

上海市松江区市场监督管理局文件

松市监标准〔2023〕86号

上海市松江区市场监督管理局 关于发布松江区标准化指导性技术文件 《经营性农村自建房安全管理导则》的通知

各有关单位：

松江区标准化指导性技术文件《经营性农村自建房安全管理导则》已经区政府审查批准，现予以发布，并报上海市市场监督管理局备案。文件编号及名称为：DB 31117/Z 022-2023《经营性农村自建房安全管理导则》，上述文件自2023年12月1日起实施。

特此通知。

附件：《经营性农村自建房安全管理导则》

上海市松江区市场监督管理局
2023年11月20日



（联系人：郑建孟，电话：37615283）

上海市松江区标准化指导性技术文件

DB 31117/Z 022—2023

经营性农村自建房安全管理导则

2023-11-20 发布

2023-12-01 实施

上海市松江区市场监督管理局
上海市松江区建设和管理委员会

发 布

目 次

前言..... II

引言..... III

1 范围..... 1

2 规范性引用文件..... 1

3 术语和定义..... 1

4 基本要求..... 1

5 结构安全..... 1

6 消防安全..... 2

 6.1 消防安全基本要求..... 2

 6.2 灭火救援设施..... 3

 6.3 装修防火与用电防火..... 3

 6.4 安全疏散..... 3

 6.5 其他防火要求..... 4

7 燃气安全..... 4

8 其他安全要求..... 4

9 出租管理..... 5

10 审批要求..... 5

11 相关责任..... 6

 11.1 使用安全责任人及使用人..... 6

 11.2 镇人民政府（街道办事处、经开区管委会）..... 6

 11.3 村民委员会（居民委员会）..... 7

12 管理机制..... 7

附录 A（规范性） 松江区农村经营性自建房出租安全管理要求..... 8

附录 B（资料性） 松江区农村经营性自建房出租人安全承诺书（示例）..... 10

附录 C（资料性） 松江区农村经营性自建房承租人安全承诺书（示例）..... 11

附录 D（资料性） 松江区农村经营性自建房安全意见告知书（示例）..... 12

参考文献..... 13

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由上海市松江区建设和管理委员会提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：上海市松江区建设和管理委员会。

本文件主要起草人：夏晓勇、肖华、李梦杰。

本文件为首次发布。

本文件为推荐性，有关对本文件的建议和意见，向区标准化行政主管部门或市标准化行政主管部门反映。

引 言

为充分贯彻《上海市自建房安全专项整治工作方案》的有关要求，建立农村经营性自建房长效管理机制，落实相关责任人员或单位的安全管理责任与义务，明确安全管理过程中的管理内容和操作标准，特制定本文件。

本文件主要从房屋主体安全和日常使用安全两方面，明确了用作经营的自建房屋的必要安全措施，并针对管理审批和各方责任进行了界定，针对部分格式文本的要求也进行了规定。

本文件主要包括八部分内容：1、结构安全；2、消防安全；3、燃气安全；4、其他安全要求；5、出租管理；6、审批要求；7、相关责任；8、管理机制。

本文件是农村自建房房屋管理的细化和补充，适用于松江区农村宅基地上用作经营的自建房的安全管理，其他自建房安全管理可参照执行。

本文件由上海市松江区建设和管理委员会负责解释。

经营性农村自建房安全管理导则

1 范围

本文件规定了松江区经营性农村自建房的结构安全、消防安全、燃气安全、出租管理、审批要求及相关责任方与管理机制多方面要求。

本文件适用于松江区经营性农村自建房的建设、使用安全管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50974-2014 消防给水及消火栓系统技术规范

GB 50222-2017 建筑内部装修设计防火规范

GB 50292-2015 民用建筑可靠性鉴定标准

JGJ/T 363-2014 农村住房危险性鉴定标准

DB 31117/Z 014-2021 农村自建房出租消防管理要求

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

经营性农村自建房

指在农村宅基地上自行建造或委托建筑工匠建造的，并部分或全部用作生产经营用途的房屋，其用途包括餐饮饭店、民宿宾馆、批发零售、仓储物流、出租居住等。

4 基本要求

4.1 农村自建房出租消防安全需按照 DB 31117/Z 014—2021 的规定参照执行。

4.2 经营性农村自建房用作乡村民宿的，应按照《关于促进松江区乡村民宿发展的实施办法》中的相关要求执行。

4.3 经营性农村自建房安全管理应同时符合本文件及本市有关管理规定的要求。

5 结构安全

5.1 新建经营性自建房一般不应超过三层。经营性自建房屋原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建后层数不应超过原依法批准层数。

