

浦东新区张江镇人民政府

浦张府规〔2024〕3号

张江镇人民政府关于印发《张江镇农村自建房 出租房安全管理办法》的通知

镇机关各办公室、镇属企事业单位、各村（居）委、相关单位：

《张江镇农村自建房出租房安全管理办法》已经2024年11月20日第72次镇长办公会通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市浦东新区张江镇人民政府

2024年11月29日

（此件公开发布）

张江镇党政办公室

2024年11月29日印发

张江镇农村自建房出租房安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强张江镇农村自建房出租的安全管理，规范农村自建房屋租赁行为，消除农村自建房屋租赁安全隐患，根据《中华人民共和国消防法》《上海市消防条例》《上海市住房租赁条例》《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市集中出租房屋安全管理规定》等有关规定，结合我镇实际，制定张江镇农村自建房出租安全管理办法。

第二条 张江镇行政区域内，将宅基地房屋出租用于居住及其相关监督管理活动，适用本管理办法。将宅基地房屋出租用于乡村民宿的，按照国家和上海市相应的管理规定执行。

第三条 本管理办法所涉及集中出租房屋是指在同一建筑物内，出租房间达到 10 间及以上或者居住人数达到 15 人及以上的规模化租赁房屋。

第二章 居住场所

第四条 农村自建房出租每间房间居住人数不得超过 2 人（有法定赡养、抚养、抚养义务关系的除外），且人均居住面积

不得小于 5 平方米；集中出租的，出租人（含产权人）应明确管理人员，建立管理制度，落实管理职责，加强 24 小时防火巡查和值班值守。

第五条 禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

第六条 禁止在有人住宿的房间内设置作坊、仓库及经营场所。

第七条 禁止在农村自建出租房内进行违法违规经营行为。

第八条 用于出租的房间应采用砖墙等不燃材料砌至楼板底部，建筑的楼板和楼梯应为不燃材料，严禁采用木板、泡沫夹芯彩钢板等可燃易燃材料进行分隔装修。

第 九 条

使用明火的厨房与其他区域应采取防火分隔措施。

第十条 出租居住房屋经专业机构鉴定危险等级属于 C 级或 D 级的房屋，不得出租。

第三章 消防安全管理

第十一条 用于出租的房间每 25 平方米应至少配备一具 2kg 灭火器，可采用水基型灭火器或 ABC 干粉灭火器，灭火器

应设置在各层的公共部位及首层出口处；应设置安全出口、应急照明灯等消防标识标牌。

第十二条 用于出租的房间应安装必要的安防设施，宜在住人房间和公共部位设置独立式烟感火灾报警探测器，厨房间安装燃气、液化气探测器。集中出租的，每间住人房间和公共区域应设置联网式烟感火灾报警探测器，且报警触发后，警报声应能覆盖整幢建筑，实时报警信息应接入公共信息系统。

第十三条 严禁占用、堵塞、封闭安全出口和疏散通道。走道、房间的外窗和阳台不得设置影响逃生救援的金属护栏、铁栅栏、防盗窗等。

第十四条 用于出租的房间应设有外窗，设置位置不应低于1.1米，外窗可开启面积应能保证人员有效逃生。

第十五条 严禁在居住房间内使用、存放液化石油气钢瓶。每户（院落）使用（存放）液化石油气钢瓶数不得超过3只15kg（总重量不超过50kg），不得使用单只超过15kg的液化石油气钢瓶，灶具应符合国家标准。集中出租的，不予液化石油气钢瓶开户备案。

第十六条 安全用电，用电设备和电气线路不得敷设在可燃物上，鼓励购买火灾损失险。

第四章 电动自行车安全管理

第十七条 出租房应足量配备室外电动自行车充电桩或换电柜，电动自行车数量与电动自行车充电接口数量应相等。集中出租的，应设置室外电动自行车集中充电场所，且安装热成像报警摄像头，并将报警信息接入公共信息系统。

第十八条 出租人（含产权人）应登记所有租客的电动自行车信息，动态更新报至所属居村委。

第十九条 严禁电动自行车、电瓶在室内、走道、楼梯间及室外疏散小巷停放或充电；严禁将电瓶（包括太阳能储电设备、应急电源等储能电池装置）放置在居住场所。

第五章 综治及人口管理

第二十条 出租人（含产权人）应当在租赁前至所属居村委备案，集中出租的应向张江镇租赁住房管理服务中心备案。

第二十一条 出租人（含产权人）应通过使用《安居张江房东端》小程序实时登记出租房源信息，并按要求将租客信息实时上报更新，配合相关部门上门核实信息。

第二十二条 集中出租的，应在公共区域安装视频监控、快速报警装置，视频录像备份应保存 15 天以上，并将视频和报警信息接入公共信息系统。

第六章 附 则

第二十三条 违反本办法规定，法律法规已有规定的，从其规定。

第二十四条 本办法未尽事宜，按照《上海市住房租赁条例》、《上海市集中出租房屋安全管理规定》等法律法规执行。

第二十五条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2029 年 12 月 31 日止。