

宝山区标准化指导性技术文件

DB 31113/Z 004—2022

农村自建房安全管理规范

Specification for the safety management of rural self-built houses

2022 - 12 - 01 发布

2023 - 01 - 01 实施

上海市宝山区建设和管理委员会
上海市公安局宝山分局
上海市宝山区住房保障和房屋管理局
上海市宝山区农业农村委员会
上海市宝山区规划和自然资源局
上海市宝山区市场监督管理局
上海市宝山区应急管理局
上海市宝山区消防救援支队

发 布

目 次

前言..... III

引言..... IV

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 相关方责任..... 2

 5.1 主体责任..... 2

 5.2 房屋所有权人（含出租人）..... 2

 5.3 房屋使用人（含承租人）..... 2

 5.4 街镇（园区）..... 2

 5.5 村（居）..... 3

6 建设管理..... 3

7 使用管理..... 4

 7.1 结构安全..... 4

 7.2 消防安全..... 5

 7.3 燃气用电..... 6

 7.4 环境卫生..... 7

 7.5 疫情防控..... 7

 7.6 证照办理..... 7

8 出租管理..... 7

 8.1 基本要求..... 7

 8.2 信息采集..... 7

 8.3 厨卫设施..... 8

9 监督管理..... 9

 9.1 消防管理..... 9

 9.2 经营管理..... 9

 9.3 建设管理..... 9

 9.4 环境卫生..... 9

 9.5 疫情防控..... 9

 9.6 一网统管..... 9

附录 A（资料性） 村规民约（示例）..... 10

附录 B（规范性） 宝山区农村自建房房屋所有权人安全承诺书 13

附录 C（规范性） 宝山区农村自建房房屋使用人安全承诺书 14

附录 D（规范性） 宝山区农村自建房出租安全自排查登记表 15

附录 E（资料性） 宝山区农村自建房出租安全意见告知书（样式） 16

附录 F（规范性） 宝山区农民出租房燃气用户安全检查表（示例） 17

参考文献 18

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。

本文件由上海市宝山区建设和管理委员会、上海市公安局宝山分局、上海市宝山区住房保障和房屋管理局、上海市宝山区农业农村委员会、上海市宝山区规划和自然资源局、上海市宝山区市场监督管理局、上海市宝山区应急管理局和上海市宝山区消防救援支队提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：上海市宝山区建设和管理委员会、上海市公安局宝山分局、上海市宝山区住房保障和房屋管理局、上海市宝山区农业农村委员会、上海市宝山区规划资源局、上海市宝山区消防救援支队、上海市宝山区城市管理行政执法局、上海市宝山区市场监督管理局、上海市宝山区应急管理局。

本文件主要起草人：王熙、陈高、成建强、朱斌、金海斌、刘浩、姜非凡、苏屹巍、张德凯、姚瑶、黄宇星、张明杰、王晓倩、曹怡婷、苏鹏程、盛宵鹤。

引 言

随着城乡一体化建设的加速推进，农村自建房违法出租、违法经营等安全问题日益凸显，也成为了当前社会治理中面临的新难题。农村自建房存在公共管理难，安全隐患多，环境秩序乱等一系列突出问题，直接影响着地区和谐稳定和人们的生命财产安全。为了进一步探索推进社会治理创新，维护农村地区社会稳定的途径和方法，依据国家现行法律法规和政策文件，结合实践情况，制定本文件，目的在于更好推进本区农村自建房安全管理的标准化、规范化。

农村自建房安全管理规范

1 范围

本文件规定了农村自建房安全管理的基本要求、相关方管理、建设管理、使用管理、出租管理和监督管理等要求。

本文件适用于农村居民个人用于出租、经营等活动的自建房安全管理。

本文件不适用于农村集体经济组织、合作社、村民委员会等为产权主体的农村自建房安全管理。

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 50352 民用建筑设计统一标准

JGJ/T 331 建筑地面工程防滑技术规程

JGJ/T 363 农村住房危险性鉴定标准

XF 703-2007 住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求

3 术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

4 基本要求

4.1 农村自建房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（园区）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、燃气、用电、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) 符合房屋结构安全基本要求。

4.2 有下列情形之一的农村自建房，不应用于出租、经营等：

- a) 未经审批改变房屋用途和使用性质、存在违法建设和违法违规审批问题的自建房；
- b) 按 JGJ/T 363 规定进行安全鉴定为 C 级及以上，存在结构性安全隐患的自建房；
- c) 地下室和半地下室；
- d) 用于群租的；
- e) 与经营等场所设置在同一建筑内，不符合消防安全技术标准的；
- f) 违反消防用电用气用油等安全管理规定的；
- g) 法律法规规定不应用于出租或经营的其他情形。

注：地下室、半地下室不应用于出租，可用于经营。用于经营的，应符合相关规定。

5 相关方责任

5.1 主体责任

5.1.1 农村房屋所有权人是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的，或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

5.1.2 农村房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全主体责任：

- a) 按照房屋设计用途或者依法批准的用途合理使用房屋；
- b) 定期检查、维护房屋及附属物；
- c) 依法开展房屋装饰活动；
- d) 依法委托房屋安全鉴定；
- e) 配合农村房屋体检、日常巡查、安全隐患排查和应急处置等工作；
- f) 及时排除安全隐患，对危险房屋采取停止使用、维修加固、拆除重建等措施；
- g) 法律法规规定的其他责任。

