

# 深圳市福田区人民政府办公室文件

福府办规〔2017〕9号

---

## 福田区人民政府办公室关于印发《福田区出租屋安全主体责任追究办法（试行）》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《福田区出租屋安全主体责任追究办法（试行）》已经区政府七届十九次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

福田区人民政府办公室

2017年11月2日

# 福田区出租屋安全主体责任追究办法

(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步强化房屋租赁主体责任，预防和减少出租屋内安全事故的发生，根据相关法律、法规和规章的规定，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称出租屋包括本区行政区域内出租的住宅、办公用房、工商业出租屋及其他用于租赁的房屋。

## 第二章 一般安全管理

**第三条** 禁止出租人或受托管理人出租下列房屋：

- (一) 被有关主管部门确定为危险房屋不能使用的；
- (二) 已公布房屋拆迁公告限期拆迁的；
- (三) 无房屋权利证明或者市政府规定的其他权属证明材料的；
- (四) 存在重大消防、安全、治安隐患的；
- (五) 无合法竣工验收证明，又不能提供房屋安全鉴定报告的工商业出租屋；
- (六) 以住宅形式出租的，人均租住建筑面积低于六平米的；

(七) 按照住宅设计规范设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等非居住空间被改造用于居住的;

(八) 法律、法规、规章或者市政府规定不得出租的。

承租人不得租赁不符合法律、法规、规章、市政府规定的出租条件的建筑物。

**第四条** 出租人应依照有关规定签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》，依法承担出租屋安全管理责任。委托他人出租房屋的，应当与受托管理人签订书面委托协议，约定各自的安全管理责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全管理责任。

承租人应当依照国家有关规定和租赁合同的约定承担相应的安全管理责任。单位承租居住房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，单位应当履行安全管理责任，单位法定代表人或主要负责人为单位房屋安全管理责任人。

出租人、承租人根据各自应负的安全管理责任承担相应的民事责任、行政责任、刑事责任。

**第五条** 出租人应履行下列房屋安全管理责任：

(一) 未经批准不得擅自改变出租房屋的结构和使用性质；

(二) 保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力等设施符合有关法律、法规、规章的规定以及有关行政部门规定的安全标准；

(三) 依法须履行的其他房屋安全管理责任。

出租人不按照合同约定及时维修房屋，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。

**第六条** 承租人应履行下列房屋安全管理责任：

（一）按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，未经批准不得擅自改变出租屋的使用性质；

（二）未经批准不得擅自改变出租屋的结构，不得擅自拆改室内设施或擅自进行开（堵）外墙门窗、封闭阳台、搭建阁楼、棚盖或者在天台上搭建建（构）筑物等行为；

依法须履行的其他房屋安全管理责任。

**第七条** 利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动的，须按照有关规定取得相应证照。

出租人将房屋出租给承租人进行生产经营活动的，应当要求承租人在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商营业执照或者开业许可证书。

**第八条** 以小时、天数为租期出租房屋的，应当安装租住人员信息采集系统，即时采集和报送租住人员基本信息，并且配备专职管理人员，制定出租屋安全管理制度。

集体承租或者单位承租房屋的，应依法建立和落实出租屋安全管理制度。

**第九条** 出租人应当定期检查出租房屋的安全使用情况，至少每月查验一次并做好书面记录，因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

**第十条** 物业服务企业应履行下列出租屋安全管理责任:

- (一) 建立健全安全管理责任制, 制定有关安全管理制度;
- (二) 发现出租屋存在安全隐患的, 通知、督促出租屋当事人及时采取措施消除安全隐患; 出租屋当事人仍未消除安全隐患的, 及时向有关职能部门报告;
- (三) 配合有关职能部门开展出租屋的安全监督检查和执法工作;
- (四) 配合有关职能部门开展出租屋安全防范知识的宣传工作;
- (五) 制定出租屋安全事故应急救援预案, 并按照有关规定及时、如实报告出租屋安全事故;
- (六) 依法须履行的其他出租屋安全管理责任。

