

致出租屋主与承租人的一封信

辖区广大出租屋主与承租人：

根据《上海市房屋租赁管理办法》，被认定为“群租房”的出租房有：

- (一)出租居住房屋，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按床位出租；
- (二)将原始设计为客厅、厨房、卫生间、阳台、地下储藏室及其他非居住空间出租供人居住；
- (三)出租房屋每个房间居住人数超过

2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)，且居住使用人的人均居住面积低于5平方米的；

- (四)出租的成套房屋内增设明显多于原设计数量的卫生间、电表、水表等设施的；
- (五)其他随意改变成套房内使用功能的。

“群租房”存在诸多乱象：私自搭建分隔间、私搭乱拉电线，违章用水用电、聚众扰民等问题愈演愈烈，不但经常引发邻里纠纷，还埋下严重的公共安全、消防安全、

治安安全、卫生安全等各种隐患，影响居民区和谐。

为确保承租人住房安全，预防租房火灾，再次告知大家：

房屋切忌堆放易燃物品和杂物，保持逃生通道畅通。房屋应保持其原有的房间状态，切莫为了增加出租空间，私自分割，更不能将可燃材料用作分隔墙。电气线路的设置应符合规范，不可有私拉乱接现象，更不能超负荷用电。出租屋主与承租人要不定期对消防器材、电气线路、煤气灶具等

进行安全检查，发现隐患及时消除。

群租乱象对社区安全、居民人身财产安全等方面有众多危害，若选择群租，不仅要自己承担治安、消防、卫生、环境等多方面的风险，还要面临被整治的情境，也难以真正意义上做到安心居住。建议广大租户合理选择租赁区位，理性租房。只有大家共同抵制群租，才能减少群租乱象，共建文明家园。

芷江西路街道办事处

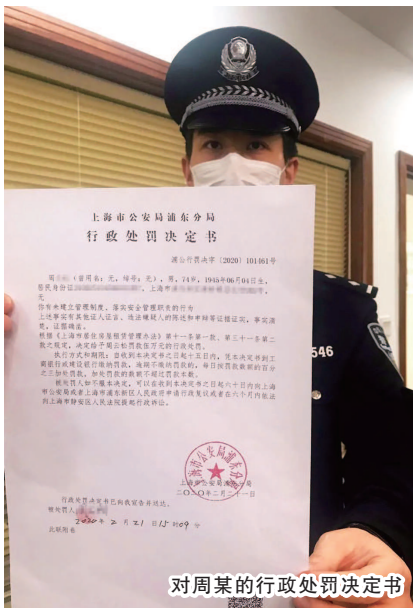


浦东一房东失责引发群租屋火灾被处罚

1月6日，浦东新区一出租屋内发生火灾造成人员伤亡，民警在调查中发现，火灾发生的农宅被房东周某隔成12个房间，每个房间住1-3名不等的租客，周某以每月800元租金吸引务工人员居住。

事发时，其中一房间内电动车电瓶正在充电，因电器线路故障引发火灾，出租房内有多个正在充电的电动车电瓶被烧毁。

根据《上海市居住房屋租赁管理办法》相关规定，集中出租房屋供他人居住，出租房间和人数达到规定数量的，出租人应当建立管理制度，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。上述安全管理职责，房东周某从未履行，对此，浦东警方对周某依法处以5万元罚款。



对周某的行政处罚决定书

经查明失火是由租客烧饭引起，但房东在阳台上堆有大量纸盒等易燃物品，从而加速了火势蔓延，并烧毁了邻居的财产。经过两审法院最终判决，房东承担20%的过错责任，租客承担80%责任。

案例三：房东负全部责任

刘先生租住了张先生一间房，而在刘先生上班时，家中突发大火，不仅将自己的物品烧坏，还连累了邻居。消防部门经过调查后认定火灾由线路老化引起的，法院也根据火灾认定书判决房东张先生对火灾造成的损失承担赔偿责任。双方在签订合同时，没有约定在房屋承租期间房屋的检查维修由谁负责，那么可自然视为由房屋出租人，即张先生负责。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，出租人应当定期对房屋进行检查维修，使房屋处于正常的可使用状态，因没有及时维修房屋而造成的任何人身伤害和财产损失，出租人应承担赔偿责任。

上面三个出租房火灾案例很好的分析了租赁双方的责任问题。

作为房东，在租房子给承租人前，必须对出租房屋内的消防设施、器材进行日常管理，如果出租房屋要改变使用功能和结构的，应当符合消防安全要求，发现火灾隐患及时消除或者通知承租人消除。

