

常州市租赁住房安全管理条例

(2022年8月31日常州市第十七届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2022年9月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 租赁管理
- 第三章 治安管理
- 第四章 消防管理
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强租赁住房的安全管理,规范住房租赁活动,保护人身和财产安全,提升居住品质,维护社会秩序和公共安全,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》《江苏省城市房地产交易管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内租赁住房安全管理,适用本条例。

第三条 租赁住房安全管理应当以人为本,坚持安全第一、源头预防、部门协同、属地管理、综合治理的原则。

第四条 租赁住房的出租人是租赁住房安全的第一责任人,应当保障租赁住房建筑结构、供电、燃气、消防设施和室内空气质量等方面符合安全要求,依法依规明确租赁住房使用中的安

全责任。

第五条 本市各级人民政府负责本行政区域内的租赁住房安全工作。

市、辖市(区)人民政府应当加强对本行政区域内租赁住房安全管理工作的领导,协调解决租赁住房安全管理中的重大问题;建立由公安、住房城乡建设、消防救援、市场监督管理、农业农村、自然资源和规划、卫生健康、城市管理、电力管理等部门和单位参加的租赁住房安全管理综合协调机制,组织、指导、协调、监督租赁住房安全管理工作。

镇人民政府(街道办事处)应当加强对本区域内租赁住房安全的日常监督管理,将租赁住房安全管理纳入网格化服务管理,建立租赁住房信息采集录入、隐患排查整治、矛盾纠纷调处等综合管理机制;协助相关部门和单位做好租赁住房安全管理工作;指导村(居)民委员会做好租赁住房安全管理的相关工作。

村(居)民委员会应当依法做好租赁住房安全管理工作,协助镇人民政府(街道办事处)和相关部门、单位做好租赁住房安全管理的相关工作;推动租赁住房安全管理要求纳入村规民约、居民公约。

第六条 市公安机关牵头组织实施本条例。公安机关负责租赁住房居住登记、治安管理工作,指导租赁当事人和相关单位做好治安防范

措施、落实租赁住房治安管理要求;公安派出所按照相关规定开展租赁住房的日常安全监督检查。

住房城乡建设主管部门负责住房租赁的监督管理,按照规定做好租赁住房使用安全工作,督促物业服务企业依法履行租赁住房安全管理职责。

消防救援机构负责对租赁住房消防工作实施监督管理,指导镇人民政府(街道办事处)和公安派出所开展消防安全检查,督促落实消防安全责任和整改消防安全隐患,指导、协助相关单位开展租赁住房消防安全宣传工作。

市场监督管理部门负责租赁住房市场主体的登记工作,依法加强对租赁住房市场主体的监督管理。

网信、发展改革、自然资源和规划、卫生健康、城市管理、农业农村、文化旅游、应急管理等部门,按照各自职责做好租赁住房安全管理的相关工作。

第七条 业主委员会、物业服务企业应当协助相关部门和单位做好租赁住房安全管理的相关工作。推动租赁住房安全管理要求纳入管理规约、租客公约、防火安全公约等。

电力、燃气等相关公用事业经营企业,应当依法履行租赁住房安全责任,协助相关部门和单位做好租赁住房安全管理的相关工作。

住房租赁相关行业协会应当建立健全行业服务标准和从业规范,督促会员单位依法经营和管理,开展从业人员专业技能培训,加强租赁纠纷的行业调解。

第八条 公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位应当建立租赁住房安全培训制度,定期对镇人民政府(街道办事处)、村(居)民委员会、业主自治组织、物业服务企业、住房租赁企业、房地产经纪机构等单位的相关人员进行租赁

住房安全培训。住房租赁市场主体应当参加相关培训。

本市各级人民政府和相关部门、街道办事处、村(居)民委员会,应当开展租赁住房安全宣传教育活动,增强租赁当事人的安全意识。

广播、电视、报刊、网络等新闻媒体,应当开展租赁住房安全公益宣传教育活动,普及租赁住房安全知识。

第九条 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。

本市各级人民政府以及公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位应当公开投诉、举报渠道,方便公众投诉、举报。

第十条 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、出售或者非法提供他人。

第二章 租赁管理

第十一条 有下列情形之一的房屋,不得出租:

- (一)属于违法建筑的;
- (二)违反规定改变房屋使用性质的;
- (三)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;
- (四)经鉴定属于危险房屋不能用于居住的;
- (五)法律、法规禁止出租的其他情形。