**第十一条** 股份合作公司作为出租人或物业服务企业的, 应当依照本办法规定履行相关出租屋安全管理责任。

### **第三章 治安管理**

**第十二条** 出租人应履行下列治安管理责任:

- (一) 不得将房屋出租给不能出示有效身份证件的人员;
- (二) 依照有关规定向公安机关或房屋所在地的房屋租赁管理部门申报居住登记及其他有关出租信息;
- (三) 发现出租屋存在安全隐患的, 及时排除或者督促承租

人处理，或向有关职能部门报告；

（四）发现承租人及其他入住人员有违法行为或者犯罪嫌疑的，应当及时向有关职能部门报告；

（五）依法须履行的其他出租屋治安管理责任。

### **第十三条** 承租人应履行下列治安管理责任：

（一）向出租人提供真实、准确、完整的居住登记信息，提供本人及其他租住人员的有效身份证件；

（二）不得留宿无有效身份证件的人员；利用承租的房屋为非深户籍人员提供居所的，应向房屋出租人或者实际管理人如实提供非深户籍人员的居住登记信息；

（三）发现出租屋内有违法行为或者犯罪嫌疑人的，应当及时向有关职能部门报告；

（四）发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人（管理人）处理，或及时报告有关职能部门；

（五）依法须履行的其他出租屋治安管理责任。

### **第十四条** 出租人和承租人不得利用出租屋从事下列违法行为：

（一）利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

（二）利用出租屋从事传销或者变相传销、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

(三) 利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动;

(四) 利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品;

(五) 实施法律、法规、规章规定禁止利用出租屋从事的其他行为。

**第十五条** 出租屋的公共部分应当安装符合技防标准的技防产品或者技防系统。

## 第四章 消防安全管理

**第十六条** 出租人与承租人应当按照消防安全有关规定,以书面形式明确各自的消防安全责任范围、安全措施、消防设施、器材配备标准等内容。

**第十七条** 同一出租屋建筑由两个以上出租人管理或者使用的,应当明确各方的消防安全责任,并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道进行统一管理。

**第十八条** 出租屋消防安全重点单位、城中村管理单位、旧工业区管理单位以及消防法律、法规、规章规定的特定区域的管理单位,应当履行下列消防安全管理责任:

(一) 确定一名消防安全人员,组织实施本单位消防安全工作;

(二) 建立防火档案, 确定消防安全重点部位, 设置防火标志, 实行严格管理;

(三) 实行每日防火巡查, 并建立巡查记录;

(四) 实行职工岗前消防安全培训;

(五) 制定灭火和应急疏散预案, 定期组织消防演练;

(六) 组织建立适合城中村、旧工业区等重点区域出租屋安全管理需要的专职消防队;

(七) 将消防安全管理人员的基本情况、本单位消防设施配备和维护情况、防火巡查情况报公安机关消防机构备案。

**第十九条** 任何单位和个人不得有下列危害出租屋消防安全的行为:

(一) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;

(二) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者实施其他妨碍安全疏散的行为;

(三) 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距;

(四) 占用、堵塞、封闭消防车通道, 妨碍消防车通行;

(五) 法律、法规、规章和国家标准、行业标准规定禁止的其他危害消防安全的行为。

**第二十条** 住宅区和住宅类出租屋物业服务企业在管理范围内应当履行下列消防安全管理责任:

(一) 建立、健全消防安全制度, 明确消防安全责任;

(二) 定期开展防火检查, 消除火灾隐患; 发现消防违法行

为，及时报告公安机关消防机构或者公安派出所；

（三）保障公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（四）管理、维护物业区域内的公共消防设施，保障消防器材以及消防安全标志完好有效；

（五）开展消防安全宣传教育，每年至少组织一次消防演练。

**第二十一条** 出租屋与生产、储存、经营非易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内时，居住部分与非居住部分应进行防火分隔，并分别设置独立的楼梯等疏散设施，或采用耐火极限不低于2小时且不开设门、窗、洞口的隔墙和耐火极限不低于1小时的楼板进行分隔。

