

宁波市十六届人大常委会第十三次会议文件

关于《宁波市出租房安全管理条例（草案）》 审议结果的报告

市人大法制委员会

主任、副主任、秘书长、各位委员：

7月上旬，常委会第十一次会议审议了市人民政府提请的《宁波市出租房安全管理条例（草案）》（以下称草案）。常委会组成人员认为，制定《宁波市出租房安全管理条例》，对于加强出租房安全管理，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具有重要意义。常委会组成人员同时也提出了一些修改意见。

一审后，法工委主要开展了以下调研修改工作：一是广泛开展民意调查。通过宁波日报、宁波人大网、宁波人大微信公众号等媒体，广泛征求市民和社会各界的意见建议，并以书面形式征求区（县、市）人大常委会、市级相关单位、立法咨询专家的意见建议，共收到 296 条意见建议；通过基层立法联系点和代表联络站，共收到 209 条意见建议；通过“浙里甬人大”线上征求基层单元的意见建议，共收到 1478 条反馈。二是深入组织专题调

研。分别组织赴海曙、镇海、北仑、鄞州等地召开立法座谈会，专题听取相关单位、人大代表、市民群众等有关方面的意见建议；组织开展基层立法联系点和代表联络站基层调研活动，专题听取部分市民群众、基层单位的意见建议；会同市政协社法委组织召开立法座谈会，专题听取市政协委员的意见建议。三是认真实施协商论证。会同宁波立法研究院组织召开出租房安全管理立法研讨会，围绕调研过程中集中反映的重点条款和重点内容开展论证研究；会同宁波市社会治理综合服务中心，围绕出租房安全管理基层智治系统开展论证研究；组织召开市级相关部门座谈会，并会同监察司法工委、市司法局、市公安局、市消防救援支队、市住建局、市应急管理局等单位对核心条款和重点问题作了多次协商讨论，推动形成共识。其间，上报省人大常委会法工委，征询了省级有关部门和单位的意见。10月19日下午，法制委召开会议，监察司法委有关负责同志列席会议，根据常委会组成人员和有关方面提出的意见和建议，对草案进行了统一审议，形成了草案修改稿。

修改过程中，总体上主要遵循以下原则：一是注重问题导向。考虑到有关出租房安全管理的法律、法规已有相关内容规定，地方立法坚持问题导向，围绕常委会组成人员提出的意见建议和调研中有关方面反映的出租房安全管理“高频次”问题，将条例的适用范围作适当扩展，同时，将现实中问题最突出的消防、租赁、治安安全作为重点，对上位法相关规定予以进一步细化和落实。

二是突出主体责任。草案修改稿进一步明确出租人、承租人是出租房安全管理责任主体，共同承担保障出租房安全的职责，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，压紧压实出租房安全防范主体责任。三是坚持系统思维。草案修改稿建立健全市县两级政府统筹监管、部门专业监管和乡镇街道属地监管的出租房安全政府监管责任体系，形成监管合力。依托数字赋能，构建安全隐患排查、发现、整改、处置等各环节紧密衔接、流程闭环的出租房风险隐患排查治理机制，及时化解安全隐患，提升基层治理效能。同时，草案修改稿还优化调整相关条款顺序，强化内容的完整性逻辑性，使结构布局更加合理。现将具体审议修改情况报告如下：

一、关于总则

草案第二条第二款规定，本条例所称出租房，包括居住出租房、工业出租房。根据常委会组成人员和有关方面的意见，考虑到实践中商业出租房等也存在较多安全隐患问题，同时，沿街商铺等商业出租房有关安全管理事项已纳入基层智治系统实施管理，基层镇（乡）、街道也普遍建议将相关类型出租房纳入法规适用范围，为实践管理提供依据，经研究，建议参考城市房地产管理法“租用房屋从事生产、经营活动”的表述，将适用范围中的“工业出租房”扩展至“生产经营出租房”，同时参考全国人大常委会法工委关于安全生产法的相关释义，建议在附则中对生产经营出租房的范围作界定。（草案修改稿第二条第二款、第四

十五条第二项)

草案第三条对基本原则作了规定。根据常委会组成人员和有关方面的意见,建议依据有关上位法作适当修改,增加“安全第一”“强化监管”等表述,同时对“落实出租人、承租人出租房安全主体责任,构建出租房安全监管责任体系和安全风险隐患排查治理机制”等目标要求作明确规定,确定我市出租房安全管理的总体制度框架。(草案修改稿第三条)

草案第四条对出租房安全管理综合协调机制作了规定。根据有关方面的意见,建议增加协调机制的具体内容,增强可操作性。(草案修改稿第四条)

草案第五条至第九条对相关部门职责作了规定。根据有关方面的意见,建议在完整保留草案规定部门的职责基础上,将有关表述作精简合并,将共同涉及的“采取安全防范措施”“指导、支持镇(乡)人民政府、街道办事处”职责统一调整至第四章作规定,并进一步完善相关部门的监督管理职责。同时,建议将草案第十条、第十一条规定的镇(乡)人民政府、街道办事处和村(居)民委员会的有关具体管理职责调整至第四章作规定。(草案修改稿第五条、第六条、第二十九条至第三十一条)

根据有关方面的意见,为了进一步明确和落实主体责任,建议增加一条,对出租人、承租人作为出租房安全管理责任主体的职责作总体性规定。(草案修改稿第七条)

二、关于消防安全管理

草案第二章对消防安全管理作了规定。根据有关方面的意见，建议将第三章租赁和治安管理部分涉及消防安全管理的内容调整至本章统一规定。同时，按照一般到特殊的逻辑顺序，围绕出租房、出租人、承租人等通用性消防安全要求，以及用气用电、居住出租房、生产经营出租房、安全宣传引导、转租等特别事项的消防安全管理内容，对章节条款顺序作相应调整。（草案修改稿第十条、第十四条第二款、第十五条、第十九条）