5.2 房屋所有权人（含出租人）

5.2.1 农村自建房屋所有权人应当督促、配合本市户籍人户分离的房屋使用人、来沪人员承租人办理居住登记；对不办理居住登记的、居住人发生变动的，房屋所有权人应当及时向公安部门或社区综合协管队伍报告。

5.2.2 农村自建房屋所有权人不按照规定登记房屋使用人姓名、身份证件种类和号码的，或者将房屋出租给无身份证件的人居住的，由公安部门按照《中华人民共和国治安管理处罚法》（2012 修正）第五十七条第一款规定予以处罚。

5.2.3 农村自建房屋所有权人发现房屋使用人、共同居住人从事违法犯罪活动等情况，要及时向公安机关报告；明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安部门报告的，由公安部门按照《中华人民共和国治安管理处罚法》（2012 修正）第五十七条第二款规定予以处罚。

5.3 房屋使用人（含承租人）

5.3.1 本市户籍的房屋使用人户籍地与租住地不一致的人户分离人员，应当办理居住登记；如不再租住或租住地发生变化的，应当重新办理居住登记。

5.3.2 来沪人员承租农村自建房的，对符合办理居住登记、居住证的房屋，应当按照国家和本市有关规定办理居住登记，领取《居住登记凭证》；办理居住登记满半年，符合国家和本市有关规定条件的，可以申领《上海市居住证》。

5.4 街镇（园区）

5.4.1 应落实领导责任制，指定专管部门，建立完善农村自建房综合管理机制。

5.4.2 应完善农村自建房安全巡查制度，依托自建房排查、人口信息平台等建立底数清单和工作台账，发现农村自建房存在影响正常居住使用的安全隐患，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。

5.4.3 应统筹负责处理辖区内农村自建房安全管理事务，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，对安全隐患突出、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。

5.4.4 应开展群众性安全意识宣传工作，在行政村主要街道设立固定宣传栏和宣传牌，定期更新安全

管理知识，建设稳定的宣传阵地。

5.4.5 应组织城管综合执法机构和相关条线执法部门依法依规查处违法违规行为。

5.4.6 应统筹推进村（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，鼓励村居委开展“卫生小区”“卫生楼组”等建设。

5.4.7 应制定农村自建房各类灾害事故应急预案，每年至少开展 1 次应急演练；建立健全应急处置队伍，备足备全各类应急物资。

5.4.8 建立多部门协同联动工作监督管理机制，指导、协调农村自建房安全管理。对在农村自建房疫情防控监督、检查中发现的问题及时落实整改、并持续推进。

5.4.9 应强化属地管理责任，科学划分网格，定区域、定人员、定职责，对农村管理领域重点管理内容进行监管。

5.5 村（居）

5.5.1 应制定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安全管理村民自治机制。

5.5.2 应落实村干部、社区民警、村民小组长、网格员、社区综合协管员等工作职责，共同做好农村自建房日常管理工作。

5.5.3 应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对外出租经营。

5.5.4 鼓励村民将空余农村自建房，委托村集体经济组织、街镇（园区）所属企业或者专业住房出租企业统一出租经营管理。

5.5.5 村（居）应组织实施本村用于出租经营的自建房消防管理事务，成立农村自建房巡查联防自治组织，建设完善公共消防设施，并将消防安全管理要求纳入村规民约。

5.5.6 实施“围合管理”，落实村（居）疫情防控安全管理工作相关要求。

5.5.7 开展村（居）民健康教育宣传和爱国卫生运动。

6 建设管理

6.1 农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

6.2 农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准，其中涉及占用农用地的，应依照相关条例办理审批手续。

6.3 使用存量宅基地以外土地的农户建房项目，集体土地所有权人应统筹农户建房需求和规划建设时序，集中申办规划土地意见书，办理建供地审批手续。涉及占用农用地及未利用地的，还应办理农转用手续。

6.4 位于规划确定的农村居民点范围内的农户，在符合村庄设计和乡村风貌管控要求的前提下，允许翻建、改建住房。有改建、翻建或新建需求的房屋，应按照相关法律法规办理农用地转用审批、规划许可、竣工验收等相关手续。

6.5 位于规划确定的农村居民点范围以外的农户，引导其选择进城镇集中居住，或者到规划确定的农村居民点实施平移集中建房。

6.6 对于农村自建房未经办理农用地转用审批手续擅自建造的，按违法用地查处；农村自建房办理过农用地转用审批手续但未按照审批用地建设的，存在不按照批准的用途使用土地的问题，由农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，收回土地使用权。

7 使用管理

7.1 结构安全

7.1.1 自建房安全隐患分类评判标准及方法

7.1.1.1 自建房结构安全隐患排查初步判定结论分为四种情形、三种等级：疑似危房（存在严重安全隐患）、严重损坏房（存在一定安全隐患）、完好房或基本完好房和一般损坏房（未发现安全隐患）。

