

关于《宁波市出租房安全管理 条例（草案）》的说明

市公安局

主任、副主任、秘书长、各位委员：

受市政府委托，市公安局对《宁波市出租房安全管理条例（草案）》（以下简称《条例》）作如下说明。

一、制定《条例》的必要性

出租房安全管理工作与社会和谐稳定紧密相连，是一项人民群众高度关注的重要民生工作，同时事关城市形象和长远发展。2016年3月1日施行的《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》为规范我市居住房屋租赁管理提供了重要法治保障，但随着我市经济的快速发展，受流动人口快速集聚、城乡一体化加速推进等因素影响，出租房安全隐患大、事故多发，已成为当前影响公共安全、制约改革发展的重大问题，出租房安全管理工作亟待通过制定一部地方性法规予以规范并实行长效管理。

（一）制定《条例》是解决宁波当前出租房安全管理问题的迫切需要。当前我市出租房屋普遍存在房屋建筑安全隐患、用电

用气等基础设施陈旧老化、分割搭建、缺乏物业管理和日常维修保养等问题。房屋出租人的主体意识不强，不想管、不愿管、不会管的情况比较普遍。租房屋管理顾此失彼，安全整治反复、成效不大。通过制定《条例》，进一步落实出租人主体责任，强化基层出租房自治管理，形成社会参与的常态长效机制。

（二）制定《条例》有利于规范租赁市场，从源头化解隐患。我市大量居住出租房屋存在消防、建筑等安全问题，特别是农民自建房、“非改租”出租房等不具备基本安全条件的出租房屋，量大面广、监管困难，这批房屋进入租赁市场后，给政府管理带来巨大的风险隐患。一旦发生事故，极易连片致灾，甚至引发群死群伤的重大伤亡事故。通过制定《条例》，明确房屋出租条件，规范房屋租赁行为，形成“前卡源头、后加处罚”的有效治理体系。

（三）制定《条例》有利于健全法律体系，落实各方责任。现行法律、法规、规章，难以适应当前形势任务需求，特别是在集体土地出租房、“非改租”出租房、“生产、经营、仓储、居住一体”出租房等方面，法律依据欠缺。出租房安全管理涉及职能部门多，部门责任边界不明晰，存在推诿扯皮现象。通过制定《条例》，适应我市经济社会发展，完善的法规体系，压实部门责任，形成“有法可依、有法必依、执法必严、违法必究”的良好氛围。

二、《条例（草案）》的起草过程

市公安局在充分调查研究的基础上，起草了《宁波市租赁住房安全管理条例（草案送审稿）》，经广泛征求意见，按程序于 2023

年3月21日上报市人民政府。市司法局会同市公安局、市消防救援支队、市住建局、市应急管理局等单位对草案送审稿进行修改，形成《宁波市出租房安全管理条例（草案）》。6月19日，市政府第43次常务会议讨论通过《条例（草案）》。

三、《条例（草案）》的主要内容

《草案》共六章四十五条，主要从适用范围、部门职责、消防安全管理、租赁和治安安全管理、监督管理和法律责任等方面作了规定。现就主要内容说明如下：

（一）关于标题

市人大常委会2023年立法计划中的标题为《宁波市租赁住房安全管理条例》，当前随着安全形势的发展，各地工业厂房火灾事故频发，本着以问题为导向的原则，在审查论证时将当前矛盾比较突出的工业出租房纳入了条例的适用范围，并将标题修改为《宁波市出租房安全管理条例》。

（二）关于适用范围

出租房安全涉及面非常广，《草案》以问题为导向，把当前出租房安全管理最突出的三个方面作为立法重点，规定了本市行政区域内出租房消防、租赁、治安等安全管理及其监督活动，适用本条例（第二条）。同时，考虑到出租房的形式比较多，除居住出租房和工业出租房外，还包括商业出租房、办公出租房等，如将各类出租房一并纳入适用范围，存在主管部门多，安全要求杂等问题，不利于聚焦矛盾，因此，将适用范围限定为居住出租房和

工业出租房。

（三）关于职责

明确各级政府、部门及相关单位的职责是做好出租房安全管理的基础，《草案》建立了由多部门参加的出租房安全管理综合协调机制，协调工作由公安机关牵头（第四条），并对公安机关、消防救援机构、住建部门、应急管理部门等主要实施部门的职责分条予以了规定（第五条至第九条），同时对乡镇人民政府、街道办事处和村（居）民委员会的职责进行了详细的规定（第十条、第十一条）。

（四）关于安全管理

出租房的安全管理是本次立法的重点内容，直接关系到条例的实施效果，《草案》从两大方面进行了规定。

1、消防安全管理。《草案》作了三方面规定：一是对居住出租房的通用性消防安全进行了规定，并对居住人数较多的居住出租房单独进行了特别规定（第十三条、第十四条），突出了对居住人数较多的出租房的安全管理；二是对工业出租房在消防技术标准、统一管理人等方面进行了规定（第十五条、第十七条），为解决当前工业出租房安全管理的突出问题提供了重要遵循；三是对出租房的用电、用气、电动自行车等方面的安全管理中的重点内容进行了规定（第十八条）。

2、租赁和治安安全管理。《草案》作了三方面规定：一是规定了出租房禁止出租的情形（第二十条），明确了出租房出租的条

件；二是对出租人、承租人的一般性义务进行了规定（第二十一条、第二十三条），并对工业出租房的出租人、承租人提出了特殊的要求，以强化对工业出租房的安全管理（第二十二条、第二十四条）；三是对居住出租房的居住面积及装修管理等方面进行了规定（第二十五条、第二十六条），回应了群众和基层执法人员关切的问题。

（五）关于监督管理

监督管理是确保出租房安全的关键环节，《草案》从四方面进行了规定：一是依托基层智治系统建设出租房统一管理子系统（第二十八条），同时规定相关部门及乡镇人民政府、街道办事处依托系统开展日常监督管理，形成联动执法和闭环处置（第二十九条、第三十条）；二是针对当前出租房中存在的大量“非改住”以及违法建筑等情形，要求属地区（县、市）人民政府每年至少开展一次隐患排查，依法启动执法程序（第三十一条）；三是规定住建部门应当联合有关部门加强对用于出租的自建房安全质量的监督管理（第三十二条）；四是要求属地政府及有关部门为出租人、承租人提供相关服务与指导，整体提升有关人员的安全意识与能力（第三十四条）。

（六）关于法律责任

对违反出租房安全管理规定行为的处罚，《草案》作了三方面的规定：一是对《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》等上位法已经有明确处罚规定的，进行了转致规定

(第三十五条);二是对违反出租房相关管理要求及违法装修行为等内容根据《中华人民共和国行政处罚法》的相关规定新设置了处罚条款(第三十六条至第四十条);三是对相关工作人员的渎职责任和免责条款进行了规定(第四十一条、第四十二条),既对相关人员的履职尽责提出了明确要求,又对其进行了保护性规定,从而激发工作人员参与出租房安全管理的积极性。

以上说明连同条例(草案),请予以审议。