

## 温州市居住房屋出租安全管理办法

(2018年9月12日温州市人民政府令第2号公布,根据2019年8月13日温州市人民政府令第4号公布的《温州市人民政府关于修改〈温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法〉规章的决定》修正)

**第一条** 为加强居住房屋出租安全管理,保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护公共安全和社会秩序,根据《浙江省房屋使用安全管理条例》《浙江省流动人口居住登记条例》《浙江省居住房屋出租登记管理办法》和有关法律、法规、规章,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内居住房屋出租的安全管理活动,适用本办法。

**第三条** 本办法所称的居住房屋,是指出租后用作或者兼用作居住的房屋。旅馆业客房和公共租赁房屋除外。

**第四条** 市、县(市、区)人民政府和温州经济技术开发区管委会、瓯江口产业集聚区管委会应当加强对本行政区域(管理区域)内居住房屋出租安全管理的组织领导和综合协调,督促各

有关部门（机构）依法履行职责。

**第五条** 公安机关负责居住房屋的出租登记、治安管理和流动人口居住登记管理工作。

消防主管部门负责落实居住房屋的消防工作法定职责，加强监督管理，指导、督促有关主体履行消防工作职责。

住房和城乡建设主管部门负责居住房屋的建筑安全、房地产经纪监督管理工作。

自然资源和规划、综合行政执法、应急管理、市场监督管理等主管部门依照各自职责，共同做好居住房屋出租安全管理工作。

**第六条** 乡镇人民政府（街道办事处）应当整合有关主管部门派出机构的人力资源，实行居住房屋出租安全常态化、网格化管理；牵头组织排查整治居住房屋的出租安全隐患；根据公安机关的委托，做好居住房屋出租登记和流动人口居住登记的相关工作；依法对居住房屋开展消防安全检查。消防救援机构可以委托乡镇人民政府（街道办事处）符合法定条件的组织，对违反消防安全管理的行为依法实施行政处罚。

**第七条** 居民委员会、村民委员会、业主委员会、房地产经纪机构、物业服务企业和有关用人单位应当配合有关主管部门以及乡镇人民政府（街道办事处）做好居住房屋出租安全管理工作，

及时劝阻违法行为，劝阻无效的，应当及时报告乡镇人民政府（街道办事处）或者有关主管部门。

居民委员会、村民委员会可以制定住房出租管理公约或者将相关内容纳入社区公约、村规民约；业主委员会经业主大会同意后，可以将住房出租管理相关规定纳入小区管理规约，对住房出租实行自我管理。

**第八条** 住房出租的，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租。每个居室人均使用面积不得少于4平方米，且每个居室实际居住人数不得超过2人，但是与承租人有法定赡养、抚养和扶养义务关系的除外。

**第九条** 住房原始设计为厨房、卫生间、阳台、储藏室、地下室及其他非居住空间的，不得出租供人员居住。

**第十条** 住房的结构及其附属设施应当符合建筑安全要求。出租人应当履行房屋维修义务并确保住房和室内设施安全；但租赁当事人另有约定的除外。

**第十一条** 住房应当符合消防安全要求。租赁当事人应当依法承担消防安全责任。

**第十二条** 住房出租应当符合治安管理规定，租赁当事人应当依法承担治安责任。

**第十三条** 住房同一套间内或者单幢建筑内同时设置十

张以上出租床位的，出租人应当按照相关消防技术标准要求，建立消防安全管理制度，确定专门管理人员，落实消防安全管理职责。

出租人不能履行前款规定的相关义务的，应当委托房地产经纪机构等单位或者个人进行管理。房地产经纪机构等单位或者个人在其受委托范围内履行出租人义务并承担相应法律责任。

**第十四条** 居住房屋有下列情形之一的，不得出租或者转租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）擅自改变房屋用途的；
- （三）经鉴定为危险房屋的；
- （四）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

**第十五条** 居住房屋出租人、转租人应当履行下列义务：

（一）保证居住房屋具备基本居住功能，符合建筑、消防等安全要求；

- （二）遵守消防安全管理规定；
- （三）不得出租给无法提供合法有效身份证明的人员；

（四）办理居住房屋出租登记；承租人是流动人口的，还应当按照《浙江省流动人口居住登记条例》的规定报送承租人信息，同时告知承租人主动申报居住登记；

（五）发现承租人及居住使用人利用居住房屋涉嫌从事违法

行为的，应当予以制止，并及时向有关主管部门报告；

（六）配合和协助有关行政机关、机构、组织依法实施行政管理；

（七）法律、法规、规章规定的其他义务。

**第十六条** 居住房屋承租人应当履行下列义务：

（一）配合出租人或者转租人办理居住房屋出租登记；承租人是流动人口的，还应当主动向居住房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）申报居住登记；