7.1.1.2 疑似危房（存在严重安全隐患）：房屋地基基础不稳定，出现明显不均匀沉降，或承重构件明显损伤、裂缝或变形，随时可能丧失稳定和承载能力，存在倒塌风险。

7.1.1.3 严重损坏房（存在一定安全隐患）：房屋地基基础无明显不均匀沉降，个别承重构件出现损伤、裂缝或变形，不能完全满足安全使用要求。

7.1.1.4 完好房或基本完好房（未发现安全隐患）、一般损坏房（未发现安全隐患）：房屋地基基础稳定，无不均匀沉降，梁、板、柱、墙等主要承重结构构件无明显受力裂缝和变形，连接可靠，承重结构安全，基本满足安全使用要求。表观可能存在一定的损伤、损坏，但不存在结构安全隐患。

7.1.1.5 具体的自建房房屋结构安全初步判定分级细则，应参照《上海市自建房结构安全排查技术手册（讨论稿）》中的有关规定。

7.1.2 处理要求

7.1.2.1 初步判定为完好房或基本完好房（未发现安全隐患）、一般损坏房（未发现安全隐患），可继续正常使用，同时定期进行安全检查与维护。对存在的非结构性隐患如外立面脱落隐患应及时处理。

7.1.2.2 初步判定为严重损坏房（存在一定安全隐患）：应限制用途，并委托专业技术机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施。

7.1.2.3 初步判定为疑似危房（存在严重安全隐患）：应立即停用并疏散房屋内和周边群众，封闭处置，现场排险。如需继续使用，应委托专业技术机构进行安全鉴定，依据鉴定结论采取相应处理措施。

7.1.3 安全隐患处理措施

7.1.3.1 对安全鉴定为B级及以下的一般性隐患，要立查立改，落实整改责任和措施。

7.1.3.2 对安全鉴定为C级及以上，存在结构性安全隐患的自建房，落实“一房一方案”，将引导产权人或使用人依法拆除、重建、加固，与拆迁安置、农民集中居住等工作结合，有计划、分步骤消除安全隐患。

7.1.3.3 对安全鉴定为D级，存在倒塌风险、危及公共安全的自建房，应立即停用并疏散房屋内和周边群众，封闭处置、现场排险，该拆除的依法拆除。

7.1.4 禁止行为

禁止实施下列影响农村房屋使用安全的行为：

- a) 擅自变动建筑主体和承重结构；
- b) 超过原设计标准增加房屋使用荷载；
- c) 安装危及房屋结构安全的设施设备；
- d) 擅自改变房屋设计用途或者依法批准的用途；
- e) 违法存放爆炸性、放射性、腐蚀性、毒害性等危险物品；
- f) 其他威胁房屋使用安全的行为及法律法规规定禁止的项目。

7.1.5 改变用途要求

7.1.5.1 改变农村房屋用于出租经营、公益事业等活动的，房屋安全性能必须满足出租经营、公益事业活动等用途要求。

7.1.5.2 禁止将不符合安全性能要求的农村房屋用于出租经营、公益事业活动。

7.2 消防安全

7.2.1 消防基础设施

应确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。不得损坏、挪用或擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或占用防火间距。

7.2.2 消防水源

建设给水管网时应配置消火栓。已有给水管网但未配置消火栓的地区，改造时应统一配置室外消火栓。无给水管网的地区，应设置天然水源取水点或消防水池，并应配置手抬机动泵和水带、水枪。

7.2.3 消防车通道

农村及周边消防车通道应保持畅通，出租或经营性自建房集中区域的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。

7.2.4 消防安全技术措施

农村自建房不得采用易燃夹芯彩钢板搭建临时性建(构)筑物用于出租，住宿与生产储存经营同处于一栋建筑内的，除应符合XF 703-2007的规定外，还应符合以下消防安全规定：

- a) 自建房内不应设置有甲、乙类火灾危险性的生产、储存、经营的经营性场所和厂房和仓库；
- b) 合用场所应采用不开门窗洞口的防火墙和耐火极限不低于 1.50 h 的楼板将住宿部分与非住宿部分完全分隔，住宿与非住宿部分的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置；
- c) 当住宿部分的楼梯确需与经营场所之内有开口时，应加设防火墙和乙级防火门进行分隔；
- d) 合用场所的疏散门应采用向疏散方向开启的平开门，并确保人员在火灾时易于从内部打开，疏散楼梯设置应通至屋顶平台；
- e) 合用场所应配备灭火器、消防应急照明。宜配备消防软管卷盘、独立式报警器、逃生绳、消防软梯、简易喷淋等消防设施、器材；
- f) 场所内部吊顶、墙面、地面、隔断应当采用不燃或难燃材料，不得在墙面和房顶上大量悬挂粘贴可燃易燃装饰物；
- g) 场所夹层的承重构件、楼板和楼梯必须为不燃材料；
- h) 不应在疏散通道、安全出口的门厅和楼梯间使用可燃材料装修。

7.2.5 消防疏散设置要求

消防疏散设置应满足以下要求：

- a) 疏散楼梯应直通室外或房屋屋面，不能直通室外、房面的，宜增加竖向梯等辅助疏散设施；
- b) 通往室外和屋面的安全出口不得锁闭，设置门禁系统的外门发生火灾时应能从内部易于打开，不需使用钥匙等任何工具，应在显著位置设置具有使用提示的标识；
- c) 公共走道、疏散楼梯间内，不应堆放可燃易燃物；
- d) 外窗不得设置防盗笼、栅栏、广告牌等影响疏散逃生和救援面的障碍物。

7.2.6 易燃可燃物管理要求

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。

7.2.7 消防设施、器材配置要求

消防设施、器材配置应满足以下要求：

- a) 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 2 kg 以上的 ABC 型干粉灭火器；
- 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。

