**泰兴市租赁住房安全管理实施办法**

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强租赁住房安全管理，规范住房租赁活动，保障人民群众的人身和财产安全，维护社会公共安全，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国消防法》《江苏省租赁住房治安管理规定》《泰州市房屋安全管理条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内出租用于居住的房屋安全管理适用本办法，法律、法规另有规定的，从其规定。

宿舍和以标准租金租赁的公有房屋，按照国家、省、市有关规定执行。以标准租金租赁的公有房屋的承租人转租房屋的，按照本办法规定执行。

第三条 租赁住房安全管理遵循属地管理、预防为主、防治结合、部门协同、综合治理、确保安全的原则。

第四条 住房和城乡建设部门负责租赁住房除消防安全，电梯、供电、供水等专业设施设备的使用安全管理的房屋安全管理，包括房屋使用安全管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋防治管理、房屋安全应急管理、房屋白蚁防治管理等，并牵头租赁住房安全管理部门联动工作。

消防救援部门负责对乡镇人民政府（街道办事处）进行租赁住房方面的消防业务培训和指导，查处违反《消防法》的行为。

自然资源规划部门负责查处违法占地建房用于租赁住房的行为。

城市管理部门负责依法依规拆除城市用于租赁住房的违章建筑。

农业农村部门负责查处农村集体经济组织成员违法占用农村用地建设住宅的行为。

市场监督管理部门负责查处租赁住房经营企业、机构的无照经营行为及特种设备安全监管。

公安部门负责租赁住房的治安管理、居住登记等工作，并将人口居住登记有关信息录入江苏省居住证信息管理系统。

供电公司负责查处危害电力线路设施、盗窃电能、私自超过合同约定容量用电等行为。

其他相关业务部门按照各自职责负责租赁住房安全的监督管理工作。

第五条 乡镇人民政府（街道办事处）应建立流动人口和租赁住房综合管理机制，依托相关部门设立在基层的办事机构，整合各类协管员、网格员、信息员等辅助力量，组织实施租赁住房信息采集、安全隐患整治等相关工作。

第六条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当协助乡镇人民政府（街道办事处）以及相关部门做好租赁住房信息采集、安全隐患整治等相关工作。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现其管理区域内出租人、承租人存在违反本办法规定情形的，应当及时劝阻、制止并督促改正；对拒不改正的，应当及时向所属乡镇人民政府（街道办事处）或者相关部门报告。

第七条 乡镇人民政府（街道办事处）和相关部门应当建立租赁住房安全宣传和教育培训制度，广播、电视、报刊和网站等政府媒体应当有针对性地开展租赁住房安全公益宣传教育，提高出租人、承租人居住安全意识。

第八条 任何单位和个人有权对影响租赁住房安全的行为进行投诉、举报。相关部门和单位受理投诉、举报后，应当按照规定处理，并及时反馈处置情况。

第九条 任何单位和个人对在租赁住房安全管理过程中获悉的相关住房及个人信息，应当依法予以保密，不得泄露、出售或者非法提供给他人。

第二章 租赁管理

第十条 下列情形之一的房屋，不得出租用于居住：

（一） 属于违章建筑的；

（二） 经鉴定属于危险房屋不能继续使用的；

（三） 租赁住房的建筑、消防设备、出入口和通道等不符合消防安全和治安管理规定的。

城市规划区内国有土地上的商品房屋违反规定改变房屋使用性质的不得出租。

第十一条 出租人与承租人应当依法签订书面住房租赁合同，按照规定明确双方的安全责任。承租人转租住房的，应当经出租人书面同意，并依法分别履行承租人和出租人的安全责任。

第十二条 出租人应当依法遵守下列要求：

（一）查看承租人、经办人、实际居住人身份证件、营业执照或者其他有效证件，登记有关信息，并向公安机关申报登记租赁住房居住信息（以下简称申报登记信息）；

（二）承租人是流动人口的，告知其按照规定办理居住登记、申领居住证；

（三）承租人变更或者停止租赁的，向公安机关申报变更或者注销登记；

（四）发现承租人、实际居住人利用租赁住房进行违法犯罪活动的，及时向公安机关报告；

（五）对租赁住房经常进行安全检查，对承租人履行消防安全职责的情况进行监督，指导承租人安全使用电气、燃气等设施并定期进行安全检查和维护，发现火灾等安全隐患的，及时消除或者通知承租人消除；