（二）合理、安全使用居住房屋及其设施、设备，不得擅自改变房屋用途、结构或者实施其他影响居住安全的行为；

（三）遵守消防安全管理规定，接受出租人或者转租人的消防安全管理；不得违规使用燃气、电气设施，发现火灾隐患的，及时消除并通知出租人或者转租人；

（四）不得擅自增加居住人员，并不得超过单个居室的居住人数上限；

（五）不得利用居住房屋从事违法犯罪活动；

（六）不得留宿无合法有效身份证明的人员；

（七）遵守物业管理规约，不得影响他人正常生活；

（八）配合和协助有关行政机关、机构、组织依法实施行政管理；

（九）法律、法规、规章规定的其他义务。

**第十七条** 鼓励住房租赁企业机构化、规模化发展；鼓励房地产开发企业、物业服务企业设立房地产经纪机构开展居住房屋租赁业务；鼓励房地产经纪机构开展居住房屋出租安全管理代理业务，承担安全管理责任。

**第十八条** 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守居住房屋出租安全管理有关法律、法规、规章的规定，引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

租赁合同示范文本由市住房和城乡建设主管部门会同市市场监管部门制定并在官方网站公布。

**第十九条** 居住房屋有本办法第十四条规定的不得出租的情形之一的，房地产经纪机构和房地产经纪人员不得居间、代理。

**第二十条** 居住房屋出租人应当自居住房屋出租之日起三个工作日内，向居住房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）申请登记，并提交下列材料：

（一）租赁当事人有效身份证件或者证明；

（二）房屋租赁合同或者居住房屋的地址、租期、使用功能等基本情况；

（三）出租共有房屋，应当提交其他共有人同意出租的证明；出租受托代管的房屋，应当提交房屋所有权人授权出租的证明；

转租房屋的，转租人应当提交出租人同意转租的证明；

（四）法律、法规、规章规定的其他材料。

房地产经纪机构或者房地产经纪人员居间、代理租赁业务的，应当在其受委托范围内履行前款规定义务并承担相应法律责任。

**第二十一条** 对符合下列要求的，居住房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）应当自收到居住房屋出租登记材料之日起三个工作日内，完成办理登记手续，向房屋出租人开具登记证明：

（一）申请人提交的材料齐全；

（二）居住房屋无不得出租的情形。

申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场一次性告知申请人需要补正的全部内容。

**第二十二条** 将住宅出租后用作经营性用房的，租赁当事人应当遵守法律、法规、规章以及管理规约，符合建筑安全、消防安全要求和治安管理规定。

**第二十三条** 居住房屋不得与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内，并应当与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。

居住房屋与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内的，居住部分与非居住部分应当按照标准要求进行防火分

隔，并分别设置独立的楼梯等疏散设施。

**第二十四条** 居住房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）应当在基层政务服务窗口设立居住房屋出租管理综合受理窗口，办理居住房屋出租和流动人口信息登记，将掌握的出租信息以居住房屋为单位建立管理档案，记录出租房屋、租赁当事人具体情况，并定期将相关信息反馈有关主管部门；发现违法行为的，应当责令改正，并及时抄告有关主管部门。

有关主管部门应当依法对违法行为进行查处，并将查处情况及时告知居住房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）。

**第二十五条** 违反本办法规定的行为，法律、法规、省政府规章已有法律责任规定的，从其规定。

**第二十六条** 违反本办法第八条、第九条规定，出租居住房屋不符合消防安全要求的，由消防救援机构依法予以处理。

**第二十七条** 违反本办法第十三条第一款规定，未建立消防安全管理制度、确定专门管理人员、落实消防安全管理职责的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正，出租人是单位的，对单位处以三千元以上三万元以下罚款，出租人是个人的，对个人处以五百元以上五千元以下罚款。

**第二十八条** 违反本办法第十四条第一项、第二项规定出租居住房屋的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，并处三

千元以上三万元以下的罚款。

违反本办法第十四条第三项规定出租危险房屋的，由住房和城乡建设主管部门依照《浙江省房屋使用安全管理条例》予以处罚。

**第二十九条** 违反本办法第十九条规定，房地产经纪机构和房地产经纪人员居间、代理的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，对房地产经纪人员处一千元以上一万元以下罚款，对房地产经纪机构处五千元以上三万元以下罚款。

**第三十条** 违反本办法第二十二条规定，属于无证无照经营的，依照《无证无照经营查处办法》予以查处。

**第三十一条** 违反本办法第二十三条规定，出租居住房屋不符合消防安全要求的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正，出租人是单位的，对单位处三千元以上三万元以下罚款，出租人是个人的，对个人处五百元以上五千元以下罚款。

**第三十二条** 履行居住房屋出租安全管理监督职责的部门及其相关工作人员违反本办法，不履行、拖延履行管理职责或者滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者其他有权机关，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 本办法所称“以上”“以下”均包含本数。

本办法所称租赁当事人是指出租人、转租人和承租人。

**第三十四条** 本办法自 2018 年 10 月 15 日起施行。《温州市居住房屋出租管理暂行办法》（温政办〔2013〕139 号）同时废止。