7.3 燃气用电

7.3.1 燃气

7.3.1.1 用户应与供气企业签订《供气合同》，明确双方权利和义务，供气企业要提供相关许可证照。用户应对其使用的燃气设备设施及其附件，履行维护、保养和更换业务。

7.3.1.2 存放和使用液化石油气钢瓶及燃气的房间应通风良好，不得存放其他易燃易爆物品，不得与其他能源混用。

7.3.1.3 液化石油气的使用做到“单瓶单灶”。地下室、半地下室或者通风不良场所及卧室、卫生间内不应储存和使用瓶装液化石油气。

7.3.1.4 使用燃气设备应具有质量合格证明和使用说明书，具有自动熄火保护功能，且不超过判废年限。燃气热水器等设备安装符合相关安全要求。

7.3.1.5 燃气灶具宜安装在有自然通风和自然采光的厨房内，并应与卧室分隔；无自然通风的厨房，应选用带自动熄灭保护装置的燃气灶具，并应设置可燃气体探测报警器和与其连锁的自动切断阀和机械通风设施。

7.3.1.6 自建房用于餐饮等经营的，使用燃气应当安装可燃气体报警装置，并保障其正常使用。

7.3.1.7 鼓励购买燃气安全保险，鼓励选择自闭阀和泄漏报警器等新产品，通过物联网技术，加强燃气安全管理。

7.3.2 用电

7.3.2.1 室内电气线路的敷设应避开潮湿部位和炉灶、烟囱等高温部位，且不应直接敷设在可燃物上。当必须敷设在可燃物上或在有可燃物的吊顶内敷设时，应穿阻燃套管保护或采用阻燃电缆。

7.3.2.2 入户总闸、电表箱应加装用电保护装置，不应违规违法拆除或用铜丝、铁丝代替保险丝等，配电箱、电表箱应采用不燃材料制作。

7.3.3 电动车停放、充电

7.3.3.1 电动车及其蓄电池不应进入室内。

7.3.3.2 电动车充电时应当确保安全，不应违反用电安全要求，不得私拉电线和插座为电动车充电。

7.3.3.3 农村自建房出租的，应设置能够满足租住人员需求的电动车集中停放点。

7.3.3.4 无法设置室外集中充电区域的，应采用耐火极限不低于 2 h 的防火隔墙与其他部位分隔，不应贴邻安全出口、疏散楼梯、疏散通道及燃气管线等区域停放电动车。

7.3.3.5 集中充电区域配置安全可靠的停放、充电设施，宜安装漏电保护装置、火灾探测器、自动灭火系统。鼓励安装电动车智能强切监管系统。

注：7.3.3所称电动车，包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车。

7.4 环境卫生

7.4.1 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，生活污水不得直排。

7.4.2 农村餐饮行业应规范油烟排放和垃圾收运、消纳，不应乱排放油烟、不应偷乱倒垃圾，防治影响环境安全问题发生。

7.5 疫情防控

7.5.1 根据需要，设置村（居）在出行通道应设置数字哨兵，实施双向体温检测、疫情防控查验。

7.5.2 返还当地居住人员 12 h 内应及时村委会或者村人口登记站报到。

7.5.3 严格落实涉疫区域来沪返沪人员的相应管控措施。

7.6 证照办理

以农村自建房作为经营场所从事经营活动的，依法推动将房屋安全鉴定作为办理相关经营许可的前提条件。

8 出租管理

8.1 基本要求

8.1.1 出租当事人应依法订立出租合同，应使用《上海市居住房屋出租合同示范文本》并按本市有关规定办理出租合同登记备案。

8.1.2 街镇（园区）、村（居）等切实履行发现、报告责任，加强出入管理、配合公安部门做好实有人口信息采集工作。

8.1.3 通过自行买卖房屋取得农村宅基地使用权，但未经登记名下的农村自建房，应经街镇（园区）组织相关部门认定后才能出租。

8.1.4 出租房屋最低条件限制：

- a) 以村民建房时形成的自然间，或经所在街镇（园区）确认可单独出租的房间，为最小出租单位；
- b) 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 5 m²，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外；
- c) 按间出租的，应具备直接采光和自然通风条件；
- d) 有窗房间且窗户可开启净高应大于 50 cm、净宽应大于 40 cm；
- e) 不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租或按床位出租；
- f) 不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租供人员居住。

8.2 信息采集

8.2.1 人口信息采集应依托本市实有人口服务和管理信息系统。发展改革、公安、人力资源社会保障、房屋管理、卫生健康、教育、税务、民政、市场监管等部门按照各自职责负责相关信息的采集和更新，实现信息共享。

8.2.2 鼓励房屋所有权人、房屋使用人依托“一网通办”总门户、“随申办”移动客户端，进行实有人口

信息填报、居住证件申领等服务办理。

8.2.3 镇村干部、职能部门工作人员、社区民警、社区综合协管队员等应当通过农村房屋系统开展房屋、人员信息管理，对房屋开展编号、标签、走访等日常管理。

8.3 厨卫设施

8.3.1 基本要求

8.3.1.1 每户租户应具备独立的厨卫设施。

8.3.1.2 厨房、卫生间应具备良好的通风条件，通风设施应符合 GB 50352 的要求。

8.3.1.3 厨房、卫生间等区域的楼地面应采用防滑设计，并应满足 JGJ/T 331 的规定。

8.3.2 厕所、卫生间

8.3.2.1 自建房内用于出租的居室宜附设卫生间，其使用面积不应小于 2 m^2 ；设有淋浴设备或 2 个坐（蹲）便器的附设卫生间，其使用面积不宜小于 3.5 m^2 。