5.2 农村自建房建设和使用中应保证基本的房屋结构安全性，存在以下情况之一的房屋，禁止用

作经营性自建房：

- a) 经鉴定为危险房屋的；
- b) 经排查存在明显安全隐患，且经专业鉴定为 C 级或 D 级，尚未处置到位的；
- c) 存在违规改扩建、随意加层、擅自变动建筑主体承重结构的；
- d) 使用年限已超过 50 年，未经专业检测鉴定的；
- e) 未经审批三层及以上的房屋或地下室；
- f) 未经审批改变房屋用途和使用性质的。

5.3 存在下列情形之一，危及公共安全的，房屋使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

- a) 房屋出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形；
- b) 因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损；
- c) 房屋设计使用年限届满后需要继续使用的；
- d) 设计文件未载明设计使用年限或者无法查询设计文件的房屋，实际使用满三十年，需要继续使用的；
- e) 安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

5.4 经营性农村自建房应由房屋使用安全责任人每 2 年开展自查或委托专业机构进行结构安全性排查并出具相应报告，如发现明显安全隐患，应进行安全性鉴定。

5.5 安全性鉴定应由具有检测鉴定相关资质的专业机构进行，三层以下的房屋，鉴定应按《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函[2019]200 号）、JGJ/T 363-2014 进行，三层及以上的房屋，鉴定应按 GB 50292-2015 的规定执行。

5.6 经鉴定为 C、D 级的房屋按以下情形进行处理：

- a) 经鉴定为 C 级的房屋应立即停止经营，并根据鉴定处置建议依法进行拆除、重建、加固，有计划、分步骤消除安全隐患；
- b) 经鉴定为 D 级的房屋应立即停止经营、停止使用，并疏散房屋内和周边群众，封闭处置、现场排险，根据鉴定处置建议依法进行拆除、重建、加固，分步骤消除安全隐患；
- c) 有保护价值的 D 级传统民居及有历史文化价值的建筑等，应专门研究后确定处理方案。

6 消防安全

6.1 消防安全基本要求

农村自建房建设和使用中应保证消防安全性，存在以下情况之一的房屋，禁止用作经营性自建房：

- a) 生产、储存等经营场所与出租、民宿等设置在同一建筑内，不符合消防安全技术标准的；
- b) 违反用电用气用油等安全管理规定的；
- c) 门窗出入口的位置设置固定防盗笼、栅栏、广告牌等影响疏散逃生和救援的障碍物的；
- d) 违规使用易燃可燃夹芯彩钢板或其他易燃材料的；
- e) 未设置室外电动车集中停放、充电雨棚的；
- f) 违反消防用电、用气、用油等安全管理规定的；
- g) 无灭火器、火灾探测报警器等消防设施和安全出口、疏散楼梯的。

6.2 灭火救援设施

- 6.2.1 属地政府及相关职能部门，应在农村地区设置公共消防设施。
- 6.2.2 农村的消防规划应根据其规划类别，分别纳入街镇（开发区）总体规划、街镇（开发区）详细规划和村庄规划，并应与其他基础设施统一规划、同步实施。
- 6.2.3 农村及周边消防车通道应保持畅通，消防车通道应有明显标识，不应设置影响消防车通行的限高杆、水泥墩等障碍物，不应占用消防车通道建盖任何建（构）筑物、停放车辆、堆放杂物等。
- 6.2.4 农村应设置消防水源。消防水源应由给水管网、天然水源或消防水池供给。消防水源的设置应满足 GB 50974-2014 的要求。市政供水通达的区域，按照要求设置室外消火栓；市政供水未到达的区域，可采用天然水源或采用消防水池集中供水，设置消防取水点。
- 6.2.5 维修等需要停用建筑消防设施需进行公告，村委应制定应急预案落实防范措施。
- 6.2.6 根据规定设置外墙外保温材料提示性和警示性标识，如外墙外保温系统出现破损、开裂和脱落的，要及时进行修复。

