

深圳市大鹏新区住房和建设局文件

深鹏住建规〔2020〕4号

深圳市大鹏新区住房和建设局关于印发 《深圳市大鹏新区人才住房和保障性住房、 社区配套和公共服务用房以及商铺 使用安全管理暂行办法》的通知

各相关单位：

为进一步加强新区人才住房和保障性住房、社区公配物业和商铺资产安全管理工作，落实安全管理责任，我局编制《深圳市大鹏新区人才住房和保障性住房、社区配套和公共服务用房以及商铺使用安全管理暂行办法》，并经征求各相关单位意见后修改完善，现予以印发，请认真遵照执行。

特此通知。

附件：深圳市大鹏新区人才住房和保障性住房、社区配套和
公共服务用房以及商铺使用安全管理暂行办法

深圳市大鹏新区住房和建设局

2020年12月22日

附件

深圳市大鹏新区人才住房和保障性住房、社区配套和公共服务用房以及商铺使用安全管理暂行办法

第一章 总则

第一条【制定依据】 为规范大鹏新区人才住房和保障性住房、社区配套和公共服务用房和商铺使用过程中的安全管理工作，严格落实安全责任，有效防止和减少安全事故发生，根据《深圳市保障性住房条例》《深圳市出租屋管理若干规定》《深圳市房屋安全管理办法》《深圳经济特区居住证管理条例》等有关法律、法规、规章及上级文件相关规定，结合新区实际情况，制定本暂行办法。

第二条【定义】 本办法所称人才住房和保障性住房（以下简称“保障房”），是指新区拥有产权的或通过租赁方式筹集的，面向新区机关单位、企事业单位、其他组织机构及各类人才以及深圳市保障性住房统一轮候库群体进行配租的具有保障性质的政策性住房。企事业单位自行筹集的保障房不适用本办法。

本办法所称社区配套和公共服务用房（以下简称“社区公配物业”）是指在《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议、《社区配套和公共服务用房移交意向协议书》或其他合同中约定

由开发单位在小区开发中建设，符合办理房地产权证条件的公共配套设施，主要包括产权明确归属政府的幼儿园、居委会、社区工作站、社区服务中心、文化活动场所、社区健康服务中心、警务室、邮政所、公交车场站、垃圾站、公共厕所、停车场等。未明确产权归政府所有(明确归开发单位所有的除外)的中小学校、居委会及小区红线内的道路、绿地、广场不属于社区公配物业范围。

本办法所称商铺是指保障房项目中配套建设的，产权归政府所有用于商业经营活动的场所。

第三条【承租单位或承租人】 本办法中，以单位为申请人承租保障房的以下统称为“承租单位”，符合承租条件的个人通过承租单位承租保障房的或以个人为申请人承租保障房的以下统称为“承租人”。

第四条【主管部门】 新区住房保障部门负责统筹新区保障房、公配和商铺的安全管理工作。各职能部门在各自职责范围内做好保障房和社区公配物业相关管理工作。

第二章 安全责任

第五条【安全义务】 保障房的承租人，社区公配物业和商铺的实际使用人应按照相关规定，履行下列义务：

(一) 遵守有关法律、法规、规章，配合新区住房保障部门的管理工作，接受安全检查。

(二) 知晓安全用电、用气等安全知识。

(三) 发现保障房、社区公配物业和商铺治安隐患的须及时向公安机关报告，并协助公安机关查处。

(四) 保证保障房、公配和商铺进出通道畅通，发现存在消防隐患的应及时整改，较为严重的情况应及时向新区消防大队或新区住房保障部门报告。

(五) 依法缴纳房屋租赁有关税费。

(六) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第六条【自觉接受检查】 保障房承租单位和承租人应遵守《深圳市出租屋管理若干规定》等相关规定，配合房屋租赁管理部门、出租屋综合管理机构工作，自觉接受网格员的人口登记和检查，及时办理居住登记、申领居住证。