（六）依法应当遵守的其他要求。

第十三条 承租人应当依法遵守下列要求：

（一）向出租人提供本人、经办人身份证件、营业执照或者其他有效证件，以及实际居住人的身份信息；

（二）属于流动人口的，按照规定办理居住登记、申领居住证；

（三）将承租住房转租、转借他人居住的，承担出租人治安责任，并向公安机关申报登记信息；

（四）留宿他人居住超过7天或者增加实际居住人的，应当向公安机关申报登记信息；

（五）发现实际居住人利用租赁住房进行违法犯罪活动的，及时向公安机关报告；

（六）安全使用租赁住房，在其使用范围内履行消防安全责任，接受出租人的消防安全指导，不得违规使用电气、燃气设施，发现火灾等安全隐患的，及时消除或者通知出租人消除；

（七）依法应当遵守的其他要求。

第十四条 出租人应当自租赁合同订立之日起7日内申报登记信息。出租人委托其他单位或者个人管理租赁住房的，还应当申报登记受委托人基本信息和委托内容。

第十五条 承租人变更或者停止租赁的，出租人应当自承租人变更或者停止租赁之日起7日内申报变更或者注销登记。

第十六条 出租人应当如实申报登记信息，申报登记信息的内容包括：出租人和承租人姓名（名称）、公民身份号码（社会统一信用代码）、工作单位（服务处所）、联系方式等基本信息，以及房屋地址、产权信息、租期、使用性质、建筑面积、居住人员信息等住房情况。

第十七条 出租人可以通过下列方式之一申报登记信息：

（一）通过租赁住房治安管理信息系统自主申报；

（二）到房屋所在地公安派出所、公安机关委托的机构申报；

（三）通过房地产经纪机构、互联网平台出租住房的，可以约定由房地产经纪机构、互联网平台经营者申报；

（四）通过房屋所在地物业服务企业转报；

（五）通过村民委员会、社区居民委员会转报。

约定由房地产经纪机构、互联网平台经营者申报登记信息的，房地产经纪机构、互联网平台经营者应当自租赁合同订立之日起7日内向公安机关申报登记信息。收到登记信息的物业服务企业、村民委员会、社区居民委员会应当自收到信息之日起7日内转报公安机关。

已经在住房城乡建设部门登记备案的，由住房城乡建设部门将信息推送至公安机关，出租人不再申报登记信息。

第十八条 租赁住房的出租人是房屋安全的第一责任人，应当保障租赁住房建筑结构、供电、燃气、消防设施等符合安全要求。

第十九条 出租人应当以原设计的房间为最小出租单位，人均承租建筑面积不得低于10平方米。

不得分隔出租，不得擅自改变住房原有建筑主体和承重结构，不得超过原设计标准增加住房楼面、屋面荷载。

不得变更原设计用途，将厨房、卫生间、阳台、车库和地下储藏室等出租供人员居住。

第二十条 出租住房集中供他人居住，出租居室达到10间以上，或者出租床位达到10个以上的，出租人应当按照供社会公众活动的场所的安全规定，建立相应的管理制度，确定管理人员，登记有关信息，落实治安责任。

单位承租住房作为集体宿舍供本单位职工居住的，按照前款规定履行治安责任。

第三章 安全管理

第二十一条 出租人、承租人和实际居住人不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等区域，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。

第二十二条 禁止在住宅小区租赁住房的室内、公共门厅、疏散走道、楼梯间和安全出口等区域停放电动车，或者为电动车（蓄电池）充电。禁止在出租的村（居）民自建住宅的公共门厅、疏散走道、楼梯间和安全出口等区域停放电动车，或者为电动车（蓄电池）充电。禁止电动车进入住宅小区电梯。鼓励住宅小区安装电动车禁入电梯识别管控设备。本办法所称电动车，包括电动自行车、电动摩托车、电动三轮车等。

第二十三条 出租人、承租人和实际居住人应当依法安全用电，不得违规拉线接电、超负荷用电或者实施其他危害用电安全的行为。

第二十四条 使用燃气的厨房应便于通风和防爆泄压，鼓励安装燃气泄漏保护装置；不便于通风和防爆泄压，不得使用燃气。

第二十五条 乡镇人民政府（街道办事处）以及住房城乡建设、消防救援、公安机关等相关部门和单位对租赁住房集中地区定期走访并进行安全检查，对租赁住房结构和使用性质、消防设施、疏散通道、电气设施、车辆充电停放等进行日常巡查，巡查情况及发现租赁住房存在的安全隐患，形成检查记录，落实安全防范措施。