6.3 装修防火与用电防火

- 6.3.1 房屋内部装修应满足 GB 50222-2017 的规定，特别是吊顶、墙面、地面、隔断应当采用不燃或难燃材料，严禁在墙面和房顶上大量悬挂粘贴可燃易燃装饰物。
- 6.3.2 应安装断路器（熔断器）和剩余电流动作保护器（漏电保护器），使用合格的电气产品，不应使用铜丝、铁丝等代替保险丝。
- 6.3.3 建筑的窗户不应设置金属栅栏、防盗窗、广告牌等遮挡物，确需设置防盗网时，防盗网和窗户应从内部易于开启。
- 6.3.4 不应私拉乱接电气线路，使用超负荷大功率电热器具。室内电气线路的敷设避开潮湿部位和炉灶、烟囱等高温部位，并不应直接敷设在可燃物上；当应敷设在可燃物上或在有可燃物的吊顶内时，应穿阻燃套管保护或采用阻燃电缆。对电气线路、设备应定期检查、检测，不应长时间超负荷运行。
- 6.3.5 电器设备周围应与可燃物保持 0.5 m 以上的间距。电热炉、电暖器、电饭锅、电熨斗、电热毯等电热设备使用期间应有人看护，使用后应及时切断电源；停电后应拔掉电源插头，关断通电设备。
- 6.3.6 物品应分类、分堆、限额存放，每个堆垛占地面积不应大于 50 m²，不应占用、堵塞疏散通道、安全出口，与电器设备应保持安全距离。生产中使用的易燃易爆危险物品应单独存放，采用防火分隔措施与其他部位分隔，存放量不应超过一天的使用量，且应由专人管理、登记。
- 6.3.7 严禁在自建房的疏散通道、安全出口和消防车道停放电动自行车或者为电动自行车、电动摩托车充电。

6.4 安全疏散

- 6.4.1 单层建筑面积超过 200m²或建筑层数为 4 层（含）及其以上的出租房屋，应设置 2 部疏散楼梯。
- 6.4.2 疏散楼梯不能直通房屋屋面的，宜增加竖向梯等辅助疏散设施。
- 6.4.3 疏散通道、安全出口应畅通，不应占用、堵塞疏散通道和楼梯间。
- 6.4.4 室外金属梯、配备逃生避难设施的阳台和外窗，可作为合用场所的辅助疏散设施。逃生设备设置应符合有关建筑逃生避难设施配置标准。

6.5 其他防火要求

- 6.5.1 严禁将厨房、卫生间、阳台、地下室等非居住部位分隔为房间出租供人员居住。
- 6.5.2 严禁在自建房内储存汽油、柴油、煤油、酒精、醇基燃料等易燃易爆危险品。
- 6.5.3 厨房防火应符合下列要求：
- a) 厨房与其他区域采用实体墙进行防火分隔，厨房以外区域不应使用明火，宜设置集中厨房，

位置选择在房屋的首层靠外墙位置；

- b) 液化石油气的使用做到“单瓶单灶”，不应违规储存。

6.5.4 易燃、可燃物的使用与管理，应满足下列要求：

- a) 公共部位不堆放非必要的可燃物；
- b) 室内不储存汽油、柴油、酒精、香蕉水等易燃可燃物品。

6.5.5 室外广告牌、遮阳棚等应采用不燃或难燃材料制作，且不影响房间内部采光、排风、辅助疏散设施的使用。

7 燃气安全

7.1 不应使用汽油、煤油等易燃可燃液体引火。

7.2 厨房内不宜使用、存放瓶装液化石油气，确需使用的，可设置1个充装容量不超过15kg的钢瓶，且钢瓶与灶具之间的距离不应小于1m。

7.3 厨房采用瓶装液化石油气瓶组供气时，应设置专用瓶组间，并符合下列要求：

- a) 应设置在与用气建筑物外墙毗连的单层专用房间内，房间的耐火等级不应低于二级；
- b) 应通风良好，并应设置直通室外的门；
- c) 与其他房间相邻的墙应采用无门窗洞口的防火墙；
- d) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀；
- e) 应配置可燃气体泄漏报警装置。

