设是否满足消防安全要求				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
9	液化气钢瓶放置、使用是否在居住房间				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
10	消防器材是否满足消防安全要求				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
综合认定					<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格

附件4

唐镇农村自建房出租消防安全意见告知书

您的房屋存在如下消防安全隐患，为了您和他人的生命财产安全，请您立即对消防安全隐患进行整改。

- 1、
- 2、
- 3、

_____村（居）民委员会

年 月 日

镇相关职能部门工作职责

一、镇消专委办

- 1、制定农村自建房出租消防安全相关要求和规定；
- 2、组织村安全管理干部开展农村自建房出租消防安全检查工作的培训并现场指导；
- 3、定期召开农村自建房出租消防安全工作例会，统筹分析研判存在的风险隐患；
- 4、组织开展农村自建房出租消防安全宣传工作；
- 5、根据村居和相关部门检查上报情况，统筹、协调镇相关执法部门，对存在消防安全隐患的农村自建出租房(出租人、承租人不整改的)开展联合整治；
- 6、督促抓好消防安全隐患整改，对排查整改情况实行“挂账销号”闭环管理。

二、辖区派出所

开展农村自建房出租消防安全检查，对出租房屋不符合治安、消防等标准要求的，进行责令改正，并可实施处罚。

三、城管执法中队

对农村自建房出租使用不具备安全条件液化气钢瓶的，进行责令改正，并可以实施处罚。

四、平安办

对农村自建房出租不符合居住人数、面积规定的，开展联合整治。

五、五违办

对农村自建房出租的房屋属于违法建筑的实施整治和拆除。

六、村(居)民委员会

1、落实属地消防安全管理责任，督促农民自建房出租当事人履行消防安全责任；

2、落实专人负责农村自建房出租情况的管理、巡查和整治工作；

3、对农村自建房出租情况上门登记，落实“一户一册”；

4、上门签订《唐镇农村自建房出租人消防安全承诺书》和《唐镇农村自建房承租人消防安全承诺书》，并汇总管理归档；

5. 开展对农村自建房出租的消防安全检查，填写《唐镇农村自建房出租消防安全排查登记表》，并汇总管理归档；

6. 对检查中存在消防安全隐患的，制发《唐镇农村自建房出租消防安全意见告知书》，告知出租人、承租人进行整改，对拒不整改的及时上报镇消专委办开展联合整治。