村(居)民自建住宅出租用于居住的,出租人应当在出租前按照规定进行房屋安全鉴定。

第十二条 租赁住房当事人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,不得违反消防安

全要求将住房装修或者分隔。

第十三条 用于出租的住房,应当以原始设计的房间为最小出租单位,不得将房间分隔后出租用于居住。

住房原始设计的起居室(厅)确需分隔出租用于居住的,住房所有权人应当按照装饰装修管理有关规定办理相关手续,并同时符合下列要求:

(一)只能分隔出一间房间用于居住;

(二)分隔出房间后,原起居室(厅)还应当保留不少于十平方米使用面积的公共空间,且不得影响人员疏散、逃生和消防救援;

(三)采用轻质不燃材料分隔;

(四)分隔出的房间具备直接天然采光和自然通风条件;

(五)法律、法规、规章的其他规定。

禁止将房间、阳台的整体或者局部改为卫生间、厨房。

原始设计为厨房、卫生间、阳台、储藏室、车库等非居住空间的,不得出租用于居住。

第十四条 出租人应当为承租人提供必要的居住空间。

住房按间出租的,每间房间内人均使用面积不得低于六平方米,厨房、卫生间、阳台、储藏室以及其他非居住空间的使用面积不计入其中。

住房按间出租的,每间房间内居住人数不得超过两人,但具有法定赡养、扶养、抚养关系以及医疗护理等特殊情况的除外。

第十五条 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。

市住房城乡建设主管部门应当会同市公安局、消防救援、市场监督管理等部门和单位,制定并公布住房租赁合同示范文本,供住房租赁

当事人、房地产经纪机构使用。住房租赁合同示范文本应当包含租赁住房相关安全责任的內容。

第十六条 自然人转租住房五套(间)以上的,应当依法办理市场主体登记。

镇人民政府(街道办事处)和公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位,在租赁住房安全管理工作中发现未按照前款规定办理市场主体登记的情形,应当将相关信息及时推送至市场监督管理部门。市场监督管理部门应当依法及时处置。

本条涉及的市场主体登记,按照相对集中行政许可权的规定由其他行政管理主体实施的,依照其规定执行。

第十七条 本市实行住房租赁备案制度。

出租人应当自签订、变更或者终止住房租赁合同之日起三十日内,按照规定到住房所在地的住房城乡建设主管部门办理备案。住房租赁备案可以通过住房租赁综合管理服务平台,也可以到住房城乡建设主管部门委托的住房所在地镇人民政府(街道办事处)办理。住房租赁备案具体办法由市住房城乡建设主管部门制定。

鼓励出租人、承租人通过住房租赁综合管理服务平台完成住房租赁合同在线签约,自动提交备案。住房租赁企业租赁住房或者房地产经纪机构促成住房租赁的,由住房租赁企业或者房地产经纪机构通过住房租赁综合管理服务平台办理住房租赁合同网签备案。住房城乡建设主管部门应当提供住房租赁综合管理服务平台数据接口,并与相关企业业务系统联网,实现住房租赁合同即时网签备案。

公安机关在办理流动人口居住登记时,应当告知出租人、承租人及时办理住房租赁备案。

第十八条 市人民政府应当组织公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位建立住房租赁

综合管理服务平台,整合住房租赁相关的各类行政管理和公共服务信息资源。

公安、住房城乡建设、消防救援、市场监督管理、自然资源和规划、发展改革、人力资源和社会保障、卫生健康、城市管理等部门和单位,镇人民政府(街道办事处)以及公共服务机构,根据各自职责,采集、导入、更新租赁住房相关信息,实现住房租赁备案、治安、消防、市场主体登记、公共卫生服务、信用和处罚等行政管理和公共服务信息共享。

第十九条 市、辖市(区)人民政府相关部门和单位应当加强对租赁住房装修、使用方面的指导。市住房城乡建设主管部门应当会同相关部门和单位,制定租赁住房消防标准和装修、用电、用气等方面的技术导则。

第二十条 市、辖市(区)人民政府应当采取多种措施,培育和发展住房租赁市场。鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源,支持个人和单位将符合出租条件的住房委托给住房租赁企业长期经营。

鼓励村(居)民委员会、农村集体经济组织将符合条件的住房统一出租,规范管理租赁住房。

第三章 治安管理

第二十一条 出租人应当遵守下列规定:

(一)签订治安责任保证书。

(二)查看承租人、实际居住人合法有效身份证明,并向公安机关申报登记信息。

(三)不得向无法提供合法有效身份证明的个人,或者未经监护人同意向不满十六周岁的未成年人出租房屋。

(四)督促非本市户籍的承租人、实际居住人按照有关规定办理流动人口居住登记。

(五)告知并督促承租人、实际居住人遵守与租赁住房安全管理相关的自治规范。

(六)对租赁住房进行经常性安全检查,对承租人、实际居住人履行消防安全职责的情况进行监督;指导承租人、实际居住人安全使用电气、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应当及时消除,或者通知承租人、实际居住人消除,并按照有关规定报告相关部门和单位。

