

JNCR-2020-0070001

济南市住房和城乡建设局
济南市公安局
济南市城市管理局
济南市消防救援支队

文件

济建发〔2020〕27号

关于印发《济南市租赁住房居住安全管理
办法（试行）》的通知

各区县（含济南高新区、济南新旧动能转换先行区、市南部山区、莱芜高新区）住房城乡建设、公安、城管、消防救援部门，各有关单位：

为加强对租赁住房的安全管理，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，根据有关法律、

法规、规章，结合我市实际，研究制定了《济南市租赁住房居住安全管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

济南市公安局

济南市城市管理局

济南市消防救援支队

济南市公安局消防支队（代章）

2020年6月3日

（此件主动公开）

济南市租赁住房居住安全管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强对租赁住房的安全管理，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，根据有关法律、法规、规章，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房屋的租赁、治安、消防等安全管理适用本办法。

第三条 本办法所称的租赁住房，是指出租供人居住或者兼用作居住的各类房屋。主要包括居住房屋用于出租的、依法依规改建的非居住房屋用作居住出租的、工业（产业）园区配建的职工集体宿舍用于出租的情形。旅馆业客房除外。

第四条 租赁住房安全管理应遵循源头预防、部门协同、属地管理、综合治理、公众参与的原则。

第五条 住房城乡建设部门、公安部门、消防救援机构、城管部门按照职责分工，做好租赁住房安全管理工作。

住房城乡建设部门负责建设市住房租赁综合服务平台，与公安部门建立信息共享机制。

第六条 区县政府（管委会）应当加强对本行政区域（管理区域）内租赁住房管理的组织领导和综合协调，督促住房城乡建

设、公安、城管等部门及街道办事处（镇）依法履行职责。

街道办事处（镇）应将租赁住房纳入社会综合治理，作为物业管理办公室的一项工作，落实网格化管理，配备租赁住房网格员，加强对辖区内租赁住房日常巡查，化解租赁矛盾纠纷，将涉及居住安全、群租现象、违法犯罪等问题及时上报住房城乡建设、公安、城管部门。

街道办事处（镇）指导、督促社区（村）居委会、物业服务企业及相关部門做好租赁住房安全管理工作。

第二章 租赁住房监督管理

第七条 租赁住房有下列情形之一的，不得出租用于居住：

（一）经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，应当采取停止使用、整体拆除解危措施的；消防设施不符合有关规范要求的。

（二）改变原有房屋空间布局结构，将客厅、餐厅隔断及厨房、卫生间、阳台、车库和地下储藏室等非居住空间出租用于居住的，将原设计的房间（卧室）分割、搭建后出租的，按床位出租的。

（三）房屋装修不符合《室内空气质量健康标准（GB18883-2016）》相关要求的。

（四）成套住房按间出租的，单间居住人数超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）的；单间人均建筑面积少于10平方米（使用面积少于6平方米）的。

（五）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

第八条 非法人组织、自然人出租住房或转租达到 10 间以上的，应当依法办理市场主体登记，并在市住房租赁综合服务平台办理企业信息上传及住房租赁合同网签备案等手续，应当建立安全管理制度，确定专门管理人员，落实安全管理职责，按规定安装视频监控、智能门禁等安全防护措施。

不能履行前款规定相关义务的，可委托专业化住房租赁企业进行运营管理。

非居住房屋改建的集中式租赁住房、工业（产业）园区配建的职工集体宿舍参照本条第一款规定进行管理。

第九条 出租人（住房租赁企业、自然人）出租住房应当遵守下列规定：

（一）提供符合本办法规定的租赁住房。

（二）证明租赁住房有合法的出租权利。

（三）主动到所在社区（村）居委会、物业服务企业办理住房租赁登记手续及登记承租人信息。

（四）告知承租人用电、用气、用水等安全注意事项，对出租房屋定期进行安全检查，及时发现和排除安全隐患。

（五）严禁发布虚假房源、乱收费、克扣押金、恶意驱逐租客等行为。

（六）配合有关部门依法对住房租赁工作的监督管理及承租人违法违规行为的调查、制止及处罚等工作。

第十条 承租人应当遵守下列规定：

（一）不得承租不符合规定的房屋。

（二）按照房屋的设计用途、结构等规定使用房屋；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。

（三）未经出租人同意，承租人不得擅自转租其承租的房屋。

（四）单位在住宅小区承租居民住宅用于职工集体宿舍，应满足第七条的规定，并向当地公安部门及社区（村）居委会备案；工业（产业）园区的职工集体宿舍人均承租面积不得低于4平方米，每个房间居住人数最多不得超过4人；建立安全管理制度，确定专门管理人员，落实安全管理职责。

（五）配合有关部门对住房租赁行为的监督管理。

第十一条 住房租赁企业不得受托管理本办法规定的不得出租用于居住的房屋；房地产经纪机构不得居间、代理本办法规定的不得出租用于居住的房屋。

第三章 消防管理

第十二条 居民住宅房屋对外租赁的，不得占用、堵塞、封闭消防安全疏散通道、安全出口，不得损坏、挪用、拆除、停用消防设施。

第十三条 存量工业、商业办公等非居住房屋改建的集中式租赁住房，应按照旅馆的消防技术标准进行设计和施工，消防手

续办理和日常消防管理应符合本市相关要求。

第十四条 鼓励出租人为租赁房屋安装独立式火灾探测报警器，配置防烟面罩等灭火逃生器材。承租人应遵守《居民防火公约》要求，对房屋租赁期间的消防安全负责。

第十五条 禁止在疏散通道、楼梯间、电梯前室停放电动自行车或对电动自行车进行充电。

第四章 治安管理

第十六条 出租居住房屋与生产、经营、储存易燃易爆危险品的场所在同一建筑物内，或者不能保持安全距离的，不得出租。

房屋承租人不得在房屋内储存易燃、易爆、有毒等危险物品。

第十七条 不得向无合法有效身份证明的个人出租房屋，或未经监护人同意向不满十六周岁的未成年人出租房屋。

第十八条 承租人是流动人口的，出租人应在其入住 24 小时内登记其姓名、身份证件种类和号码等基本情况，并督促其在 3 个工作日内向公安派出所申报居住登记。流动人口终止居住的，应当自其离开之日 3 个工作日内报告公安派出所。

承租人是境外人员的，应当在入住后 24 小时内由承租人或出租人向居住地公安机关办理登记。

第十九条 房屋出租人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。

第五章 法律责任

第二十条 违反本办法规定的，相关职能部门依据有关法律、法规、规章追究法律责任并进行处罚。

第二十一条 本办法自 2020 年 6 月 3 日起施行，有效期至 2022 年 6 月 2 日。