第七条【承租单位和承租人遵守规定】 保障房承租单位应遵守下列规定：

(一) 不得向本单位不符合条件员工或者非本单位员工分配保障房；

(二) 发现入住人出现违规情形，予以及时处理；

(三) 不得无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月未按照合同约定缴交租金或者相关费用；

(四) 遵守《深圳市保障性住房条例》及相关法律、法规及上级文件规定。

保障房承租人应遵守下列规定：

- (一) 不得无正当理由连续 6 个月未在保障房居住;
- (二) 不得擅自出租、转租、出借、抵押、赠与、转让保障房;
- (三) 不得将保障房用于经营性用途;
- (四) 不得改变保障房使用功能;
- (五) 不得利用保障房从事非法活动;
- (六) 不得擅自调换、分割、搭建、改建、扩建保障房;
- (七) 不得故意或者重大过失,造成租赁的保障房严重毁损;
- (八) 不再具备租赁资质的,应当尽快退租。

违反相关规定的,将按《深圳市保障性住房条例》及相关法律、法规及上级文件相关规定处理。

第八条【如实申报】 承租人租赁保障房时,应当依照《深圳经济特区居住证条例》的规定向公安机关主动申报,出示本人及其他入住人员的有效身份证件,并如实填写租住人员信息登记表;其他入住人员发生变更的,承租人应当及时告知新区住房保障部门,并于 15 个工作日内由居住登记申报义务人依照《深圳经济特区居住证条例》的规定向公安机关主动申报。

第九条【不得留宿】 承租人不得留宿身份不明的人员。

第十条【管理单位】 社区公配物业使用管理单位应遵守国有资产管理相关规定,禁止未履行安全职责,造成重大事故或损失。

第十一条【消防安全】 商铺经营管理单位经营使用行为应

符合消防安全的相关要求，不得存在火灾隐患。

第三章 安全管理措施

第十二条【安全巡查】 承租单位应至少每季度开展一次安全巡查，同时做好记录，并将有关巡查情况报新区住房保障部门。

新区住房保障部门作为业主方，履行保障房、公配和商铺的日常安全巡查责任，可根据实际情况委托第三方机构协助，开展每年度组织和开展保障房、公配和商铺安全巡查工作（以下简称“安全巡查工作”）2次，至少巡查保障房、公配和商铺使用总数2%的房源，做好相关记录，全面掌握保障房、公配和商铺的使用情况，确保保障房、公配物业和商铺使用安全。对装配电热水器的保障房，新区住房保障部门每两年应聘请专业机构进行一次专项检查。

新区网格部门配合新区住房保障部门每季度核实保障房实际入住人等相关情况。

第十三条【巡查措施】 新区安全巡查工作具体措施如下：

（一）新区住房保障部门应建立保障房、公配和商铺巡查台账，主要包括：巡查对象、物业名称、物业位置、物业使用经营单位或承租方、人员明细、巡查时间、发现问题、整改情况等内容。

（二）巡查小组分别按照《大鹏新区保障性住房安全隐患巡查检查标准》（详见附件 1-1）或《大鹏新区社区公配物业和商

铺安全巡查检查标准》(详见附件 1-2)进行检查,并填写《大鹏新区保障性住房安全检查情况登记表》(详见附件 1-3)或《大鹏新区社区公配物业和商铺安全检查情况登记表》(详见附件 1-4)的标准进行巡查。

(三)巡查小组应根据现场巡查情况,做出相应决定,对存在安全隐患的保障房、公配和商铺,应通知有关单位或者个人立即采取措施,并及时予以消除。

(四)因违反《深圳市保障性住房条例》第四十五条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)项情形之一被解除合同的,新区住房建设部门自该合同解除之日起五年内不予受理其住房保障申请;对可能存在火灾隐患但拒不采取措施消除的,将相关资料报消防部门。

(五)对在巡查中发现的违法违规行为,将依法依规进行处理,涉嫌犯罪的,依法移送司法机关。

巡查工作应充分保障巡查对象的合法、正当权益,不得妨碍巡查对象正常的生活和生产经营活动。

第四章 附则

第十四条【预警】新区住房保障部门应做好安全预警工作,在国庆、春节长假前以及台风、暴雨等恶劣天气来临前,根据本部门的“三防”工作方案,以短信或其他形式向物业资产使用或经营管理单位和保障房承租单位(承租人)预警。