**第二十二条** 未设置自动消防设施的出租屋应按下列规定安装自动消防设施：

（一）用于居住的出租屋应安装独立式烟感报警器；

（二）用于易燃易爆场所的出租屋，面积小于100平方米的，应安装独立式烟感报警器；面积大于或等于100平方米的，应安装独立式烟感报警器和简易水喷淋系统；

（三）除用于居住和易燃易爆场所的出租屋，面积大于或等于100平方米的，应安装独立式烟感报警器和简易水喷淋系统。

**第二十三条** 用作居住用途的出租屋应符合下列消防安全要求：

（一）直达室外以及直通天面的疏散楼梯和公共通道，应保持畅通，楼梯宽度不得少于0.9米；

(二) 房间不得使用可燃材料(如夹板、纸板等)间隔,不得在楼层内设置住人的夹层阁楼或三层(含三层)以上的床位;

(三) 窗户、阳台的防盗网均应设有安全出口,并保持畅通;

(四) 建筑面积小于100平方米的房屋必须至少配置1具2kgABC干粉灭火器,建筑面积大于或等于100平方米的房屋必须配置2具以上2kgABC干粉灭火器,并保持其性能完好;楼高6层以上的出租屋还应同时在每个楼层明显易于取用的地点设置室内消火栓或者消防软管卷盘、轻便消防水龙;

(五) 厨房与房间之间应采用砖墙隔开,且厨房不得设置在通道上;

(六) 须遵守的其他国家工程建设消防技术标准和行业标准。

**第二十四条** 安全疏散通道不畅、安全疏散设施不足,且无法增加疏散楼梯的小型人员密集场所、临街商业建筑及三层以上(含三层)的出租屋,在建筑物的门窗开口及阳台等处应设置多用途消防救生梯,增加人员疏散设施。

**第二十五条** 出租屋疏散通道、安全出口不得设置影响疏散的铁门、金属栅栏门等设施,确因安全需要设置的,应确保在任何时候均可以不借助任何工具从内部开启;门禁锁应采用断电时处于开锁状态的电磁吸合式门锁;疏散出口的门应为朝疏散方向开启的平开门,严禁设置卷闸门、侧拉门;户门为防火门的不得改装为非防火门。

**第二十六条** 出租屋中的“三小场所”应符合下列消防安全

管理标准:

(一) 经营场所内应按每75平方米配备2具2公斤ABC干粉灭火器的标准配置手提式灭火器;

(二) 内部装修材料应符合《建筑内部装修设计防火规范》(GB 50222) 和《建筑内部装修防火施工及验收规范》(GB 50354) 的规定, 并严禁使用聚氨酯、海棉、泡沫塑料等易燃可燃材料;

(三) 从业人员必须经过消防培训, 懂得使用灭火器, 懂得在该场所逃生自救的知识;

(四) 须签订消防安全承诺书;

(五) “小档口” 确需住人的, 住人区域须采用实体砖墙和防火门与其他区域进行分隔, 且开口部位设置简易水喷淋系统, 并设置独立的疏散设施和独立式烟感报警器;

(六) “小作坊” 应当设置封闭楼梯间、逃生出口和逃生软梯; 应当配置消防软管卷盘、灭火器、警铃、消防应急照明和疏散指示标志; 住宿区域应设置简易水喷淋系统和独立式烟感报警器, 且应采用实体砖墙和防火门与非住宿区域进行分隔, 分别设置独立的疏散设施;

(七) “小娱乐场所” 应当设置安全控制与报警逃生门锁系统, 确保消防安全疏散通道和安全出口畅通; 场所内的吊顶、墙面不得采用易燃可燃装修材料; 安装简易水喷淋系统或消防软管卷盘和独立式烟感报警器, 配置灭火器、疏散指示标志、消防应急照明等消防设施;