8.3.2.2 8 人及以上居室内不得附设卫生间，应采用男、女分设公共厕所和盥洗室，设备数量不应少于下表的规定：

表1 公共厕所、公共盥洗室内洁具数量

项目	设备种类	卫生设备数量
男厕	大便器	8人以下设一个；超过8人时，每增加15人或不足15人增设一个。
	小便器	每15人或不足15人设一个。
	小便槽	每15人或不足15人设0.7 m。
	洗手盆	与盥洗室分设的厕所至少设一个。
	污水池	公用厕所或公用盥洗室设一个。
女厕	大便器	5人以下设一个；超过5人时，每增加6人或不足6人增设一个。
	洗手盆	与盥洗室分设的卫生间至少设一个。
	污水池	公用卫生间或公用盥洗室设一个。
盥洗室（男、女）	洗手盆或盥洗槽龙头	5人以下设一个；超过5人时，每增加10人或不足10人增设一个。

8.3.2.3 当住宅内不设卫生间时，应设置厕屋（宅外户厕）以及地下化粪池配套设施，并统一纳入住宅设计和建设。

8.3.2.4 厕所、卫生间通风设施应采用自然或机械通风，换气次数 3 次/h。

8.3.3 厨房

8.3.3.1 居民住宅内独立厨房的使用面积不应小于 4.0 m^2 ；集中厨房或公用厨房的使用面积不应小于 6.0 m^2 。

8.3.3.2 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。

8.3.3.3 厨房排风口的设置应考虑年最多频率风向和对邻室的不利影响，避免强风时的倒灌现象和油烟等对周围环境的污染。

8.3.3.4 集中厨房或用于经营性场所的厨房设计必须注意对废水、废气、噪声、隔油的处理，并应符合有关部门的规定。

8.3.3.5 用作出租的居民自建房内不应设置使用明火、易产生油烟的餐饮店。

9 监督管理

9.1 消防管理

9.1.1 乡镇人民政府、公安派出所、村民委员会应加强防火检查和消防安全网格化管理，制定防火公约，组织开展群众性的消防安全宣传教育。

9.1.2 消防救援机构负责指导镇乡（街道）加强宅基地房屋出租的消防安全管理。

9.2 经营管理

9.2.1 房屋管理部门负责宅基地房屋出租行为管理，组织开展宅基地住房租赁合同登记备案等工作。

9.2.2 城管执法部门负责指导镇乡（街道）依法查处有关宅基地房屋的违法违规出租行为。

9.2.3 相关行业监管（职能）部门，按照各自职责，依法查处相关违法违规行为。

9.3 建设管理

9.3.1 街镇（园区）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。对农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，按照市政府相关规定，由镇人民政府（街道办事处）行使行政执法权，责令退还非法占有的土地，限期拆除在非法占有的土地上新建的房。

9.3.2 农业农村部门负责宅基地使用管理，统筹推进乡村治理和农村人居环境整治工作。

9.3.3 规划资源部门负责宅基地规划、用地管理，指导宅基地使用权及房屋所有权登记工作。

9.4 环境卫生

绿化市容管理部门负责装修垃圾、大件垃圾处理的监督管理工作，密切跟踪投放和收运模式优化、预约信息平台运行、收运装备应用推广等情况，及时掌握动态、评估效果、完善措施、解决问题，实现装修垃圾、大件垃圾定时定点投放、预约到点收集和无尘密闭运输。

9.5 疫情防控

如遇传染病病例，积极配合防疫部门要求，落实封闭管理和抗原或核酸筛查、配合流行病学调查、楼栋管控和环境消杀、应急接种等防控措施。

9.6 一网统管

9.6.1 有关部门和单位应按照“一网统管”建设要求和相关技术标准，依托大数据资源平台，加强农村自建房相关公共数据的归集和共享，实现数据规范采集、统一标准、实时更新，保证数据准确性，提高数据质量。

9.6.2 有关部门和单位应深化线上线下业务协同，依托现有智能化管理平台，探索整合深化农村房屋综合管理系统场景，推动数字化、智能化治理模式创新。

附 录 A
(资料性)
村规民约(示例)