第十五条【解释机关】 本办法由大鹏新区住房和建设局负责解释。

第十六条【生效日期和有效期】 本办法自 2021 年 1 月 1 日起实施生效，有效期三年。

- 附件：1-1. 大鹏新区保障性住房安全隐患巡查检查标准
1-2. 大鹏新区社区公配物业和商铺安全隐患巡查检查标准
1-3. 大鹏新区保障性住房安全检查情况登记表
1-4. 大鹏新区社区公配物业和商铺安全检查情况登记表
1-5. 大鹏新区保障性住房、社区公配物业和商铺安全隐患整改通知书

附件 1-1 : 大鹏新区保障性住房安全隐患巡查检查标准

检查项目	检查内容	合格要求
房屋	1、是否擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼； 2、房屋是否有裂缝、渗漏水、倾斜等； 3、人均居住面积是否低于 6 平方米。	1、未擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼； 2、房屋无裂缝、渗漏水、倾斜等； 3、人均居住面积大于 6 平方米。
消防	1、是否占用、堵塞或封闭疏散通道、安全出口或其他消防设施； 2、是否违规停放电动车在过道、楼道、房间、地下室等； 3、是否在室内为电动车充电充电； 4、是否在公共区域使用明火； 5、电线有无老化或无套管裸露； 6、是否乱拉乱接电线。	1、消防通道畅通无杂物，消防设施未被占用、堵塞； 2、未在房屋或走廊内为电动车或蓄电池充电或违规停放； 3、未在公共区域使用明火； 4、电线无裸露、无老化、无乱拉乱接。
燃气燃器	1、查看厨房与非厨房区域是否用防火墙隔离； 2、燃气管道是否暗埋、改装或拆除； 3、燃气管道是否存在严重锈蚀； 4、使用软管是否合格； 5、燃具安装是否符合要求； 6、管道末端是否封堵； 7、瓶装气是否直接接到燃气管道上； 8、瓶装气是否在用气场所内。	1、查看厨房与非厨房区域用防火墙隔离； 2、燃气管道未暗埋、改装或拆除； 3、燃气管道未存在严重锈蚀； 4、使用软管合格（小于 2 米）； 5、燃具安装符合安全要求； 6、管道末端已封堵； 7、瓶装气未直接接到燃气管道上； 8、瓶装气在用气场所内。
其他情况	1、是否发现涉黑涉恶线索 2、有无经营或存放易燃易爆、化学及危险物品 3、有无其他违法违规行为	1、及时报送已发现的涉黑涉恶线索； 2、未经营或存放易燃易爆、化学及危险物品； 3、未发现其他违法违规行为。

附件 1-2: 大鹏新区社区公配物业和商铺安全隐患巡查检查标准

检查项目	检查内容	合格要求
房屋	1、是否擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼； 2、房屋是否有裂缝、渗漏水、倾斜等；	1、未擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼； 2、房屋无裂缝、渗漏水、倾斜等；
消防	1、是否占用、堵塞或封闭疏散通道、安全出口； 2、是否违规停放电动车或在过道、房间等 3、室内为电动车充电充电； 4、是否在公共区域使用明火； 5、电线有无老化或无套管裸露； 6、是否乱拉乱接电线。	1、消防通道畅通无杂物； 2、未在房屋或走廊内为电动车或蓄电池充电； 3、未在公共区域使用明火； 4、电线无裸露、无老化、无乱拉乱接。
燃气燃器	1、除餐饮业外不允许使用燃气，厨房采用实体砖墙与其它场所进行防火分隔； 2、燃气管道是否暗埋、改装或拆除； 3、燃气管道是否存在严重锈蚀； 4、使用软管是否合格； 5、燃具安装是否符合要求； 6、管道末端是否封堵； 7、瓶装气是否直接接到燃气管道上； 8、气瓶本体或调压器、管道系统或附属设施、燃器燃烧器具等是否存在漏气情形。	1、除餐饮业外不允许使用燃气，厨房采用实体砖墙与其它场所进行防火分隔； 2、餐饮业使用燃气需满足以下要求： ①燃气管道未暗埋、改装或拆除；②燃气管道未存在严重锈蚀； ③使用软管合格（小于 2 米）；④燃具安装符合安全要求；⑤管道末端已封堵；⑥瓶装气未直接接到燃气管道上；⑦瓶装气在用气场所内； 3、物业内不得安装使用电炉子、电热杯、电熨斗等电热器具和炊事用具； 4. 禁止下列燃气使用行为： ①将燃气管道作为负重支架或接地引线；②燃加热或卧倒气瓶，连接软管无紧固喉码，或者紧固喉码锈蚀、松动；③用气环境存放易燃物品；④已开通管道燃气，但室内同时存放有燃气钢瓶。
居住	1、查看是否存在住人的迹象； 2、了解公配物业和商铺使用方对消防安全的了解。	1、物业内一律不允许住人； 2、公配物业和商铺使用方了解初期灭火、逃生、报警、自救等消防安全常识。
其他情况	1、是否发现涉黑涉恶线索； 2、有无经营或存放易燃易爆、化学及危险物品； 3、有无其他违法违规行为。	1、及时报送已发现的涉黑涉恶线索； 2、未经营或存放易燃易爆、化学及危险物品； 3、未发现其他违法违规行为。