(八) 须遵守其他国家工程建筑消防技术标准和行业标准。

## 第五章 用电、用气安全管理

**第二十七条** 出租屋内的燃气用户应当严格遵守安全用气规定和供用气合同约定，不得有下列行为：

(一) 使用超期限未检验、检验不合格、无技术档案或者报废的气瓶，或与煤球炉、煤油炉、气化炉等明火灶具在同一个房间内使用；

(二) 损坏、擅自拆除、改装燃气管道及设施；

(三) 加热、摔、砸气瓶，倾倒燃气钢瓶残液或者用钢瓶相互倒灌燃气；

(四) 将燃气管道作为负重支架或者接地引线；

(五) 除事故应急救援等紧急情况外，擅自开启、关闭燃气管道上的公共阀门；

(六) 擅自拆卸钢瓶角阀等附件，擅自改换钢瓶检验标志和漆色；

(七) 用明火试验是否漏气；

(八) 用气设备（灶具、热水器等）设置在卧室内；

(九) 安装使用直排式或烟道式热水器；燃气引入管、立管敷设在卧室、卫生间内；

(十) 钢瓶罐装燃气和管道燃气在同一出租屋内混合使用；

(十一) 法律、法规、规章和国家标准、行业标准规定禁止的其他行为。

**第二十八条** 出租屋燃气用户发现燃气器具存在问题或者出现漏气等情况的，应当及时告知燃气经营企业并可要求其入户检查维修。

**第二十九条** 出租屋内使用管道燃气的工商业用户及物业服务企业，应当指定专人接受安全用气知识培训，协助管道燃气企业做好安全用气管理工作。

出租人应当告知房屋居住人员安全用气常识。

**第三十条** 出租人、承租人应当履行下列出租屋安全用电责任：

(一) 出租屋的配电量应当与生活用电量相符；

(二) 出租屋内开关箱配置应为：户内总开关采用具备漏电保护功能的微型断路器、分开关采用微型断路器，或者户内总开关采用微型断路器、分开关选择带漏电保护功能的微型断路器，所有开关规格应与其安装回路用电负荷匹配；

(三) 电气线路穿金属套管或阻燃型PVC管保护，电源插座不得直接安装在可燃基材上；

(四) 不得使用大功率用电加热器具；

(五) 不得乱接乱拉电线；

(六) 不得在过道或室内给电瓶或电瓶车充电，或实施其他超负荷使用电器的行为；

(七) 不得擅自改变用电类别;

(八) 不得擅自使用已经在供电企业办理暂停使用手续的电力设备, 或者擅自启用已经被供电企业查封的电力设备;

(九) 不得擅自迁移、更动、操作供电企业的用电计量装置、电力负荷控制装置、供电设施以及约定由供电企业调度的用户受电设备;

(十) 不得未经供电企业许可擅自引入、供出电源或者将自备电源擅自并网;

(十一) 出租超过二十年的老旧住宅建筑的房屋, 出租人必须委托有资质的安全检测机构对房屋的用电安全情况进行检查;

(十二) 依法须履行的其他出租屋用电安全管理责任。

**第三十一条** 消防用电设备应采用专用的供电回路, 当建筑物内的生产、生活用电被切断时, 应仍能保证消防用电。

出租屋内消防应急照明和灯光疏散指示标志的备用电源连续供电时间应不少于一小时。疏散照明灯具应设置在出口的顶部、墙面的上部或顶棚上; 备用照明灯具应设置在墙面的上部或顶棚上。

出租屋内开关、插座和照明灯具靠近可燃物时, 应采取隔热、散热等防火措施。

## **第六章 房屋及电梯安全管理**

**第三十二条** 出租屋在使用过程中存在下列情形的, 出租人

或者承租人应当申请出租屋结构安全性能鉴定：

- （一）因火灾、爆炸和自然灾害等影响建筑物结构安全的；
- （二）改变房屋用途，将房屋作为公共娱乐场所使用的；
- （三）因装饰、装修拆改主体结构或者明显加大房屋荷载，影响房屋安全的；
- （四）房屋结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，房屋随时有可能丧失结构稳定和承载能力，影响房屋安全的；
- （五）房屋达到设计使用年限仍需继续使用的。

出租人应当根据鉴定结论对被认定为危险房屋的出租屋采取观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等相应的处理危险的措施。

**第三十三条** 出租人和承租人不得从事下列“房中房”建造行为：

- （一）改变原建筑分隔及隔断，影响建筑楼梯和疏散逃生通道的安全畅通；
- （二）加建、扩建房屋，增加建筑面积和建筑高度；
- （三）破坏户与户之间的隔墙以及户与公共走道、楼梯之间的隔墙。