XX村“村规民约”共分六大篇章:道德风尚篇、志愿互助篇、移风易俗篇、公共安全篇、综合管理篇、违规处罚及附则。

一、道德风尚篇

包括社会公德、家庭美德、个人品德。

二、志愿互助篇

(一)大病、重病医疗救助、家庭困难补助

包括可补助范围和暂停补助范围。

(二)志愿者队伍建设

全体村民应弘扬新时代文明新风,在有余力的情况下积极参与到村内各项志愿活动。

三、移风易俗篇

(一)垃圾分类

积极贯彻落实《上海市生活垃圾管理条例》,村委会做好各类宣传工作,在农村保洁一体化的管理下,协同好执行垃圾分类管理要求。

(二)人居环境

辖区村民及来沪人员应积极配合村委会做好生态环境整治工作,积极参与镇、村规划改造、美丽乡村建设,对影响生态环境的行为要积极举报和配合治理。

(三)生态环境

1、“无违”点位未验收通过的。存在违法用地、违法建筑、违法经营、违法居住、违法排污等现象,一律进行整治,绝不容忍。

2、维护河道、绿化带清洁,不向河道、绿化带抛物排污,不毁绿种菜。

3、积极配合村委会做好生态环境整治工作,积极参与镇、村规划改造、美丽乡村建设,对影响生态环境的行为要积极举报和配合治理。

四、公共安全篇

辖区内村民及来沪租客应积极配合做好公共安全各领域工作。

(一)房东应在有条件的情况下为租客安装集中充电装置,严禁电瓶车在室内充电,禁止拉飞线充电。

(二)使用正规液化石油气或者电磁炉,房屋内所放置的使用液化气钢瓶数量宜通过“村规民约”来确定。

注:含房东2只且液化气钢瓶必须正规合法且在有效期内。

(三)消防安全、特种设备、公用事业安全、危险化学品及粉尘涉爆及环境安全领域。

五、综合管理篇

(一)人口管控

根据区人口调控和管理服务工作要求,积极落实对来沪人员的服务管控,根据镇党委、政府的要求:

居住房屋出租实行“准租证”挂牌制,经审核符合条件的,统一挂“准租证”牌,“准租证”分“蓝牌”、“黄牌”两种。挂“蓝牌”的房屋业主只要规范出租行为便可随时出租房屋。挂“黄牌”房屋业主在规范出租行为的前提下,可以通过向村委会作出承诺等有条件方式对房屋进行出租。村委会在日常管理工作中,可以收取公共服务管理费用。

不允许出租户在承租房内进行“无证办学”、“非法行医”、“无证食品加工”、“无证废品收购”等非法经营活动。

（二）户籍管理

1、如有户口迁入或分户的村民，须按照镇相关部门的管理办法办理相关手续，并在村委签订承诺书。

2、无论户口迁入、迁出或分户，须及时到村委会根据流程做好户口备案登记。

（三）土地管理

本村集体所有土地，包括集体用地和村民的承包地、自留地、宅基地等，用地单位和村民只有使用权，没有所有权，不得侵占，买卖或者以其他形式非法转让土地。不得随意改变土地性质和用地。不得非法用地和违章搭建。村民加入镇保后的相应承包地、自留地的经营权、使用权都归集体所有。未加入镇保但已将承包地、自留地统一流转给村并由村统一管理。严禁任何人擅自租借、占用。

村民不得擅自填河或占为己有，改建、翻建或新建建筑应退让河道保护范围。如有上述情形，村委将通过政府有关部门进行强制整治或要求恢复原样。

（四）农民建房

1、农民原地翻建或易地新建房屋，应向村民委员会提出书面申请，提供相应的材料，经村报镇规土所、镇规保办审核批准后，并到镇规保办办理相关手续和领取施工许可证后，方可建造。凡原宅基地面积小于政策规定的不能翻建的，须经村、镇职能部门认定后，视建房土地情况作可否办理新宅基地，如安置新宅基地后原宅基地由集体收回，并拆除老宅基地中的所有房屋。对已安排到新宅基地进行建房的但仍强行占用老宅基地的，村进行强制清理。而造成一切的损失及清理费用由违反户承担。

2、为确保村民建房顺利进行，村民应按批复或镇职能部门认可的范围内进行建造，宅基地面积按批复为准，施工中不得影响邻居和占用公共部位。建房户施工前必须与村委会签订建房协议书、交纳无违规建房保证金（镇规定），施工老板到镇规保办签订施工承诺书和执行镇规保办等部门制定的相关制度和规定。个人未办理任何手续擅自建房的，都属违规或违章搭建，由强拆而造成的一切后果和经济损失全由其村民负责和承担。

3、村民动工前应主动告知村民委员会，按规定拆除规定外的大小房屋和构筑物及违章搭建，由镇规保办、规土所等部门到现场敲桩定位。村民在建房施工中，必须要按规定和所签订的协议书建造，如有违规，一切后果和经济损失由村民自行承担。

4、凡本村村民符合农民建房的，经审批符合农民建房政策的宅基地，村民只有使用权，如违反国家相关政策擅自进行交易、转让、买卖的，在日后村民办理农民产权证时，本村民委员会只对原申请人予以登记或办理，同时必须符合农民建房一户一宅的原则，如有一户二宅的（包括历史遗留的），本村民委员会不给予办理。

5、在本届期间，如有村民不听村委会工作人员劝阻，产生新的违章搭建、违规建房、擅自扩占场地的，村将和镇职能部门进行强拆整改，并且责任由违者自负。

6、除以上条款外有不足之处或遇特殊情况，由镇、村根据实际情况决定。

（五）违章搭建

村民在无任何手续下擅自搭建、扩占宅基地面积包括侵占公共部位等，均认定为违章搭建、违法用地和违规建房的，一经发现或举报，经镇职能部门确认并劝阻无效或不整改的，由镇、村进行强拆，而造成的一切后果和损失由其村民自行负责和承担。