7.4 采用可燃气体的房屋应设置可燃气体泄漏报警装置，并与紧急事故自动切断网连锁启动。

7.5 区内各液化气经营单位应按要求开展检查，对用户端使用非标或超过使用期限的减压阀、非标或超过使用期限的橡胶管和不带熄火保护装置的灶具进行强制整改，拒绝整改的予以停气；各街镇（开发区）在整治过程中发现此类问题，可联系就近的液化气供应站提供整改服务。

8 其他安全要求

8.1 房屋及附属设施内不应实施下列危害治安安全的行为：

- a) 存放、储存管制刀具、枪支弹药等管制器具以及易燃、易爆、有毒、有害危险物品；
- b) 从事“黄、赌、毒”等违法犯罪活动；
- c) 其他危害治安安全的行为。

8.2 按照便于出行、利于管理的原则，村（居）可探索制定“小区式”管理机制。

8.3 农村生活污水处理应当纳入城市生活污水管网或符合农村生活污水收集处理要求，生活污水不应直排。

8.4 街镇（开发区）应规范农村餐饮行业油烟排放和垃圾收运、消纳，油烟不应乱排放、垃圾不应偷乱倒，防止影响环境安全问题发生。

8.5 每户居民自建房经营业态一般不应超过三种，根据用作经营居民自建房的结构安全性、经营安全性、房屋建设合法合规性以及消防安全性的要求严格控制人数。

9 出租管理

9.1 农村自建房出租应符合下列基本要求：

- a) 取得宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证、建房批准文件，或由街镇（开发区）组织相关部门认定的证明文件之一；
- b) 符合国家和本市有关消防、治安、防灾、卫生等方面的管理规定，并具备供水、供电等必要的生活条件；
- c) 以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位；
- d) 按间出租的，应具备直接采光和自然通风条件，厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不应单独出租用于居住；
- e) 每个房间的居住人数不应超过2人，且人均居住面积不应低于5m²，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外；
- f) 有窗房间且窗户可开启净高应大于50cm、净宽应大于40cm；
- g) 每户租户具备独立的厨卫设施。

9.2 有下列情形之一的农村自建房，不应出租：

- a) 属于违法建筑的；
- b) 用于群租的；
- c) 被鉴定为危险房屋的；
- d) 违规使用易燃可燃夹芯彩钢板或其他易燃材料的；
- e) 无灭火器等消防设备和安全出口的；
- f) 未经审批三层及以上房建或地下室的农村自建房；
- g) 法律、法规规定不应出租用于居住的其他情形。

9.3 租赁当事人应依法订立书面租赁合同，应使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本》并按本市有关规定办理租赁合同登记备案。

9.4 农村自建房出租管理除应同时满足本章规定和国家、本市相关法律法规的规定外，还应满足附录A的相关规定要求。

10 审批要求

10.1 新建、改（扩）建、重建居民自建房的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照法律、法规、规章的规定以及建设工程规划许可证的规定或者乡村建设规划许可证的规定进行建设。

10.2 居民建设自建房应当按照《中华人民共和国建筑法》和有关法律、法规、规章的规定，委托具备相应资质的勘察设计单位设计图纸，并委托具备相应资质的建筑施工企业施工；农村居民建设低层住宅，可以选用镇级人民政府住房城乡建设主管部门免费提供的图纸，委托建筑技能培训合格的乡村建筑工匠施工。设计、施工单位和乡村建筑工匠应当按照法律、法规、规章的规定以及合同的约定进行设计、施工。

10.3 农村村民未经批准，或者在批准的宅基地范围以外占用土地建住宅的，由街道办事处、镇政府责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋。违法农户逾期不自行拆除的，由街镇按照相关法律规定处理。未依法取得乡村建设规划许可证或者在批准的宅基地范围内未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由街镇依据相关法律法规规定，责令停止建设、限期改正。逾期不改正的，依法予以拆除。