**第三十四条** 出租人和承租人不得从事下列出租屋违法建设、改造、装饰装修行为：

- （一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构的；

- (二) 将没有防水措施的房间或者阳台改为卫生间、厨房的;
- (三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸, 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的;
- (四) 未经批准搭建建筑物、构筑物的;
- (五) 未经批准改变住宅外立面, 在非承重外墙上开门、开窗的;
- (六) 未经批准占用、改建或移装物业共用部位或设施设备的;
- (七) 未经批准拆改燃气管道和设施的;
- (八) 实施其他影响建筑结构和使用安全的行为。

**第三十五条** 对出租屋实施装修装饰的, 在装饰装修工程开工前, 应当向物业服务企业或者房屋管理机构申报登记。

承租人对住宅室内进行装饰装修, 应当取得出租人的书面同意。

**第三十六条** 出租屋电梯使用管理人依法作为出租屋电梯使用安全管理的第一责任人, 应按照下列方式确定:

(一) 委托物业服务企业或者其他单位管理的, 受委托单位为出租屋电梯使用管理人;

(二) 未委托其他单位管理的, 如出租屋属于单一产权人的, 该产权人即为电梯使用管理人; 如出租屋属于多个产权人的, 应当约定其中一个产权人为电梯使用管理人, 其他产权人承担连带安全管理责任。

**第三十七条** 出租屋电梯使用管理人应当依法履行下列电梯安全管理和使用义务，保证出租屋在用电梯处于安全、适宜运行的状态：

（一）建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制作操作规范，保证电梯安全运行；

（二）电梯投入使用前，向特种设备安全监管部门提交相关资料办理使用登记。电梯运行状态或工作参数等信息发生变化的，向特种设备安全监管部门提交相关资料办理变更或注销登记；

（三）遵守电梯检验的规定。未经安装监督检验、定期检验或者检验不合格的电梯，不得使用；

（四）委托依法取得许可的单位对电梯进行维护保养；

（五）指定电梯安全管理人员，并由其管理和使用专用钥匙；

（六）安装电梯应急呼救系统并保障有效使用；

（七）将电梯使用登记标志、定期检验标志、维护保养标志、安全提示、警示标志以及服务、投诉电话公示于电梯显著位置。

（八）对电梯使用情况进行日常检查，发现不安全乘坐电梯行为的应及时制止。

（九）电梯发生故障或异常情况的，立即停止使用，消除事故隐患后，方可继续使用。

（十）电梯发生乘客被困故障时，立即组织实施救援，暂停电梯使用并将停用情况公示。

## 第七章 责任追究

**第三十八条** 出租人、承租人、物业服务企业、股份合作公司有下列行为之一的，由公安消防部门依照《中华人民共和国消防法》、《深圳经济特区消防条例》等法律、法规、规章的规定进行查处：

（一）个人损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道，或者有其他妨碍安全疏散行为，或者埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的，处以警告或者五百元以下罚款；

（二）物业服务企业未依法建立、健全消防安全制度，未制定消防安全操作规程、灭火和应急疏散预案并未公布实施，或者未开展防火检查，未有针对性地组织消防演练的，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款，并对消防安全责任人处五千元以上两万元以下罚款；

（三）使用不合格消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的，责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款；

（四）生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款；生产、储存、经营其他非易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一出租建筑内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚；

（五）电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不符合消防技术标准和管理规定的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止使用，可以并处一千元以上五千元以下罚款；

（六）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的，或者在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的，责令改正，处以警告；不能立即改正的，处五千元以上五万元以下罚款；情节严重的，处五万元以上十万元以下罚款：

（七）出租屋消防重点单位未履行相关消防安全责任，或住宅区的物业服务企业未按规定对管理区域内的共用消防设施进行维护管理、提供消防安全防范服务的，责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予警告处罚；

（八）其他涉及出租屋消防安全管理的违法行为，依法应由公安消防部门予以处罚的。

**第三十九条** 出租人或承租人有下列情形的，由公安部门依照《中华人民共和国治安处罚法》、《深圳经济特区居住证条例》、《广东省租赁房屋治安管理规定》、《广东省安全技术防范管理实施办法》等法律、法规、规章的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）将房屋出租给无有效身份证件的人居住的，对出租人