(七)发现治安安全隐患或者承租人、实际居住人涉嫌利用租赁住房进行违法犯罪活动的,及时向公安机关报告,并配合公安机关查处。

(八)法律、法规、规章的其他规定。

出租人委托房地产经纪机构发布住房租赁信息的,可以约定由房地产经纪机构申报登记前款第二项信息。

第二十二条 住房按间出租的,出租人除应当遵守本条例第二十一条规定外,还应当确定联络人员,并向物业服务企业或者业主委员会提供联络人员的联系方式;未委托物业服务企业实施物业管理且未成立业主委员会的,向村(居)民委员会提供联系方式。联络人员应当配合相关部门和单位的的管理。

集中居住规模较大的,出租人除应当遵守前款规定外,还应当遵守下列规定:

(一)建立相应的管理制度,配备管理人员,落实安全管理责任,建立信息登记簿或者登记系统。

(二)在租赁住房的出入口、主要通道等公共区域安装视频监控等安全技术防范设施,并保证设施正常运行;留存监控录像资料连续时长不低于三十日,且留存期间不得删改、非法挪作他用。

(三)采取有效的隔音降噪措施,减少对他人正常生活的影响。

(四)法律、法规、规章的其他规定。

本条例所称集中居住规模较大,是指出租住房集中供他人居住,房间十间以上、床位十个以上或者居住人数十人以上。

第二十三条 承租人、实际居住人应当遵守下列规定:

- (一)向出租人提供合法有效身份证明。
- (二)非本市户籍的,按照有关规定办理流动人口居住登记;外籍人员按照有关规定办理登记。
- (三)不得留宿无合法有效身份证明的人员;留宿他人居住超过七日或者增加实际居住人员的,应当及时向公安机关申报变更登记居住信息。
- (四)遵守与租赁住房安全管理相关的自治规范,不得影响他人正常生活。
- (五)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、燃气等设施;发现火灾等安全隐患应当及时消除,或者通知出租人消除,并按照规定报告相关部门和单位。
- (六)发现治安安全隐患或者其他承租人、实际居住人涉嫌利用租赁住房进行违法犯罪活动的,及时向公安机关报告,并配合公安机关查处。
- (七)法律、法规、规章的其他规定。

第四章 消防管理

第二十四条 租赁住房应当符合下列消防安全要求:

- (一)建筑外窗一般不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物;确需安装金属栅栏等设施的,应当便于从内部开启。
- (二)按间出租的村(居)民自建住宅仅设有一部疏散楼梯的,应当在二层以上的每层设有建筑外窗的公共区域,至少设置一部逃生软梯。

(三)法律、法规以及相关技术标准和消防安全规定的其他要求。

第二十五条 住房按间出租的,出租人应当在租赁住房的出入口、主要通道等公共区域方便取用的位置配备灭火器材,设置明显标志,并保证其能够正常使用。

集中居住规模较大的,出租人应当在每间房间和公共区域安装火灾探测报警装置或者智能火灾预警装置,并在公共区域设置应急照明和疏散指示标志。

鼓励在租赁住房安装简易消防设施,配备防烟面罩、强光手电筒、救生缓降器、自救呼吸器等逃生辅助装置。

第二十六条 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。

第二十七条 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。不具备集中停放、集中充电条件,确需在室内停放、充电的,电动车停放的房间应当单独设置且符合消防安全要求;为电动车(蓄电池)充电的,房间内充电设施应当具备充满自动断电功能,并设置必要的消防设施。

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。

本条例所称电动车,包括电动自行车、电动摩托车、电动三轮车等。

第二十八条 出租人应当为租赁住房安装具有短路保护、过负荷保护和漏电保护功能的装

置,电线应当采用阻燃材料穿管保护。

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、违规使用大功率用电设备或者实施其他危害用电安全的行为。

第二十九条 租赁住房内安装、使用燃气燃烧器具,应当符合法律、法规以及相关技术标准和消防安全规定。

出租人、承租人和实际居住人不得擅自改装、移动、拆除燃气设施,不得在不具备安全条件的场所内使用燃气。

出租的多层居民住宅和村(居)民自建住宅内集中居住规模较大,确需使用瓶装燃气的,应当安装燃气泄漏安全保护装置。

第三十条 鼓励保险机构提供符合租赁住房消防安全管理需要的保险产品和服务。鼓励住房租赁当事人投保火灾公众责任保险和家庭财产险。

第五章 监督检查

第三十一条 市、辖市(区)人民政府应当支持、督促相关部门、单位和镇人民政府(街道办事处)依法履行租赁住房安全管理职责。

辖市(区)人民政府应当结合区域实际,统筹组织相关部门和单位开展租赁住房安全隐患排查,对房屋质量、治安、消防等突出安全问题进行整治。整治情况向社会公布。

第三十二条 公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位按照法律、法规和国家有关规定,对租赁住房安全实行信用管理。推行租赁住房安全分级分类管理。