10.4 经营性自建房竣工后，业主应当组织竣工验收，不组织竣工验收或者竣工验收不合格的，不应投入使用，擅自投入使用的，应责令停止使用。

10.5 街镇（开发区）应对其辖区内农村村民的住宅用地及建设做好全过程管理。

10.6 行业主管部门按照“谁审批谁负责”的要求，落实行业监管和指导责任，在经营性自建房使用全过程内加强对农村经营性自建房的审批和管理。

11 相关责任

11.1 使用安全责任人及使用人

11.1.1 居民自建房所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

11.1.2 居民自建房使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

- a) 不应擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；
- b) 对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；
- c) 发现严重安全隐患的，及时向居民委员会、村民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；
- d) 保障房屋消防安全；
- e) 法律、法规、规定的其他责任。

11.2 镇人民政府（街道办事处、经开区管委会）

11.2.1 落实领导责任制，指定专管部门，建立完善经营性农村自建房安全综合管理机制。

11.2.2 建立本区域经营性农村自建房安全管理电子档案，依托上海市农村房屋综合管理系统等信息系统平台，开展农村自建房管理信息排查登记和动态更新，掌握场所地址、所有人及使用人信息、建筑层数及面积、容纳人数等基本信息。

11.2.3 完善经营性农村自建房安全巡查制度，建立工作台账，发现农村自建房存在影响正常使用的安全隐患，应列出问题隐患清单和整改责任清单，书面告知并组织跟踪整改情况。

11.2.4 组织城管综合执法机构和相关条线执法部门，通过限期整改、行政处罚等措施，化解矛盾纠纷，纠正违法违规行为。

11.2.5 统筹负责处理辖区内农村自建房消防管理事务，牵头建立健全群防群治机制，开展风险辨识、评估、监控、治理工作，对消防隐患突出、整改不利的区域，逐级上报上级政府和部门，协调开展综合整治工作。

11.2.6 开展群众性消防宣传工作，在行政村主要街道设立固定宣传栏和宣传牌，定期更新消防知识，建设稳定的消防宣传阵地，向公众宣传消防知识。

11.2.7 统筹推进村（居）卫生健康管理，文明健康行为培育，建立爱国卫生人员和志愿者队伍，解决“脏、乱、差”问题，开展病媒生物季节性集中控制行为和“卫生小区（楼组）”“健康社区（村）”等建设。

11.2.8 街镇人民政府、街道办事处、开发区政府应当根据本辖区内居民自建房的安全状况进行定期排查；对城乡接合部、城中村、学校医院周边、工业园区等区域，重点排查整治3层及以上、人员密集、违规改扩建等容易造成重大安全事故的经营性自建房每年进行一次全面排查，并加强日常巡查。通过排查和日常巡查发现房屋存在安全隐患的，街镇人民政府、街道办事处、开发区政府应当向房屋使用安全责任人提出书面处置意见。

11.3 村民委员会（居民委员会）

11.3.1 村民委员会、居民委员会应当协助街镇人民政府、街道办事处做好居民自建房建设和使用

安全监督管理工作，将居民自建房安全建设和使用的有关规定纳入村（居）规民约内容，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为，应当及时劝阻，并向街镇人民政府、街道办事处报告。

11.3.2 探索制定经营性农村自建房管理公约，按法定程序将有关内容纳入村民自治章程、村规民约，建立完善与区域特点相适应的农村自建房村民自治机制。

11.3.3 落实村干部、社区民警、村民小组长、网格员、社区综合协管员等工作职责，共同做好经营性农村自建房的日常工作，开展定期走访和信息采集，发现问题及时调解处理并上报，建立奖惩机制，督促相关人员遵守国家和本市有关管理规定，以及所在街镇（开发区）的管理要求。