按照居住人数每人一千元处以罚款；

（二）利用出租屋容留、介绍卖淫未构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五千元以下罚款；情节较轻的，处五日以下拘留或者五百元以下罚款；

（三）明知聚众赌博、开设赌场而利用出租屋为赌博提供条件的，处五日以下拘留或者五百元以下罚款；情节严重的，处十日以上十五日以下拘留，并处五百元以上三千元以下罚款；

（四）出租人未申报或者虚假申报非深户籍人员提供的居住登记信息，或者承租人未向房屋出租人或者实际管理人提供非深户籍人员居住登记信息或者提供虚假居住登记信息的，责令改正，按照未申报或者虚假申报居住登记信息人数每人五百元处以罚款；

（五）发现利用出租屋从事违法犯罪活动未报告的，处二千元以上五千元以下罚款；情节严重的，处五千元罚款，符合《中华人民共和国治安管理处罚法》规定情形的，并处五日以下拘留；

（六）以小时、天数为租期出租房屋，未按规定制定安全管理制度或指定安全管理人员的，责令限期改正；逾期未改正的，处五百元以上一千元以下罚款；

（七）应当安装而不安装技防产品或者技防系统的，给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对单位处五千元以上三万元以下罚款；造成严重后果的，对单位处两万元以上十万元以下罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五千元

以上一万元以下罚款；

（八）其他涉及出租屋安全管理的违法行为，依法应由公安部门予以处罚的。

利用出租屋从事违法犯罪活动，同时又违反消防安全规定的，公安机关可以依法发出限制使用令限制出租，或者依法查封、责令停止使用。

**第四十条** 出租人或承租人从事下列活动危害出租屋安全的，由市场监督管理部门依照《中华人民共和国产品质量法》、《禁止传销条例》、《无照经营查处取缔办法》、《深圳经济特区特种设备安全条例》等法律、法规、规章的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）利用出租屋从事无照经营，或利用出租屋为违法人提供生产经营场所、保管、仓储等条件，或将出租屋用于传销活动，利用出租屋为传销人员提供经营场所、培训场所、保管、仓储等条件的，责令出租人立即停止违法行为，没收违法所得，并处最高五十万元的罚款；

（二）为利用出租屋从事生产、销售《中华人民共和国产品质量法》规定的禁止生产、销售的产品的违法人提供运输、保管、仓储等便利条件的，没收违法所入，并处违法收入百分之五十以上三倍以下的罚款；

（三）违反本办法第三十七条第（一）项规定的，责令限期改正，逾期未改正的，责令停止使用，处以一万元以上十万元以下

罚款；违反本办法第三十七条第（二）项规定的，责令限期改正，逾期未改正的，责令停止使用，处以三万元罚款；违反本办法第三十七条第（三）、（四）项规定的，责令停止使用，按违法设备的数量每台处以三万元罚款；违反本办法第三十七条第（五）、（六）、（七）、（八）项规定的，责令限期改正，逾期未改正的，责令停止使用，未公示使用登记标志、定期检验标志的，处以三万元罚款，其它情况处以一万元罚款。违反本办法第三十七条第（九）项的，责令停止使用，处以三万元罚款；违反本办法第三十七条第（十）项的，责令改正，处以一万元罚款。

（四）其他涉及出租屋安全管理的违法行为，依法应由市场监督管理部门予以处罚的。

**第四十一条** 在出租屋内擅自生产、经营、运输、储存、使用易燃、易爆、有毒危险物品，或者处置废弃危险物品的，由安全生产监管、公安、市场监管、人居环境、交通等有关职能部门依照《中华人民共和国安全生产法》等法律、法规、规章的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十二条** 出租人或承租人有下列违法建设或其他危害出租屋安全情形的，由有关职能部门依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《深圳市城市规划条例》、《深圳经济特区规划土地监察条例》等法律、法规、规章的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）对于擅自改变房屋外观和外立面、违法搭建、改变住

