

# 苏州市出租房屋居住安全管理条例

(2018年12月27日苏州市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2019年1月9日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 租赁和治安管理
- 第三章 消防管理
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范出租房屋居住安全管理,保障公共安全和公民人身财产安全,根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《江苏省城市房地产交易管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内出租用于居住的房屋的租赁、治安、消防等安全管理适用本条例。

出租用于居住的房屋的结构安全管理,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的居住安全管理,按照国家、省、市有关规定执行。以标准租金租赁的公有房屋的承租人转租房屋的,按照本条例规定执行。

**第三条** 出租房屋居住安全管理遵循源头预防、部门协同、属地管理、综合治理、公众参与的原则。

**第四条** 市、县级市(区)人民政府应当加强

对本行政区域内出租房屋居住安全管理工作的领导,建立由公安、消防、住房城乡建设、规划、国土资源、市场监督管理、税务、城市管理行政执法、电力管理、燃气管理等部门参加的出租房屋居住安全管理委员会,下设办公室,负责组织、指导、协调、监督出租房屋居住安全管理工作。

市、县级市(区)人民政府应当建立房屋租赁信息服务与监管平台,汇集流动人口、出租房屋等基础信息,整合人口综合信息、房屋出租等各类行政管理和公共服务信息资源。

开发区(园区)管理机构应当按照市、县级市(区)人民政府规定的职责,做好区域内出租房屋居住安全管理工作。

**第五条** 公安机关负责出租房屋居住安全涉及的治安管理、居住登记等工作,并将流动人口居住登记有关信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

消防部门负责出租房屋居住安全涉及的消防管理工作。

住房城乡建设部门负责出租房屋居住安全涉及的租赁管理工作,并将住房租赁备案信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

规划、国土资源、市场监督管理、税务、城市管理行政执法、电力管理、燃气管理等部门按照各自的职责负责出租房屋居住安全的监督管理工作。

**第六条** 镇人民政府、街道办事处应当建立流动人口和出租房屋综合管理机制,负责采集出租房屋的租赁、治安、消防等安全信息和整治安全隐患等相关工作。

**第七条** 居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当协助镇人民政府、街道办事处以及有关部门做好出租房屋居住安全信息采集、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、承租人存在违反本条例规定情形的,应当及时劝阻、制止并督促改正;对拒不改正的,应当及时向镇人民政府、街道办事处或者有关部门报告,并将有关信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

**第八条** 本市各级人民政府及其有关部门应当定期组织开展出租房屋居住安全宣传教育,提高出租人、承租人居住安全意识。

广播、电视、报刊和政府网站等媒体应当有针对性地开展出租房屋居住安全公益宣传教育。

**第九条** 任何单位和个人有权通过房屋租赁信息服务与监管平台等渠道对违反本条例规定的行为进行投诉、举报。有关部门受理投诉、举报后,应当按照规定进行查处。查证属实的,对举报人予以奖励。

## 第二章 租赁和治安管理

**第十条** 有下列情形之一的房屋,不得出租用于居住:

- (一)属于违法建筑的;
- (二)擅自改变房屋用途的;
- (三)经依法鉴定属于危险房屋不能用于居住的;
- (四)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;

(五)与生产、储存、经营场所设置在同一建筑物内,不符合消防安全技术标准的;

(六)法律、法规规定不得出租用于居住的其他情形。

**第十一条** 出租人应当以一间设有外墙窗户的卧室、起居室(厅)(以下统称居室)为最小出租单位。

卧室和使用面积不满十二平方米的起居室(厅)不得隔断出租。使用面积十二平方米以上的起居室(厅),可以隔断出一间居室出租;但是,县级市(区)人民政府规定起居室(厅)不得隔断出租的除外。起居室(厅)允许隔断出租的,应当采用轻质不燃材料固定围护,隔断后应当具备直接天然采光和自然通风条件,保障房屋整体结构安全,不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