11.3.4 引导村民办理宅基地及其房屋的权属登记，未经登记或超过批复标准形成的房屋和建筑不应用作经营。

11.3.5 鼓励村民将空余农村自建房，委托村集体经济组织、街镇（开发区）所属企业或者专业住房租赁企业统一利用。

11.3.6 组织实施本村经营性自建房消防管理事务，包括：

- a) 督促农村自建房出租相关当事人落实消防主体责任；
- b) 建设完善公共消防设施；
- c) 将消防安全管理要求纳入村规民约；
- d) 成立农村自建房安全巡查联防自治组织，明确辖区农村自建房安全管控工作管理架构和管理人员；
- e) 督促房屋相关当事人，遵守国家和本市有关居住房屋使用安全管理的规定；
- f) 应按照相关规范要求建立完善农村微型消防站。

11.3.7 街镇人民政府根据相关法律法规以及市人民政府命令、决定，实施区级人民政府有关主管部门负责的居民自建房安全管理有关行政处罚；根据区级人民政府有关主管部门的委托，实施居民自建房安全管理有关行政许可。

12 管理机制

12.1 建立由房屋管理、农业农村、规划资源、建设管理、公安、消防、城管执法、市场监管、民政和卫生健康等部门协同联动工作机制，指导、协调全区经营性农村自建房安全管理工作。

12.2 建立落实监督和管理机制，对在经营性农村自建房安全监督、检查中发现的问题及时落实整改，并持续跟进。

12.3 制定考核管理办法，指导各管理部门在经营性农村自建房各项安全管理工作，并对管理成效实施考核和评价。

附录 A

(规范性)

松江区农村经营性自建房出租安全管理要求

A.1 松江区农村经营性自建房出租安全管理要求

A.1.1 用于出租的经营性自建房，消防设施应满足以下要求：

- a) 应按每一承租户不少于 1 具的标准配备灭火器，每具灭火器的规格为 2kg 以上的 ABC 型干粉；
- b) 同一房屋内出租房间达到 10 间以上或者出租房屋居住使用人达到 10 人以上的，每间房间及公共部位应安装独立式火灾探测报警器，宜选用联网式无线火灾报警器，并在公共部位安装消防警铃；
- c) 独立式火灾探测报警器，宜统一安装，并纳入区域“一网统管”平台统一管理；
- d) 同一房屋内出租房间达到 10 间以上或者出租房屋居住使用人达到 10 人以上的，宜在每间房间及公共部位安装简易喷淋，可选用边墙型洒水喷头。

A.1.2 同一房屋内出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到10人以上的，尚应满足以下要求：

- a) 应在出入口、楼层主要通道等位置安装符合上海市安全技术防范标准的视频监控系统，视频资料需保存 30 天以上；
- b) 出租人应建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报送公安部门备案。

A.1.3 承租人在每户自建房内所放置和使用的液化石油气钢瓶数量宜通过“村规民约”来确定。

A.1.4 电动车停放、充电应符合下列要求：

- a) 电动车或者其蓄电池不应进入住宅户内；
- b) 电动车充电时应当确保安全，不应违反用电安全要求私拉电线和插座为电动车充电；
- c) 设置能够满足租住人员需求的电动车集中停放点；
- d) 电动车集中停放、充电点设置在建筑内或贴邻建筑设置的，采用实体隔墙、混凝土楼板与其他区域完全分隔；
- e) 集中充电区域配置安全可靠的停放、充电设施，有条件的可安装漏电保护装置、独立式火灾探测报警器、自动灭火系统。

A.1.5 人口安全管理应满足以下要求：

- a) 出租人应查验承租人及居住人的身份证件，确保“人证一致”。
- b) 出租人发现承租人、共同居住人发生变动或从事违法犯罪活动等情况，要及时向公安派出所报告。
- c) 来沪人员承租或离开的（包括亲朋好友借宿、短期居住等情形），出租人应建立信息登记，并在 2 个工作日内及时报告社区综合协管员予以登记或者注销。
- d) 集中出租房屋供他人居住，出租房间达到 10 间以上或者出租房屋居住使用人达到 10 人以上的大规模租赁户，应指定一名管理人员具体负责日常管理。

A.1.6 出租人和承租人均应遵守《上海市住房租赁管理办法》和《关于加强本市农村宅基地房屋租赁管理的指导意见》的规定，并在订立房屋租赁合同时明确双方的消防安全责任，签署消防安全承诺书。