对工作在本镇，户口在本村的财政供养人员的家庭（由镇政府确认）有违章搭建的必须在规定期限内予以拆除。

本村在村庄改造中，凡影响或涉及到村容村貌及宅基外的违章，村民要积极配合给予拆除。

（六）疫情防控

1、返还当地居住12小时内及时向村委会或者村人口登记站报道；

- 2、日常生活中知晓、落实防疫“三件套”“五还要”；按时接种新冠肺炎疫苗；
- 3、如家中房客从中风险地区返回，落实社区健康管理，做好两次新冠病毒核酸检测，每日早晚两次做好自我健康监测，上报村（居）；落实房东责任制，做好监督；
- 4、如遇高风险区域返回人员，做好其思想工作，配合落实集中隔离；
- 5、如遇本村出现新冠肺炎病例，积极配合防疫部门要求，落实封闭管理和抗原、核酸筛查；
- 6、如被判定为密切接触者或密切接触者的密切接触者等需被管控人员，按防控要求落实相应隔离管控；
- 7、如出租屋内出现新冠肺炎阳性感染性者，房东配合做好相应流行病学调查、楼栋管控和环境消杀等防控措施；
- 8、积极参加爱国卫生运动和“卫生小区（楼组）”“健康社区（村）”等创建活动。

六、违规处罚及附则

（一）违规处罚

在本届村委会期间，凡违反上述之条款的村民或家庭，该户均不得享受本村、镇及上级政府部门所给予村民的（除法定权益外）一切待遇和服务，如：农民建房（翻建）、大病重病医疗救助、家庭困难补助、村民办酒场所优惠、重阳节等各种慰问或各类补贴等。同时所造成的一切责任和经济损失由其负责和承担。

对在本村或村集体经济供养人员及其他人员的违规处理，除上述违规处理外还进行：

- 1、村两委班子人员有违规建房、违章搭建的报上级镇党委政府，由上级政府给予处理；
- 2、办公室工作人员、村各条线及事业人员经劝阻无效的，给予下岗处理。拆除或整改后可视其态度，决定是否恢复其工作；
- 3、村民代表经劝阻无效的，召集村民小组会议建议撤销其代表资格进行更换；
- 4、村民小组长经劝阻无效的，召集村民小组会议免去其职务进行更换；
- 5、党员议事会成员经劝阻无效的，建议党支部撤销其议事会成员资格；
- 6、党员经劝阻无效的，建议党支部给予党内通报批评和纪律处分。

（二）附则

1、全体村民在本村村规民约内一律平等，望全体村民自觉遵守法律法规，互相监督，认真执行村规民约，做一个好村民。本村规民约如与法律、法规和政策有抵触的，以法律法规和政策为准。

2、其他条款参照《中华人民共和国村民委员会组织法》和《上海市实施〈中华人民共和国村民委员会组织法〉办法》实施。

- 3、本村村规民约经本届村民会议同意（签字）后生效。
- 4、本村村规民约自XXXX年XX月XX日起执行。
- 5、本村规民约由村民代表会议授权本届村民委员会解释。

附 录 B

(规范性)

宝山区农村自建房屋所有权人安全承诺书

为了加强农村自建房屋租赁的管理，保障房屋所有权人和房屋使用人的合法权益，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，房屋所有权人必须履行如下承诺：

- 1、不得出租违章搭建或存在安全隐患的房屋；
- 2、不得改变房屋仅作为住宅的用途与性质；
- 3、不得单独出租房屋的辅助用房（包括小屋及棚舍等）；
- 4、不得出租给无法提供身份证原件的房屋使用人；
- 5、不得出租作为单位的集体宿舍，每间房屋居住的人数不得超过2个人（有法定抚养、抚养或赡养义务的除外），人均居住面积不得低于5平方米；
- 6、排摸清楚本户的房屋使用人信息，有新增或搬离等信息变化情况，及时上报至村委；
- 7、房屋内不得出现生产、经营、储存易燃易爆等危险物；
- 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得超过“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，保障房屋使用人的居住安全；
- 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、定期向房屋使用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、督促房屋使用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），房屋所有权人应建立信息登记，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、为房屋使用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、督促房屋使用人严格落实本镇（街道）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，房屋所有权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。

村（居）盖章：

年 月 日

房屋所有权人签字（盖章）：

年 月 日

身份证号码：

附录 C

(规范性)

宝山区农村自建房房屋使用人安全承诺书

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、在租房之前与房屋所有权人签订书面的《房屋租赁合同》，并且配合房屋所有权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，主动向房屋所有权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。

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，不得长时间充电，充电时应在安全地点进行，周围不得有可燃物，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镇（街道）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。

村（居）盖章： 房屋使用人签字（盖章）： 身份证号码：
年 月 日 年 月 日

附 录 D

(规范性)