宅外立面以及在非承重外墙上开门、窗、封闭阳台、搭建阁楼、棚盖或者在天台上搭建建（构）筑物等未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证对出租屋进行违法建设的行为，依据相关法律、法规、规章的规定进行处罚；

（二）涉及出租屋的未经批准进行临时建设、未按照批准内容进行临时建设、临时建筑物或构筑物超过批准期限不拆除的违法行为的，依据规划相关法律、法规、规章的规定进行处罚；

（三）未经市规划主管部门或其派驻机构批准擅自拆除出租屋建筑物、构筑物的，对产权人处以二万元以上五万元以下罚款；

（四）其他涉及出租屋安全管理违法行为，依法应由相关部门予以处罚的。

**第四十三条** 出租人或承租人有下列房屋租赁违法行为的，由房屋租赁管理部门依照《深圳市出租屋管理若干规定》的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）出租禁止出租房屋的，责令改正并依法处以违法所得十倍罚款，无法查清违法所得的，按同地段指导租金标准计算；

（二）提供住宅出租屋人均租住建筑面积低于六平方米的，按实际超出人数每人五百元处以罚款；

（三）其他违法出租行为，依法应由房屋租赁管理部门予以处罚的。

**第四十四条** 出租人或承租人有下列涉及出租屋房屋安全、燃气安全管理违法行为的，由有关职能部门依据《住宅室内装饰

装修管理办法》、《深圳市燃气条例》、《深圳市出租屋管理若干规定》等法律、法规、规章的规定进行查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）擅自将房屋分割出租，且最小出租单位低于人均租住面积六平米的，责令限期拆除、恢复原状，或者依法强制拆除；

（二）将没有防水措施的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，处五百元以上一千元以下的罚款，由装饰装修企业施工的，对装饰装修企业处一千元以上一万元以下的罚款；

（三）将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的，责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款；

（四）擅自拆改燃气管道和设施的，处五百元以上一千元以下的罚款；

（五）擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，处五百元以上一千元以下的罚款，对装饰装修企业处一千元以上一万元以下的罚款；

（六）擅自占用、改建或移装物业共用部位或共用设施设备的，责令恢复原状或者赔偿损失，并处以五万元以上二十万元以下罚款；

（七）装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，责

令改正，处五百元以上一千元以下的罚款；

（八）不按照要求使用燃气的，责令改正，并给予警告；情节严重的，可对用户处一千元以上三千元以下的罚款；

（九）出租屋内工商业用户或物业服务企业，未指定专人接受安全用气知识培训，并协助管道燃气企业做好本单位的安全用气管理工作的，责令改正，可以并处一千元以上一万元以下罚款；

（十）其他涉及出租屋安全管理违法行为，依法应由相关部门予以处罚的。

**第四十五条** 出租人和承租人有危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的，由电力管理部门依照《中华人民共和国电力法》的规定，责令改正，给予警告；情节严重或者拒绝改正的，可以依法中止供电，可以并处五万元以下的罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十六条** 工商业出租屋的业主、受委托管理者、承租者及经营者未按照有关规定履行安全生产主体责任的，由安全生产监督管理部门依照《中华人民共和国安全生产法》的规定进行查处。

**第四十七条** 出租人或者承租人不履行安全管理责任的，由有关职能部门依照有关安全责任追究的规定追究法律责任；发生出租屋重大消防、安全、治安等事故的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或者承租人依法承担相应的赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十八条** 因出租人、承租人未依法承担安全责任主体的相关赔偿责任，政府有关职能部门出于应急救援的需要垫付相关赔偿款后，可以向出租人或承租人追偿垫付款，确保主体责任到位。

**第四十九条** 本章规定的违法行为的法律责任，皆为引用相关法律、法规、规章规定的具体法律责任条款规定，有关查处责任部门应当严格依照相关法律、法规、规章规定的违法行为情形、情节、处罚方式、幅度等具体规定进行查处；相关法律、法规、规章的规定变更的，应当严格依照变更后的规定处理。

## 第八章 附 则

**第五十条** 本办法由福田区房屋租赁管理局负责解释，自印发之日起施行，有效期3年。

公开方式：主动公开

---

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

---

福田区人民政府办公室

2017年11月2日印发

---