- A. 1. 7 农村自建房在出租使用前，出租人和承租人应签订《松江区农村自建房出租人安全承诺书》和《松江区农村自建房承租人安全承诺书》（见附录B和附录C，以下简称《承诺书》），村（居）应告知安全责任义务，并做好《承诺书》汇总保管。
- A. 1. 8 农村自建房出租变更出租主体的，应重新签订《承诺书》。
- A. 1. 9 拒不签订《承诺书》的出租人和承租人，村（居）管理人员应上门告知安全事项，并留存相关影像资料。
- A. 1. 10 农村自建房出租供他人居住，在投入使用前，出租人应建立信息登记簿或者登记系统，并告知村（居）人员，对农村自建房出租开展安全自排查，并将相关信息报送属地公安派出所备案。
- A. 1. 11 农民自建房居住租赁当事人应在订立租赁合同后30日内，到租赁房屋所在地社区事务受理服务中心办理租赁合同登记备案。通过房地产中介机构订立租赁合同的，由房地产中介机构代为办理租赁合同登记备案。
- A. 1. 12 对安全自排查不合格的农村自建房，村（居）应签发《松江区农村自建房出租安全意见告知书》（见附录D），出租人应整改完成后重新申报。
- A. 1. 13 未经村（居）排查或自排查不合格的农村自建房不应将房屋出租他人使用。
- A. 1. 14 村（居）应每月对现有农村自建房出租开展安全检查，掌握出租房安全情况，签发《松江区农村自建房出租安全意见告知书》，并督促整改。
- A. 1. 15 街镇（开发区）应组织村（居）、网格、综治、公安、志愿者等力量，开展农村自建房出租安全联合检查，化解区域性农村自建房出租安全风险。
- A. 1. 16 各街镇（开发区）相关部门应定期进行出租房屋瓶装液化石油气使用的安全检查，并按照规定要求做好记录。
- A. 1. 17 公安派出所应配合村（居）对出租的农村自建房进行安全检查，并对检查发现不符合安全要求的农村自建房责令整改或采取罚款等措施。
- A. 1. 18 农村自建房出租人应负责房屋及其设施设备的安全，定期进行安全检查和维修，及时发现和排除安全隐患。
- A. 1. 19 农村自建房承租人应遵守本文件及相关法律法规要求。

附录 B

(资料性)

松江区农村经营性自建房出租人安全承诺书(示例)

松江区农村经营性自建房出租人安全承诺书

为了加强农村自建房屋租赁的管理,保障房屋出租人和承租人的合法权益,规范租赁行为,确保公共安全,根据《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市消防条例》《中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告》等相关法律法规,房屋出租人必须履行如下承诺:

- 1、不应出租违章搭建或存在安全隐患的房屋。
- 2、不应改变房屋仅作为住宅的用途与性质:
- 3、不应单独出租房屋的辅助用房(包括小屋及棚舍等):
- 4、不应出租给无法提供身份证原件的承租人:
- 5、不应出租作为单位的集体宿舍,每间房屋居住的人数不应超过2个人(有法定扶养、抚养或赡养义务的除外),人均居住面积不应低于5平方米。
- 6、排摸清楚本户的承租人信息,有新增或搬离等信息变化情况,及时上报至村委。
- 7、房屋内不应出现生产、经营、储存以及易燃易爆等危险物等。
- 8、房屋内居住人员超过10人或出租的房屋间数超过3间的,应配备专业的消防设施并定期检查消防设备。
- 9、房屋内所放置的使用液化气钢瓶数量不应超过“村规民约”规定的数量(含房东2只且液化气钢瓶必须正规合法且在有效期内)。
- 10、对房屋每年定期进行防火、防盗等安全检查,及时发现并排除安全隐患,保障承租人的居住安全。
- 11、落实电瓶车安全充电措施,电瓶车充电应设置限电措施装置及保护措施装置。
- 12、定期向承租人宣传本小区垃圾分类、环境卫生、文明养宠等涉及安全、便民、美化等方面的内容。
- 13、督促承租人在入住一周内至村(居)登记办理来沪人员居住证手续并将房屋租赁合同进行备案。
- 14、所有出租房屋来沪人员承租或离开的(包括亲朋好友借宿、短期居住等情形),出租人应建立信息登记,并在2日内及时报告社区综合协管员予以登记或者注销。
- 15、配合村委房管家定期的巡查工作,一旦发现出租的房屋内存在违法犯罪行为或有嫌疑的,立即报告村(居)及派出所,并自觉整改需要改进的问题。
- 16、为承租人提供独立厨房间和独立卫生间(通风良好,使用实体墙、门与其他区域完全分离)。
- 17、督促承租人严格落实本街镇(开发区)和所在村(居)疫情防控安全管理工作相关要求。
- 18、认真履行纳税义务。