草案第十三条、第十八条对出租房的有关消防安全管理要求作了规定。根据常委会组成人员和有关方面的意见，建议依照上位法规定，并借鉴外地立法，增加疏散通道、建筑外墙装修装饰等设施设置的消防安全管理要求，增加不得私拉乱接电线等规定。此外，建议增加一条，针对实践中比较突出的问题，对禁止出租人、承租人实施不符合消防安全要求的相关行为作集中规定。（草案修改稿第九条至第十一条）

草案第十九条对有关临时查封措施作了规定。根据有关方面的意见，建议依照上位法有关规定作适当修改，并增加疏散通道、安全出口“已不具备安全疏散条件”的限制。（草案修改稿第十二条）

草案第十四条对居住人数较多的出租房的消防安全管理要求作了规定。根据常委会组成人员和有关方面的意见，结合相关上位法规定和实际需要，增加“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”的要求。同时，参考省有关规定，

对居住人数较多的出租房定义作适当修改。（草案修改稿第十三条）

草案第十五条至第十七条、第二十四条对工业出租房相关消防安全管理要求作了规定。经研究，建议依照上位法，并参考国家消防救援局《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》等文件相关规定，将相关消防安全管理要求延伸至生产经营出租房，增加对消防设施、消防器材进行检查和维护保养等消防安全管理要求，并对物业服务企业作为统一管理人的相关职责予以明确，同时，增加商业综合体管理服务单位的职责，为解决当前生产经营出租房安全管理中的相关突出问题提供保障。（草案修改稿第十四条至第十七条）

根据常委会组成人员和有关方面的意见，建议增加一条，对消防救援机构等有关部门和单位以及出租人的消防安全宣传引导职责作规定。（草案修改稿第十八条）

三、关于租赁和治安安全管理

草案第二十一条、第二十三条对出租人、承租人租赁和治安安全管理要求作了规定。根据常委会组成人员和有关方面的意见，为了进一步明确、突出租赁安全、治安安全管理的各自职责要求，建议将出租人、承租人租赁和治安安全相关管理要求分条作区分表述。同时，依照相关上位法和国家有关规定，并借鉴外地立法，针对实践中易发、多发的安全问题，适当增加有关安全管理要求。（草案修改稿第二十一条、第二十二条）

草案第二十六条对出租房装修管理要求作了规定。经研究，考虑到省、市有关法规已有具体规定，建议作简化表述，仅对相关重点行为作列举，并相应删去草案第四十条法律责任条款。（草案修改稿第二十三条）

根据有关方面的意见，考虑到实践管理需要，建议借鉴外地立法，增加关于网约房安全管理、出租房安全保险等内容，同时考虑到草案第四十四条，关于按日或者按小时出租住房按照旅馆业治安办法实施管理的规定缺乏法律依据，建议删去。（草案修改稿第二十五条、第二十七条第四款）

四、关于监督管理

根据常委会组成人员和有关方面的意见，为了进一步明确、突出出租房安全管理科学监管、全面监管、系统监管的体系化要求，经研究，建议增加一条，对出租房安全监管责任体系和安全风险隐患排查治理机制的含义和目标要求等作进一步的总体规定。（草案修改稿第二十八条）

根据常委会组成人员和有关方面的意见，建议草案第三十条第一款关于有关部门监管职责的规定中增加对违法行为处置的相关要求，并增加一款规定相关行业主管部门的行业安全监管责任。（草案修改稿第二十九条）

草案第二十八条、第二十九条对依托基层智治系统建设出租房安全管理子系统的相关内容作了规定。根据常委会组成人员和有关方面的意见，建议进一步明确相关部门和属地乡镇、街道依

托系统开展日常监督管理并进行信息采集、录入等职责，以便完善安全风险隐患排查的全过程信息化、闭环式治理机制。（草案修改稿第三十二条、第三十三条）

草案第三十条、第三十一条对有关部门具体执法要求和安全隐患排查等作了规定。根据省人大常委会法工委的意见，考虑到行政处罚法、政府信息公开条例仅对具有一定社会影响的行政处罚决定应当依法公开作了规定，不宜将行政处罚决定一律公开，经研究，建议对行政处罚决定的公开情形作适当限制。此外，根据有关方面的意见，考虑到相关上位法已有具体规定，建议对有关综合执法、联合执法、委托执法和出租房存在违法搭建、擅自改变房屋结构和规划用途等违法情形的处理作简化表述。（草案修改稿第三十四条、第三十五条）

根据有关方面的意见，建议增加一条，对劝阻、投诉和举报行为作具体规定。（草案修改稿第三十九条）

五、关于法律责任和附则

草案第三十六条对居住出租房不符合相关规定设定了法律责任，第四十二条规定了相关工作人员的免责等情形。根据常委会组成人员和有关方面、省人大常委会法工委的意见以及监察司法委的审议意见，考虑到相关上位法已有规定，经研究，建议删去。

根据有关方面的意见，建议依照省消防条例，并参考住建部《商品房屋租赁办法》等规定，对草案第三十七条至第三十九条

规定的法律责任作适当修改。(草案修改稿第四十一条至第四十三条)

根据有关方面的意见,考虑到相关类型的出租房安全管理也适用本条例有关规定,建议删去草案第四十四条第三款。

此外,还根据常委会组成人员和有关方面的意见,对草案部分条款文字表述作了修改,对部分条款顺序作了调整。

《宁波市出租房安全管理条例(草案修改稿)》和以上报告,请予审议。