厨房、卫生间、阳台、车库和地下储藏室不得出租用于居住。

**第十二条** 出租的每间居室人均使用面积不得低于四平方米。

出租的每间居室居住的人数不得超过两人。但是,有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。

**第十三条** 出租房屋用于居住的,出租人与承租人应当依法签订书面房屋租赁合同,按照有关规定明确双方的居住安全责任。

住房城乡建设部门应当制定、公布包含居住安全责任的房屋租赁合同示范文本,并引导房地产经纪机构、房屋租赁双方当事人使用。

**第十四条** 出租人、承租人应当按照规定,自房屋租赁合同签订、变更、终止后三十日内,到住房城乡建设部门办理住房租赁备案,或者通过房屋租赁信息服务与监管平台办理住房租赁备案。

**第十五条** 出租人应当遵守下列规定:

- (一)提供符合本条例规定条件的出租房屋。
- (二)不得向无合法有效身份证明的个人出



租房屋,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。

(三)督促非本市户籍的承租人及时办理流动人口居住登记;承租人是境外人员的,督促其及时办理临时住宿登记。

(四)签订治安责任保证书。

(五)向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式,告知并督促承租人遵守住宅区管理规约。未委托物业服务企业实施物业管理的,向居民委员会或者村民委员会提供承租人的联系方式。

(六)告知承租人用电、用气、用水等安全注意事项。

(七)依法缴纳房屋出租的相关税费。

(八)对出租房屋定期进行安全检查,及时发现和排除安全隐患。

(九)发现承租人有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑的,应当及时向公安机关报告。

(十)法律、法规规定出租人应当遵守的其他规定。

出租房屋内出租居室达到十间以上,或者出租床位达到十个以上的,出租人应当建立相应的管理制度,确定管理人员,落实安全管理职责。

出租人委托他人管理出租房屋的,受托人应当遵守本条例的有关规定。

**第十六条** 承租人应当遵守下列规定:

(一)不得承租不符合本条例规定条件的房屋。

(二)承租人为非本市户籍的,应当及时办理流动人口居住登记;承租人是境外人员的,应当及时办理临时住宿登记。

(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天或者增加实际居住人员的,应当向公安机关备案。

(四)按照房屋的规划用途、结构、消防安全

规定等要求使用房屋;发现出租房屋存在安全隐患的,应当及时告知出租人予以消除。

(五)居室与生产、储存、经营场所设置在同一建筑物内的,应当符合消防安全技术标准。

(六)不得储存易燃、易爆、有毒等危险物品。

(七)配合有关部门、单位依法进行检查。

(八)法律、法规规定承租人应当遵守的其他规定。

**第十七条** 未经出租人同意,承租人不得擅自转租其承租的房屋;转租房屋的,应当符合本条例规定的条件,签订房屋租赁合同并办理住房租赁备案。

**第十八条** 房地产经纪机构不得居间、代理本条例第十条规定的不得出租用于居住的房屋。

房地产经纪机构应当告知出租人、承租人按照规定办理住房租赁备案。

### 第三章 消防管理

**第十九条** 出租房屋用于居住的,应当符合下列消防安全条件:

(一)疏散楼梯、疏散通道、安全出口、逃生窗等的设置应当符合国家、省消防安全技术标准的相关要求;

(二)窗户和阳台确需安装金属栅栏等设施的,应当能从内部易于开启,不得影响逃生疏散和灭火救援;

(三)仅设有一部疏散楼梯的居民自建低层、多层出租房屋,应当在二层以上的每层设有外墙窗户的部位至少设置一部用于公共逃生的软梯;

(四)三层以上的居民自建多层出租房屋的疏散楼梯不得采用木结构楼梯或者未经防火保护的金属楼梯;