违反上述任何一项的,出租人自愿暂缓享受本村内关爱村民等福利待遇、优惠政策等权益。此承诺书一式两份,分别由村(居)和承诺人保管备查。

出租人签字(盖章):

身份证号码:

年 月 日

附 录 C

(资料性)

松江区农村经营性自建房承租人安全承诺书（示例）

松江区农村经营性自建房承租人安全承诺书

本人承诺将严格遵守国家的法律及《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市消防条例》《中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告》等相关法规等，并加强自身安全防范。保证在居住期间遵纪守法，并作如下承诺：

- 1、在租房之前与出租人签订书面的《房屋租赁合同》，并且配合出租人在签订合同之日起的一周内至村（居）做好登记备案手续。
- 2、在签订租赁合同时，主动向出租人提供本人及同住人的身份证原件并用于村里备案登记。
- 3、配合网格长信息采集，如实提供相关信息。
- 4、若备案的租赁合同发生变更或双方续租的或合同到期终止或提前解除的，应当在一周内到村（居）办理合同登记备案的变更、延续或者注销手续。
- 5、主动遵守村委各项规章制度。
- 6、不利用租赁的房屋从事任何违法犯罪活动或开展生产、经营、储存等行为。
- 7、仅在厨房间使用上海市正规燃气经营企业销售的瓶装液化石油气，并使用合格减压阀、合格连接管（螺纹丝口连接或卡箍固定）和带熄火保护装置灶具。
- 8、主动做好垃圾分类工作。
- 9、选购使用已获生产许可证厂家生产的，质量合格的电瓶车、充电器、电瓶，决不违规改装电瓶车及其配件，不违规停放和充电。
- 10、按照电瓶车使用说明书要求正确进行充电，不应长时间充电，充电时应在安全地点进行，周围不应有可燃物，决不在楼梯间、过道处充电及私拉电线。
- 11、不在出租屋内有影响出入口、安全通道的摆设、乱堆物现象。
- 12、对所居住房屋做好日常维护及电线、燃气等设施定期检查，确保房屋居住安全。
- 13、主动配合并积极落实本街镇（开发区）和所在村（居）疫情防控安全管理工作相关要求。如违反上述任何一项的，本人同意由相关部门进行强制整改，本人不会提出任何异议、请求或予以阻扰，由此产生的一切后果自负。

此承诺书一式两份，分别由村（居）和本人保管备查。

出租人签字（盖章）：

身份证号码：

年 月 日

附 录 D

(资料性)

松江区农村经营性自建房安全意见告知书 (示例)

松江区农村自建房出租安全意见告知书

业主：您好！

您的房屋存在如下安全隐患，为了您和他人的生命财产安全，请您立即对安全隐患进行整改，整改完成前，房屋不应出租他人使用。

1、……

2、……

3、……

街镇（开发区） 村（居）
年 月 日

参 考 文 献

- [1] 《农村住房安全性鉴定技术导则》（建村函[2019]200号）
 - [2] 《自建房结构安全排查技术要点(暂行)》（住建部）
 - [3] 《上海市自建房安全专项整治工作方案》（沪府办[2022]23号）
 - [4] 《松江区自建房安全专项整治工作方案》（沪松府办〔2022〕26 号）
 - [5] JGJ 125-2016 危险房屋鉴定标准
 - [6] DG/TJ08-79-2008 房屋质量检测规程
-

