北京市人民政府办公厅关于印发《北京市村民自建住宅消防安全管理办法》的通知

京政办发〔2026〕11号

市有关部门和单位，各有关区人民政府：

经市政府同意，现将《北京市村民自建住宅消防安全管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2026年9月14日

北京市人民政府公报

北京市村民自建住宅消防安全管理办法

第一章　总　　则

第一条　为加强本市村民自建住宅消防安全管理，预防火灾和减少火灾危害，最大限度降低事故发生概率，最大程度降低事故造成损失，根据有关法律法规规定，结合实际，制定本办法。

第二条　本办法所称村民自建住宅是指村（居）民在依法、合理取得的宅基地上建设的住房及附属用房，包括新建、改建、扩建和翻建的房屋。

第三条　按照谁拥有谁负责、谁使用谁负责的原则，建立所有权人和使用人主责，市区统筹、街乡管理、条块结合、居村协助的消防安全治理机制。

第二章　规划建设

第四条　村民自建住宅的规划建设应符合村庄规划及农村宅基地和房屋建设管理有关规定。

第五条　用于出租居住的村民自建住宅应满足下列消防安全条件：

（一）按照标准设置不少于两部疏散楼梯或者两个安全出口；

北京市人民政府公报

（二）居住区域不得与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内；与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物时，居住区域与非居住区域应采用实体墙、防火门等进行防火分隔，并分别设置独立的楼梯；

（三）出租区域不得设置不可开启的防护网、铁栅栏，以及广告牌等妨碍逃生和灭火救援的障碍物；

（四）供人员疏散的内院、天井等设置的顶棚、雨棚应开设自然排烟口，且面积不得小于院落地面面积的25%；

（五）在公共区域配置灭火器。

不符合消防安全条件和使用不符合国家标准的金属夹芯板材搭建的村民自建住宅，不得用于出租居住。

鼓励有条件的村民自建住宅加装简易自动喷水灭火系统；在公共走道和每个出租居室安装火灾联网监测预警设备，且报警信号能够接入消防信息系统；用于集中出租居住的，按照床位数量配置同等数量的消防自救呼吸器。

第六条 村民自建住宅施工应遵守下列规定：

（一）施工主体应严格按图施工，不得擅自改动涉及消防安全的平面布局、结构、构造、设施等设计内容；

（二）施工过程中，施工主体应遵守消防安全有关要求，不得影响周边道路交通秩序，便于消防取水和消防车辆通行；

（三）需要动火作业的，严格执行国家和本市有关规定。

第三章　居住管理

第七条　在村民自建住宅居住的个人应履行下列消防安全义务：

（一）遵守消防法律法规和防火安全公约；

（二）参加消防安全培训和应急疏散演练；

（三）学习消防知识，掌握初期火灾扑救和逃生自救方法；

（四）安全用火、用电、用油、用气；

（五）做好对被监护人的教育和看护。

第八条　用于出租居住的村民自建住宅，出租人应到住房所在地的流动人口基层管理服务机构或者通过公安机关指定的信息系统办理出租登记。

登记完成后，出租人应通过本市城市公共服务移动端入口将房屋有关信息录入消防信息系统。

第九条　租赁双方应签订消防安全协议，明确各自的消防安全责任；未签订协议或者约定不明的，双方应按照有关法律法规，依法承担相应的消防安全责任。

个人、单位承租村民自建住宅，应履行承租人义务；将村民自建住宅向第三方转租的，应履行出租人职责。

单位承租村民自建住宅供本单位职工居住的，应建立相应消防安全管理制度，履行消防安全管理责任。

房地产经纪机构、互联网信息平台不得为不符合消防安全条

件及其他规定条件的村民自建住宅提供经纪服务。

第十条 出租人应确保用于出租居住的房屋符合消防安全条件，在保障承租人合法权益的基础上，履行下列消防安全职责：

（一）配置消防设施和器材，定期维护保养；

（二）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（三）定期开展防火检查，及时清理可燃物，消除火灾隐患；

（四）加强电器产品、燃气用具及其线路、管路管理，并定期维护；

（五）加强电动自行车停放、充电管理；

（六）制定灭火和应急疏散处置方法；

（七）督促承租人履行消防安全义务；

（八）其他依法应履行的消防安全职责。

第十一条 用于集中出租居住的村民自建住宅，出租人还应履行下列消防安全职责：

（一）指定专人负责消防安全管理；

（二）制定并落实消防安全制度；

（三）组织承租人开展消防安全培训和应急疏散演练。

第十二条 出租人应定期开展防火检查，并通过消防信息系统如实记录。防火检查包括下列内容：

（一）消防设施器材是否完好有效；

（二）房屋疏散通道、安全出口是否堆放物品影响人员疏散；

（三）有无违规用火、用电、用油、用气情况；

（四）是否在疏散通道、安全出口、地下室、半地下室及居室内使用瓶装液化石油气；

（五）电动自行车是否安全规范停放、充电；

（六）其他影响消防安全的情况。

第十三条 出租人应在房屋公共位置悬挂固定醒目的消防安全警示标牌；在新入住人员入住前组织1次消防安全培训。用于集中出租居住的，出租人应每年组织不少于1次租住人员全覆盖的消防安全培训和应急疏散演练。消防安全培训内容应包括火灾报警、火灾扑救和逃生自救方法等消防安全常识。