建立租赁住房安全评估机制,定期组织对本区域租赁住房安全状况进行评估。租赁住房安全评估的具体办法由市公安局会同市住房城乡建设、消防救援等部门和单位制定。

第三十三条 镇人民政府(街道办事处)以及公安、住房城乡建设、消防救援等部门和单位,应当按照各自职责,对租赁住房进行检查和日常巡查,督促租赁当事人及时整改、消除安全隐患。租赁当事人应当配合相关部门和单位的监督检查。

公安、住房城乡建设、消防救援、市场监督管理、自然资源和规划、城市管理、电力管理等部门和单位,以及镇人民政府(街道办事处)应当建立执法联动工作机制,共同维护租赁住房安全管理秩序。

镇人民政府(街道办事处)在日常巡查中发现安全隐患的,应当及时处置,责令租赁当事人改正;必要时应当及时通知相关部门和单位,相关部门和单位应当依法处理。

第三十四条 村(居)民委员会和物业服务企业,应当依法落实安全责任,按照网格化服务管理要求,协助做好租赁住房信息采集、安全隐患排查等工作;发现租赁住房存在房屋质量、治安、消防等安全隐患的,应当及时制止影响租赁住房安全的行为,告知租赁当事人及时整改、消除隐患,并向相关部门和单位报告。

第三十五条 电力、燃气管理部门应当督促相关公用事业经营企业加强租赁住房供电、燃气设施的安全检查工作。

相关公用事业经营企业发现租赁当事人违规使用电气、燃气设施存在安全隐患的,应当书面告知其及时采取措施消除隐患。租赁当事人未及时采取措施消除隐患,可能造成安全事故的,相关公用事业经营企业应当及时采取措施消除隐患,租赁当事人应当予以配合。无法消除或者租赁当事人拒不改正的,相关公用事业经营企业应当及时向相关部门和单位报告。

第六章 法律责任

第三十六条 违反本条例第十三条,第十四条第二款、第三款规定,由住房城乡建设主管部门责令限期改正;逾期未改正的,可以处五千元以上三万元以下罚款。

第三十七条 房地产经纪机构为本条例第十一条、第十三条规定的不符合出租条件的房屋提供租赁中介、代理服务的,由住房城乡建设主管部门责令限期改正,处三万元罚款。

第三十八条 违反本条例第十七条第二款、第三款规定,出租人、住房租赁企业、房地产经纪机构未办理租赁备案的,由住房城乡建设主管部门责令限期办理。

第三十九条 违反本条例第二十二条第一款规定,出租人未向物业服务企业、业主委员会或者村(居)民委员会提供联络人员联系方式的,由公安机关责令限期改正;逾期未改正的,处二百元以上五百元以下罚款。

违反本条例第二十二条第二款第一项规定,出租人未履行安全管理责任的,由公安机关责令限期改正;逾期未改正的,处二百元以上二千元以下罚款。

违反本条例第二十二条第二款第二项规定,出租人未按照规定安装视频监控等安全技术防范设施、保证设施正常运行、留存监控录像资料的,由公安机关责令改正,可以处二百元以上一千元以下罚款。

第四十条 违反本条例第二十七条第一款、第二款规定,停放电动车或者为电动车(蓄电池)充电不符合要求的,由公安派出所、消防救援机

构责令改正;拒不改正的,由消防救援机构按照有关规定处罚。

第四十一条 违反本条例规定的行为,相关法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

本条例规定的行政处罚,按照相对集中行政处罚权的规定由其他执法主体实施的,依照其规定执行。

第四十二条 违反本条例规定,相关部门、单位及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,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,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十三条 公租房、保障性租赁住房和共有产权住房等保障性住房的安全管理,按照国家、省、市有关规定执行。

以标准租金租赁的公有住房的安全管理,按照国家、省、市有关规定执行。以标准租金租赁的公有住房的承租人转租房屋的,按照本条例规定执行。

住房按日或者按小时出租的,按照旅馆业实施治安管理,依法落实身份信息登记、传输报送和情况报告等管理要求,并应当遵守其他相关法律、法规以及村规民约、居民公约和管理规约。

单位承租住宅小区住房、村(居)民自建住宅供职工居住的,按照本条例规定执行。

第四十四条 本条例自 2023 年 7 月 1 日起施行。