作为承租人，也要安全使用房屋，发现隐患及时消除。为避免纠纷，租赁双方可以在租

房合同中写明双方的责任，入住前仔细检查相关设施的安全，做好交接。

近期案例：2月24日10时52分许，上海市静安区共和新路一老式居民楼出租房发生火灾，火灾造成该房间内电热水壶、床具烧损、烧毁，起火时无人人员在现场，无人员伤亡。起火原因因为该房间租客到隔壁卫生间洗头时未将使用中的电热水壶关闭，导致电热水壶长时间运作后发生故障引燃周边可燃物，租客发现冒烟后自行扑灭。

要想住的安心 注意消防安全

出租屋内除生活用品、用具外，不得堆放其他可燃废品、杂物(塑料制品、旧报纸书籍、旧家具等)增加火灾荷载。

违规用火用电用气清理。出租屋内使用柴火、炭火、液化石油气等燃料明火做饭的厨房要使用实体墙、混凝土楼板、门与其他区域完全分隔，厨房以外任何区域不得使用明火；严禁私拉乱接电线、超负荷使用大功率电热器具、使用不合格电器产品；入户总闸、电表箱必须加装用电保护装置，严禁违规违法拆除或用铜丝、铁丝代替保险丝等。

可燃易燃物品清理。出租屋内严禁超标准存放汽油、柴油、酒精、香蕉水等可燃易燃物品，超出标准范围存放的，一律清理出户。

出租屋中严禁采用易燃夹芯彩钢板搭建的临时性建(构)筑物。

疏散楼梯应直通屋面，不能直通屋面的，应当增加竖向梯等辅助疏散设施；通往室外和屋面的安全出口不得锁闭；通往室外的户门采用电子锁时，要确保断电后仍能从内外开启。

清理公共走道、疏散楼梯间内影响疏散的物品，严禁堆放可燃易燃物；三层及三层以上且只有一部疏散楼梯的出租屋，楼梯间要采用不燃烧板材、铁门与其他区域完全分隔且首层楼梯间直通室外。

出租屋外窗不得设置防盗笼、栅栏、广告牌等影响疏散逃生和救援的障碍物。

出租方应当在每层公共区域至少配置2具3公斤ABC干粉灭火器。

出租方应当在出租屋内每层至少设置一个火灾应急警报器或电铃，确保在任意一层启动警报后，所有楼层警报器或电铃均能响应，每名租住人员均能接收到报警信号。

出租方应当为每名租住人员配备必要的应急救援设备，以备不时之需！

(来源：上海消防)

自7月19日以来，芷江西路街道党工委书记柯琪、办事处主任陈捷多次来到相关居委会，实地了解群租情况并提出工作方法、安排每天整治任务。街道党工委副书记邢光、办事处副主任陈培祺带领联动整治队伍到虬江路1488弄、中山北路814弄、太阳山路188弄、永兴路928弄、育婴堂路38弄等点位开展群租顽疾集中整治。整治过程中，工作人员发现出租屋内汇集了大量易燃物，出入口拥挤狭窄，还存在私拉电线、床头抽烟等行为，安全隐患不容小觑。

针对这类群租，联动整治队伍当场拆除了分割房间的简易隔离板、高低床铺等设施，恢复房屋原有格局，排除安全隐患，并约谈相关责任人，对房屋业主和租客进行了相关法律法规的宣传教育。除了严厉打击群租房出现，联动整治队伍还对已整治点位进行复查，开展群租整治“回头看”行动，按照“露头就打”的工作模式，严防各类回潮事件，加强对群租房危害的宣传，鼓励租客正常租房。

群租房整治是一项常态化工作，下一阶段，街道将保持工作力度不变，严控新增、严防反弹。将发现的违法黑中介线索及时转交公安部门，持续净化辖区房屋租赁市场环境。

另外，广大租客们，在租房时，要从法律角度保护好自己，在签订租赁合同时，严禁租房者用于“群租”或作为违法行为的场所，对租客来说，群租房存在的安全隐患主要有：

- 一、电气线路复杂老化，存在火灾隐患。
- 二、煤气乱用乱放，易燃易爆。
- 三、房屋改造不合理，容易发生倒塌等。

所以，租客们千万不能因小失大，莫等到事故发生才知后悔，得不偿失啊！

广大房东们，出租房屋时要常关注自己的房屋出租情况，并经常检查设施情况，如果出现群租现象，对房东面临最大的损害主要来自于：

- 一、房屋结构、水路电路改造对房屋本身的损害，这种损害往往是难以修复的。
- 二、租房人员过多，家电、家具设备使用频率高，磨碎破坏大也会造成业主的经济损失。
- 三、群租人员密集，电路改造带来的火灾隐患，很有可能对业主本身造成损失，不仅如此，一旦发生火灾等事故，结合实际情况房东也要承担相应责任。

所以，房东们须妥善管理自家房屋，一旦出现“群租”情况时，要严厉禁止，共同抵制群租！

居民朋友们，群租房危害不容小觑，让我们一起向“群租房”说不！

(芷江西路街道)

芷江西路街道：坚决对群租说「不」



火场情况