第十四条 承租人除履行本办法第七条规定的义务外，还应履行下列消防安全义务：

（一）安全合理使用房屋及其消防设施，不得擅自改变房屋结构和用途；

（二）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（三）规范使用电动自行车，禁止在疏散通道、安全出口、楼梯间等区域停放电动自行车或者为电动自行车充电；

（四）禁止在疏散通道、安全出口、地下室、半地下室及居室内使用瓶装液化石油气；

（五）配合出租人开展防火检查；

（六）遵守消防安全制度及法律法规规定的其他要求。

北京市人民政府公报

第四章　监督管理

第十五条　有关区人民政府负责统筹本行政区域内村民自建住宅消防安全管理，组织开展消防安全检查和专项整治，保障农村地区消防安全工作经费。

第十六条　乡镇人民政府、街道办事处负责统筹本辖区内村民自建住宅消防安全属地管理工作，履行下列消防工作职责：

（一）依法依规负责建房审批、施工监管、验收、违法违规建房的制止和查处工作；

（二）落实消防安全责任制，动态研判村民自建住宅消防安全形势，研究部署消防工作；

（三）将村民自建住宅消防安全管理工作纳入基层网格化管理服务内容，组织开展消防宣传教育，并安排专项工作经费；

（四）组织开展消防安全检查，督促整改火灾隐患；

（五）指导村（居）民委员会做好电动自行车停放、充电管理工作。

第十七条　乡镇人民政府、街道办事处应做好在村民自建住宅居住的瘫痪卧床、失智失能、独居老人等重点关爱人群的帮扶工作，落实下列帮扶措施：

（一）指导村（居）民委员会排查登记重点关爱人群信息，并录入消防信息系统；

（二）指导村（居）民委员会明确重点关爱人群帮扶人员，定期

入户走访、提示提醒；

（三）组织为重点关爱人群家庭配备火灾联网监测预警设备；

（四）指导村（居）民委员会制定应急救助预案。

第十八条 村（居）民委员会负责村民自建住宅的消防安全自治管理与协助监管，履行下列消防安全职责：

（一）将村民自建住宅消防安全纳入防火安全公约；

（二）确定消防安全管理人，督促所有权人、出租人、承租人落实消防安全责任；

（三）开展防火检查；

（四）按要求组织开展消防安全培训和应急疏散演练；

（五）落实消防安全重点关爱人群帮扶措施；

（六）劝阻消防违法违规行为并及时上报。

第十九条 村（居）民委员会应每季度组织对用于出租居住的村民自建住宅开展不少于1次防火检查，并通过消防信息系统如实记录。防火检查包括下列内容：

（一）是否按照标准设置不少于两部疏散楼梯或者两个安全出口；

（二）疏散通道、安全出口是否畅通；

（三）是否在公共区域配置灭火器；

（四）是否设置不可开启的防护网、铁栅栏，以及广告牌等妨碍逃生和灭火救援的障碍物；

（五）用于出租居住的区域是否使用不符合国家标准的金属夹

芯板材搭建；

（六）是否在疏散通道、安全出口、地下室、半地下室及居室内使用瓶装液化石油气；

（七）电动自行车是否在室内及安全出口处停放、充电；

（八）是否违规动火作业；

（九）是否遵守防火安全公约等其他影响消防安全的情况。

第二十条 规划自然资源部门负责指导乡镇人民政府、街道办事处对村民自建住宅是否符合村庄规划情况进行监督。

第二十一条 住房城乡建设或者房屋主管部门负责做好村民自建住宅建设的指导和技术服务；负责将消防安全纳入农村建筑工匠的安全培训范围；建立房屋租赁信息共享机制；指导乡镇人民政府、街道办事处开展住房租赁日常监督管理。

第二十二条 农业农村部门负责责令退还农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准的非法占用用于自建住宅的土地。

第二十三条 城市管理部门负责督促燃气供应企业落实定期入户巡检责任，依法查处违规使用瓶装液化石油气行为；推动村（居）民委员会建设电动自行车充电设施。

第二十四条 公安部门负责对村民自建住宅流动人口基础信息登记摸底，建立村民自建住宅人口基础信息共享机制。

公安机关交通管理部门负责查处村民自建住宅周边道路范围内非机动车占用消防车通道等违法行为。

第二十五条 交通部门负责指导乡镇人民政府、街道办事处

做好村民自建住宅周边公共区域的非机动车停放管理工作。

第二十六条 市场监管部门负责配合相关部门做好移交的不符合安全要求液化石油气瓶的隐患消除处置工作。

第二十七条 消防监管部门负责依法依规查处消防违法违规行为；指导乡镇人民政府、街道办事处对用于出租居住的村民自建住宅开展消防安全管理；组织消防安全抽查核验反馈；组织开展消防宣传教育。

第二十八条 有关部门应根据各自职责做好相关消防安全监管工作，建立信息共享机制。

第二十九条 在检查中发现的火灾隐患，出租人、承租人应立即采取措施整改；不能立即整改的，应确定整改期限，落实整改措施，整改期间采取临时防范措施，确保消防安全；对可能严重危及人身、财产安全的，应当停止对危险部位、设施的使用。

第三十条 用于出租居住的村民自建住宅不符合本办法规定的，有关部门应依法予以处理。

第五章 附 则

第三十一条 用于生产经营的村民自建住宅，按照有关法律法规、国家工程建设消防技术标准规定执行。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。

北京市人民政府公报