安全检查和日常巡查发现租赁住房存在安全隐患，或者接到对违反租赁住房治安管理行为的投诉、举报的，由相关业务部门按照各自职责及时依法处置。

第四章 相关处罚

第二十六条 出租居室达到10间以上或者出租床位达到10个以上的群租房出租人或者其他经营管理人员，违反安全规定，致使出租房有发生安全事故危险，经公安机关责令改正，拒不改正的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第三十九条之规定，处五日以下行政拘留。

第二十七条 房屋出租人将房屋出租给无身份证件的人居住的，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条第一款之规定，处二百元以上五百元以下罚款。

第二十八条 房屋出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条第二款之规定，处二百元以上五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款。

第二十九条 有下列行为的，由公安机关根据《租赁房屋治安管理规定》（公安部令第24号）予以处罚：

（一）出租人未向公安机关办理登记手续或者未签订治安责任保证书出租房屋的，责令限期补办手续并没收非法所得，情节严重的可以并处月租金五倍以下的罚款;

（二）出租人将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处以警告、月租金三倍以下的罚款;

（三）出租人不履行治安责任，发现承租人利用所租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不报告，或者发生案件、治安灾害事故的，责令停止出租，可以并处月租金十倍以下的罚款;

（四）承租人将承租房屋转租、转借他人未按规定报告公安机关的，处以警告，没收非法所得;

（五）承租人利用出租房屋非法生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品的，没收物品，处月租金十倍以下罚款。

出租或承租的单位违反规定的，对出租或承租的单位进行处罚，同时对单位的主管负责人或者直接责任人处以月工资两倍以下的罚款。

第三十条 城市规划区内国有土地上的商品房屋有下列情形的房屋出租的, 由建设（房地产）主管部门根据《商品房屋租赁管理办法》第二十一条之规定，责令出租人限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

（一）属于违法建筑的；

（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（三）违反规定改变房屋使用性质的；

（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第三十一条 城市规划区内国有土地上的商品房屋的房屋出租的，违反本《办法》第十九条之规定，由建设（房地产）主管部门根据《商品房屋租赁管理办法》第二十二条之规定责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第三十二条 未按规定向建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案和未按规定办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续的，由住房城乡建设部门根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条之规定，责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第三十三条 房地产经纪机构有下列行为的：

（一）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（二）改变房屋内部结构分割出租；

（三）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。

由县建设（房地产）主管部门根据《房地产经纪管理办法》第三十七条之规定，责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十四条 有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定：

（一）房屋遭受人为损坏或者爆炸、火灾等事故，出现异常后仍需继续使用的；

（二）房屋达到设计使用年限仍需继续使用的；

（三）房屋承重构件出现结构裂缝、变形、腐蚀等结构损伤的；

（四）房屋出现地基不均匀沉降，导致房屋倾斜或者承重结构受损的；

房屋达到设计使用年限仍需继续使用的，应当在达到设计使用年限当年进行房屋安全鉴定，此后至少每五年进行一次房屋安全鉴定。

学校、幼儿园、医院、体育场馆、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、旅游景区、公共娱乐场所等人员密集场所的房屋，房屋安全责任人应当在房屋达到设计使用年限三分之二的当年进行房屋安全鉴定。

建筑幕墙自竣工验收交付使用后，应当每十年进行一次安全鉴定，达到设计使用年限仍需继续使用的，应当每年进行一次安全鉴定。

违法上述规定的，未进行安全鉴定的，由住房和城乡建设部门根据《泰州市房屋安全管理条例》第三十九条之规定，责令限期委托鉴定；逾期仍不委托鉴定的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第三十五条 单位违反本办法第二十一条规定的，根据《中华人民共和国消防法》第六十条之规定，由消防救援部门或公安派出所责令改正，由消防救援部门处五千元以上五万元以下罚款。

个人有违反的，根据《中华人民共和国消防法》第六十条之规定，由消防救援部门处警告或者五百元以下罚款。

第三十六条 当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条之规定，可以采取下列措施：

（一）到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款；

（二）根据法律规定，将查封、扣押的财物拍卖或者将冻结的存款划拨抵缴罚款；

（三）申请人民法院强制执行。

第三十七条 各镇人民政府（办事处）、负有安全监督管理职责的部门，对出租房屋安全隐患整治不力、重大安全隐患整改不及时，或者因失职失察发生重大安全案件事故的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，移送司法机关，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十八条 本规定自发布之日起施行。