

《宁波市出租房安全管理条例》

3月1日起实施

电动自行车存放被严管

《条例》明确了“居住人数较多的出租房”的概念

近年来,随着城市流动人口比例不断上升,越来越多的新市民及青年人选择通过“租房”来解决居住问题。2023年底发布的《2023中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,我国租房人群已突破2.6亿。出租房安全涉及千家万户、事关民生福祉,规范出租房管理势在必行。

《条例》指出,出租房是指出租人交由承租人使用和收益,承租人支付租金,用于居住、生产经营的房屋。其中,居住出租房是指除旅馆业客房、民宿、学校和企业自建自用宿舍外,出租后用于居住或兼作居住的房屋;生产经营出租房是指出租后用于产品生产、工程建设、商业、娱乐业及其他服务业经营活动的房屋。

《条例》以问题为导向,将当前出租房安全管理中最突出的消防、租赁、治安三个方面作为立法重点,规范了本市行政区域内出租房的消防、治安、租赁等安全管理及其监督活动。

消防安全管理是出租房安全管理中最突出的问题,《条例》围绕出租房、出租人、承租人等的通用消防安全要求,以及用气用电、居住出租房、生产经营出租房、转租等特殊事项的消防安全管理内容,在相关法律法规和政策文件的基础上,对相关规范进行了具体细化和落实,增强法规解决现实问题的针对性和可操作性。

例如,《条例》明确了“居住人数较多的出租房”的概念,即在用于出租的商品房同一套间内设置10个以上出租床位,或在其他居住出租房的单幢建筑内设置10个以上出租床位的情况。对于居住人数较多的出租房,出租人应建立安全管理制度,确定管理人员,并组织承租人定期进行安全疏散演练。

在治安安全管理方面,《条例》对出租房装修、居住空间标准、网约房安全管理、转租、单位承租住房等做出了规定。明确属于商品房的出租房,除未成年人外,人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米;属于商品房外的其他出租房,除未成年人外,人均租住房屋使用面积不得低于4平方米。通过互联网渠道发布房源、预订并完成交易的居住出租房,相关经营者应登记出租房信息和出租人身份等安全管理信息,并按规定向公安机关、住房和城乡建设等有关部门报送。按日或按小时结算住宿费用的,应符合相关管理规范 and 所在住宅小区管理规约,按规定即时采集住宿人员信息并向公安机关报送。

《条例》强调主体责任,明确出租人、承租人是出租房安全管理的责任主体,共同承担保障出租房安全的责任。通过明确出租人、承租人在消防安全管理、租赁和治安安全管理中的具体职责,压紧压实了出租房安全防范的主体责任。

问题了解多一点:

问:对涉及出租房安全要求等事项应向哪个部门反映?

出租人、承租人就出租房是否符合建筑、消防等安全要求等事项,咨询镇(乡)人民政府、街道办事处或者区(县、市)住房和城乡建设、消防救援等部门的,有关部门应当在十个工作日内予以答复。

问:哪些房屋不得出租?

下列不符合安全要求的房屋,不得出租:经鉴定为危险房屋的;不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;法律、法规规定的其他情形。

问:阳台、餐厅、卫生间等是否可以出租?

不可以。原始设计为厨房、卫生间、阳台、贮藏室、车棚、车库以及其他非居住功能空间的,不得单独出租用于居住。非居住功能空间单独出租用于居住或者居住出租房不符合必要居住空间标准的,由住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处5000元以上3万元以下罚款。

问:电动自行车是否可以停放在楼梯间?

不可以。出租房的疏散通道、楼梯间、安全出口等影响消防通道畅通的区域,不得停放电动自行车或者为电动自行车及其蓄电池充电。

问:居住出租房人数有何限制?

居住出租房应当符合必要的居住空间标准。其中出租房属于商品房的,除未成年人外,人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米;属于商品房外的其他出租房的,除未成年人外,人均租住房屋使用面积不得低于4平方米。区(县、市)人民政府可以结合本地实际,另行规定用于出租的农村自建房人均最低居住面积或者每居室最多居住人数。

问:出租人对单幢建筑内出租床位达到10个及10个以上的出租房有什么样的管理职责?

居住人数较多的出租房,是指在用于出租的商品房同一套间内同时设置10个以上出租床位,或者在其他居住出租房的单幢建筑内同时设置10个以上出租床位的。

记者 邹鑫

让电动自行车 充电更方便安全 宁波今年将建 1万个“充电驿站”

大家都知道,在家门口、楼道里给电动自行车充电有安全隐患,但是家附近没有充电桩,该到哪里去充电?

2024年,这个矛盾将会有所缓解。

近日,宁波市消防安全委员会办公室印发《宁波市电动自行车“充电驿站”建设实施方案》。方案提出,2024年宁波将建设1万个室外独立的“充电驿站”,合计10万个充电接口,全市住宅小区及城中村电动自行车集中充电设施不足的情况将得到有效缓解。这也是2024年宁波市15项民生实事项目之一。

据了解,1个“充电驿站”配置10个充电接口,10万个充电接口预期每天可以为20万辆次以上电动自行车提供充电服务。“充电驿站”主要由充电桩、监控摄像头、温度感应探测器、灭火器、防护棚等设施组成。

根据宁波市电动自行车“充电驿站”建设标准,“充电驿站”应在室外独立建造,选址应兼顾消防安全和生活便捷,不得与生产、经营、储存易燃易爆物品单位毗邻建造;“充电驿站”应安装视频监控,具备火灾探测功能。充电设施应能实现远程控制、故障诊断、故障报警、充满断电、数据上传等功能,并可以进行启动、暂停、停止充电等操作。

近年来,电动自行车因其绿色、经济、便捷的特点,备受群众青睐,已成为群众日常短途出行的主要交通工具。根据宁波市公安局数据,截至2024年1月底,宁波市电动自行车保有量503.99万辆。数量庞大的电动自行车为群众交通出行带来便利的同时,也存在不少安全隐患。

记者采访了解到,在各大媒体平台上,群众对配建安全方便的电动自行车充电设施、解决安全充电供电呼声很大、需求很迫切。“我也知道在楼道口拉电线给电瓶车充电有安全隐患,但小区附近没有充电桩,没地方可以充电,我也没有办法。”居民朱女士说。

记者 贺艳

《宁波市出租房安全管理条例》(以下简称《条例》)将于3月1日起实施。2月28日,宁波市政府举行新闻发布会,介绍了《条例》有关情况并答记者问。

记者了解到,就目前市民较关心的电动自行车停放问题,《条例》中也有明确规定,居住人数较多的出租房,如若出租单位或个人,未按照规范设置集中或者相对集中的电动自行车停放、充电场所,且不按时改正,将罚款500元至3万元不等。

