附件2

关于《金华市租赁厂房消防安全管理规定（草案）》征求意见稿的起草说明

根据立法计划，金华市消防救援支队积极开展《金华市租赁厂房消防安全管理规定（草案）》征求意见稿（以下简称《规定（草案）》）的立法起草工作。现将《规定（草案）》起草情况说明如下：

一、制定《规定（草案）》的必要性

据不完全统计，我市工业宗地企业1.7万余家，涉及承租的企业4.3万家，占全市企业数的一半左右。但是，目前从国家、省级层面看，对租赁厂房消防安全管理要求，法律法规规定的较少，对企业租赁后消防安全职责是否转移、谁来有效承接等问题没有明确规定，部分法律中提及的条文相对原则化，可操作性不强，真正关于消防安全的细化管理规定处于空白状态。亟需根据我市的实际情况，通过制定《规定》来实现租赁厂房消防安全的规范管理。

（一）理清政府及部门职责的需要

根据《中华人民共和国消防法》规定，地方各级人民政府负责本行政区域内的消防工作。县级以上地方人民政府应急管理部门对本行政区域内的消防工作实施监督管理，并由本级人民政府消防救援机构负责实施。县级以上人民政府其他有关部门在各自的职责范围内，依照本法和其他相关法律、法规的规定做好消防工作。但是，目前对租赁厂房消防安全管理职责，市、县两级有关部门之间的职责分工边界不够清晰，不利于租赁厂房消防安全管理工作的开展。

（二）理清租赁厂房出租人与承租人职责的需要

《中华人民共和国消防法》《浙江省消防条例》等消防领域法律法规中仅明确了居住出租房屋出租行为消防安全要求，未对企业租赁行为消防安全要求进行明确。对出租人、承租人的职责也仅在《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部令第61号令）第八条中部分明确。当前，租赁厂房消防安全问题较为突出，一些租赁企业产权人将厂房一租了事，只收租，不管理。制定《规定（草案）》有助于压实企业的主体责任，切实消除火灾风险隐患。

（三）乡镇（街道）监管的需求

通过制定《规定（草案）》出台备案制度，有助于乡镇（街道）第一时间掌握辖区租赁厂房底数，了解辖区内火灾风险隐患。特别是能有效杜绝厂房因出租导致火灾危险性上升，以及擅自改变经住房城乡建设主管部门验收合格或者备案的建筑物、场所的使用性质等违法行为。

二、需要解决的主要问题和拟规定的主要措施

（一）部门职责缺位。目前，我市租赁厂房火灾风险隐患较为突出，习总书记强调的“三管三必须”没有真正落地。特别是管行业必须管安全的行业主管部门责任没有担当起来，部门之间存在职责不清的推诿扯皮现象。

**主要措施：**《规定（草案）》明确了发改、经信、科技、资规、生态环境、住建、交通运输、商务、应急管理、市场监管、行政执法、消防救援、邮政管理等部门对租赁厂房的监管职责。

（二）属地监管未压实。属地乡镇（街道）对辖区内租赁厂房底数不掌握，对辖区行业工艺危险性不了解，火灾风险点不清楚。

**主要措施：**《规定（草案）》明确县（市、区）人民政府应当结合本地实际情况建立租赁厂房登记备案制度。通过租赁厂房使用前备案，共享租赁厂房登记备案和租赁企业市场主体登记信息，让乡镇（街道）掌握底数，开展针对性检查。

（三）改变用途监管缺位。租赁厂房擅自改变规划用途、消防验收使用性质，使火灾负荷量变大、火灾危险性从丁戊类上升为丙类，此类违法行为监管缺位。

**主要措施：**《规定（草案）》明确了租赁厂房使用基本条件，且明确建设部门要加大对擅自改变经消防验收合格或备案的租赁厂房使用性质，未申请重新验收或备案等违法行为查处力度。

（四）租赁厂房出租人和出租人职责不明确，管理制度不落实等。

**主要措施：**《规定（草案）》明确了租赁厂房出租人、承租人相关消防安全职责，并对受委托消防服务单位的职责进行明确。

（五）重大风险监管落实不到位。对租赁厂房存在违规动火作业等问题整治不彻底。

**主要措施：**《规定（草案）》对违规动火作业等违法行为进行了明确。

（六）员工逃生自救能力弱。租赁厂房中一家企业发生火灾事故时，不能第一时间及时通知所在建筑其他楼层。

**主要措施：**《规定（草案）》通过设置逃生软梯、安装一键联动式手动报警装置等方式，能确保内部人员第一时间开展逃生自救。

三、《规定（草案）》起草依据和过程

《规定（草案）》起草主要依据为《中华人民共和国消防法》《浙江省消防条例》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院办公厅关于印发消防安全责任制实施办法的通知》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《浙江省房屋使用安全管理条例》《浙江省违法建筑处置规定》等法律法规规章的规定，同时参考了《浙江省小微园区（厂中厂）安全管理暂行规定》《广州市房屋租赁管理规定》等规定。

为了完成《规定（草案）》起草工作，金华市消防安全委员会办公室成立《规定（草案）》起草小组。通过核查部门职责清单，向各部门征求意见，听取部分乡镇（街道）、相关企业、法律专家等社会各界的意见，对意见进行了归纳整理。在充分调研的基础上，结合问题清单和整理资料，起草《规定（草案）》。

四、《规定（草案）》主要内容及重要条款的详细理由

（一）《规定（草案）》主要内容

《规定（草案）》共二十八条。规定目的和依据、适用范围、租赁厂房使用基本条件、基本原则、消防安全责任制要求、消防管理机构和人员、消防服务单位职责、事先告知要求、如实说明要求、企业登记备案要求、公示要求、使用性质改变要求、动火审批要求、消防设施管理、报警装置管理、逃生设备管理、消防组织建设、宣传教育和消防演练、联合检查和隐患整改制度、备案管理制度要求、传统产业升级改造管理、临时建筑管理、其他管理、未如实告知法律责任、受委托的消防服务单位法律责任、未如实备案法律责任、政府部门法律责任、施行日期。

（二）《规定（草案）》重要条款的详细理由

1.租赁厂房使用基本要求。明确了租赁厂房使用的准入条件，具有合法性，且满足消防安全相关要求，不得违规改变原厂房的使用性质。

2.明确了相关职责。对租赁厂房出租人、承租人以及消防服务单位的职责进行明确。同时，还明确了县（市、区）人民政府应当结合本地实际情况建立租赁厂房登记备案制度。

3.消防安全管理。明确了租赁厂房确需改变使用性质的，应当重新验收或备案。并对租赁厂房动火审批、消防设施管理提出了要求。

4.逃生要求。增设逃生软梯、一键联动式手动报警装置，组织开展消防宣传教育和消防演练，增加租赁厂房员工逃生自救能力。

5.法律责任。明确了对承租人未如实告知法律责任、受委托的消防服务单位未履行职责、出租人未如实备案等法律责任进行了明确。

金华市消防救援支队

 2023年6月25日