(五)法律、法规以及国家、省消防安全技术标准规定的其他条件。

出租人、承租人不得占用、堵塞、封闭出租房屋所在建筑的疏散通道、安全出口,不得占用防火间距。

出租人、承租人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、消防器材,不得遮挡消火栓。

**第二十条** 出租人应当在出租的每间居室配备防烟雾口罩、报警哨、手电筒。

房屋出租给两户以上承租人的,出租人应当在出租房屋内配置至少两具三公斤以上的干粉灭火器或者相应量的其他灭火器。

出租房屋内出租居室达到十间以上,或者出租床位达到十个以上的,出租人应当在每间居室以及公共区域安装火灾探测报警器或者智能火灾预警装置,在公共区域安装应急照明灯,并在每间居室张贴应急疏散路线图。

鼓励出租人为居住在高层的承租人配备自救呼吸器。

**第二十一条** 出租房屋内安装、使用的燃气燃烧器具、电器产品应当符合法律、法规和相关安全技术标准。

出租人、承租人不得擅自改装、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。出租人、承租人发现燃气事故隐患时,应当立即向燃气经营企业或者燃气管理部门报告,燃气经营企业或者燃气管理部门应当及时采取措施消除隐患。

出租人应当为出租房屋安装断路器(熔断器)和剩余电流动作保护器(漏电保护器)。

出租人、承租人应当依法安全用电,不得超负荷用电或者实施其他危害用电安全的行为。供电企业发现或者接到举报后查明出租房屋内存在危害供电、用电安全和扰乱供电、用电秩序行为的,应当予以制止,并按照规定向电力管理部门报告。

**第二十二条** 已建成住宅区未设置电动车

集中停放、集中充电场所、设施的,由市、县级市(区)人民政府负责统筹规划,并由镇人民政府、街道办事处负责组织建设。

物业服务企业或者业主委员会根据业主大会决定,在物业管理区域内建设电动车集中停放、集中充电场所、设施的,有关部门应当提供便利。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当对其管理区域内的电动车停放、充电实施消防安全管理,发现电动车在疏散通道、疏散楼梯间、安全出口处和电梯前室停放或者对电动车蓄电池进行充电的,应当劝阻、制止并督促改正;对拒不改正的,应当及时向镇人民政府、街道办事处或者有关部门报告。

本条所称电动车包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车。

**第二十三条** 发生火灾时,出租人、承租人应当及时报警,积极配合做好火灾扑救、火灾事故调查工作。

## 第四章 法律责任

**第二十四条** 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

**第二十五条** 违反本条例第十条第一项、第四项规定的,对涉及国有土地上的房屋的出租人,由住房城乡建设部门责令改正,对没有违法所得的,处以一千元以上五千元以下罚款;对有违法所得的,处以违法所得一倍以上三倍以下,但不超过三万元罚款。

违反本条例第十条第三项规定的,对涉及国有土地上的房屋的出租人,由住房城乡建设部门责令改正,没收违法所得,并处以五百元以上二千元以下罚款。造成人身、财产损害的,依法承担赔偿责任。



违反本条例第十条第一项、第三项、第四项规定的,对涉及集体土地上的房屋的出租人,由房屋所在地镇人民政府或者县级市(区)人民政府确定的部门依照本条第一款、第二款的规定处罚。

**第二十六条** 违反本条例第十一条、第十二条规定的,对涉及国有土地上的房屋的出租人,由住房城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五千元以上三万元以下罚款。

违反本条例第十一条、第十二条规定的,对涉及集体土地上的房屋的出租人,由房屋所在地镇人民政府或者县级市(区)人民政府确定的部门依照前款规定处罚。

**第二十七条** 违反本条例第十四条、第十七条规定未办理住房租赁备案的,由住房城乡建设部门责令限期办理。

**第二十八条** 房地产经纪机构违反本条例

第十八条第一款规定的,由住房城乡建设部门责令限期改正,处以三万元罚款。

**第二十九条** 违反本条例第十九条第一款第二项至四项,第二十条第一款至三款规定的,由消防部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一千元以上一万元以下罚款。

**第三十条** 有关部门及其工作人员在出租房屋居住安全管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门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。

## 第五章 附 则

**第三十一条** 本条例自2019年5月1日起施行。2008年3月3日苏州市人民政府制定的《苏州市居住房屋出租管理办法》同时废止。