宝山区农村自建房出租安全自排查登记表

宝山区农村自建房出租安全的自排查工作应按表D.1的编制格式进行登记。

表D.1 宝山区农村自建房出租房屋安全排查表

房屋地址：

业主名称及电话：

序号	检查项目	检查内容	检查结果		
			是	否	不涉及
1	基本资质	是否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，或由镇（街道）组织相关部门认定的证明文件之一			
2	安全责任	确定安全责任人			
		房屋所有权人与房屋使用人签订了安全责任书			
3	管理制度	建立了用电、用火、用气安全管理制度			
		建立安全检查制度			
4	使用功能	未改变建筑物使用功能			
5	装修防火	采用不燃或难燃装修材料			
		疏散通道和楼梯间未使用易燃、可燃装修、装饰材料			
6	安全疏散	疏散通道、安全出口的畅通			
		外窗确需设置障碍物的，确保能从内部易于打开			
7	电气防火	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			
		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，无直接敷设在可燃物上			
		线路敷设在可燃物上或在有可燃物的吊顶内的，穿阻燃套管保护或采用阻燃电缆			
		不私拉乱接电气线路，使用超负荷大功率电热器具			
		配电箱、电表箱应采用不燃烧材料制作			
		电器设备周围与可燃物保持0.5m以上的间距			
8	厨房防火	厨房与其他区域采用实体墙进行防火分隔，厨房以外区域无使用明火的情形			
		液化石油气的使用做到“单瓶单灶”，无违规储存			
9	电动车防火	设置能够满足租住人员需求的电动自行车集中停放点			
		集中停放点设置符合要求			
		集中充电区域配置安全可靠的充电装置，有条件的设置自动灭火设施			
10	易燃、可燃物的使用	公共部位未堆放非必要的可燃物			
		室内无储存汽油、柴油、酒精、香蕉水等易燃可燃物品			
11	其他				

附 录 E
(资料性)

宝山区农村自建房出租安全意见告知书（样式）

宝山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，房屋不得出租他人使用。

- 1、消防隐患问题.....
- 2、
- 3、

镇（街道） 村（居）
年 月 日

附录 F

(规范性)

宝山区农民出租房燃气用户安全检查表(示例)

宝山区农村自建房出租燃气用户安全检查表

1、房屋所有权人姓名：联系电话：房屋地址：
 气瓶数：供气单位：上海市钢瓶：□是□否
独立厨房间(通风良好，使用实体墙、门与其他区域完全分离)□是□否
 合格减压阀：□是□否 合格连接管：□是□否
 带熄火保护装置灶具：□是□否
 液化气企业“入户安检告知书”(燃气设备合格)：□是□否
 检查人：房屋所有权人签名：
 检查日期：日期：

2、房屋使用人1：联系电话：房间：
 气瓶数：供气单位：上海市钢瓶：□是□否
独立厨房间(通风良好，使用实体墙、门与其他区域完全分离)□是□否
 合格减压阀：□是□否 合格连接管：□是□否
 带熄火保护装置灶具：□是□否
 液化气企业“入户安检告知书”(燃气设备合格)：□是□否

房屋使用人2：联系电话：房间：
 气瓶数：供气单位：上海市钢瓶：□是□否
独立厨房间(通风良好，使用实体墙、门与其他区域完全分离)□是□否
 合格减压阀：□是□否 合格连接管：□是□否
 带熄火保护装置灶具：□是□否
 液化气企业“入户安检告知书”(燃气设备合格)：□是□否
 检查人：房屋所有权人签名：
 检查日期：日期：

参 考 文 献

- [1]农村住宅卫生规范：GB 9981-2012[S].
 - [2]农村户厕卫生规范：GB 19379-2012[S].
 - [3]独立式烟感火灾探测报警器：GB 20517-2006[S].
 - [4]建筑设计防火规范：GB 50016-2014（2018版）[S].
 - [5]城镇燃气设计规范：GB 50028-2006（2020版）[S].
 - [6]农村防火规范：GB 50039-2010[S].
 - [7]住宅设计规范：GB 50096-2011[S].
 - [8]建筑内部装修设计防火规范：GB 50222-2017[S].
 - [9]燃气系统运行安全评价标准：GB/T 50811-2012[S].
 - [10]燃气工程项目规范：GB 55009-2021[S].
 - [11]城市公共厕所设计标准：CJJ 14-2016[S].
 - [12]宿舍建筑设计规范：JGJ 36-2016[S].
 - [13]饮食建筑设计标准：JGJ 64-2017[S].
 - [14]住宅室内防水工程技术规范：JGJ 298-2013[S].
 - [15]中华人民共和国治安管理处罚法：中华人民共和国主席令第67号[A].
 - [16]消防安全责任制实施办法：国办发[2017]87号[A].
 - [17]关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告[A].
 - [18]上海市燃气管理条例：上海市人民代表大会常务委员会公共第40号[A].
 - [19]上海市门弄号管理办法（2009）：上海市人民政府令第12号[A].
 - [20]上海市居住证管理办法（2017）：上海市人民政府令第58号[A].
 - [21]上海市居住证申办实施细则：沪府发[2017]89号[A].
 - [22]上海市户籍人户分离人员居住登记办法：沪府规[2019]11号[A].
 - [23]上海市农村村民住房建设管理办法（2019）：上海市人民政府令第16号[A].
 - [24]上海市液化石油气管理办法（2020）：上海市人民政府令第34号[A].
 - [25]上海市实有人口服务和管理若干规定（2021修正）：上海市人民政府令第43号[A].
 - [26]上海市居住房屋出租管理办法（2021修正）：上海市人民政府令第49号[A].
 - [27]关于印发<上海市乡村建设项目规划资源审批制度改革实施细则（试行）>的通知：沪规划资源乡[2020]206号）[A].
 - [28]关于贯彻实施<上海市城市管理行政执法条例实施办法>的若干意见：沪城管执[2016]55号[A].
 - [29]关于进一步做好本市农村宅基地违法查处执法协作工作的通知：沪农委[2021]141号[A].
 - [30]关于印发<关于加强本市农村宅基地房屋出租管理的指导意见>的通知：沪建房管联[2022]47号[A].
-