附件 1-3: 大鹏新区保障性住房安全检查情况登记表

项目名称		房号		
承租人		联系电话		
检查情况	检查内容	是否存在问题		
		是	否	
房屋安全	是否擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼			
	房屋是否有裂缝、渗漏水、倾斜等			
	人均居住面积是否低于 6 平方米			
消防安全	是否占用、堵塞或封闭疏散通道、安全出口			
	是否违规停放电动车或在过道、房间等室内为电动车充电充电			
	是否在公共区域使用明火			
	电线有无老化或无套管裸露			
	是否乱拉乱接电线			
燃气燃器	燃气类型	<input type="checkbox"/> 管道	<input type="checkbox"/> 瓶装	
	燃气管道是否暗埋、改装、拆除或存在严重锈蚀			
	使用软管是否合格（超过 2 米）			
	燃具安装是否符合要求，管道末端是否封堵			
	瓶装气是否直接接到燃气管道上			
其他	是否发现涉黑涉恶线索			
	有无经营或存放易燃易爆、化学及危险物品			
	有无其他违法违规行			
承租方（签名）：		检查人（签名）：		
		检查时间： 年 月 日		
备注				

附件 1-4: 大鹏新区社区公配物业和商铺安全检查情况登记表

项目名称		房号		
使用方		联系电话		
检查情况	检查内容	是否存在问题		
		是	否	
房屋安全	是否擅自改变房屋结构、间隔房间或搭建木板阁楼			
	房屋是否有裂缝、渗漏水、倾斜等			
消防安全	是否占用、堵塞或封闭疏散通道、安全出口			
	是否违规停放电动车或在过道、房间等室内为电动车充电			
	是否在公共区域使用明火			
	电线有无老化或无套管裸露			
	是否乱拉乱接电线			
燃气燃器	是否在禁止使用燃气的场所使用燃气			
	燃气类型	<input type="checkbox"/> 管道	<input type="checkbox"/> 瓶装	
	燃气管道是否暗埋、改装、拆除或存在严重锈蚀			
	使用软管是否合格（超过 2 米）			
	燃具安装是否符合要求，管道末端是否封堵			
	瓶装气是否直接接到燃气管道上			
其他	是否发现涉黑涉恶线索			
	是否经营或存放易燃易爆、化学及危险物品			
	是否在物业内住人现象			
	是否其他违法违规行			
承租方（签名）：		检查人（签名）：		
		检查时间： 年 月 日		
备注				

附件 1-5 :

大鹏新区保障性住房、社区公配物业和商铺安全隐患整改通知书

_____:

经检查，发现你所承租（使用）的政府物业存在安全隐患，请你在本通知发出之日起日内按安全生产的整改要求进行整改，以确保政府物业安全，请予合作。

物业名称		承租人 (法人)	
详细地址			
安全 负责人		联系电话	
存在的 安全隐患及 整改要求			

检查人（签名）:

被检查人（签名）:

联系电话:

深圳市大鹏新区住房和建设局

年 月 日