

群租房管理困局如何解

本报记者 张涛 智慧 王雨婷 文图

群租房虽然为租客提供了相对低廉的住宿选择,但也带来了安全隐患、环境卫生差、邻里关系紧张等一系列问题。我区群租房当前现状如何?面临哪些管理困局?近日,记者对此进行调研走访。



手绘 张佳琦

居民不堪其扰,安全隐患多

家住银川市金凤区世贸世悦府小区11号楼2单元1002的居民白先生,称自己已经一年没有睡过一个安稳觉了:“我们楼上的房主将150平方米的房屋分隔成6间房出租,租房的年轻人生活作息各不相同,每天早出晚归,进进出出发出噪声,严重影响我们正常休息。”

白先生说,楼上租住在主卧的租户上的是夜班,每天凌晨五点左右下班后,就踩着高跟鞋在房间里走来走去,洗衣服收拾东西,折腾一个多小时后才安静。其他房间的租户,有的夜间12点多还在屋里搬东西。这样的烦恼从去年6月他们入住时就开始了。白先生也曾为此事敲过楼上住户的门,可对方根本不予理会,后来连门都不开。

记者和白先生、铂悦社区工作人员一起来到1102室。一进门,只见走廊两侧用石膏板隔出了6间房。除了房屋设计之初就存在的3间卧室外,客厅被隔成1间卧室单独出租,而餐厅和厨房,也被改变原有格局隔成2间房屋。白先生告诉记者,房屋的消防救援通道在厨房的东北侧,但该房屋被这样分隔,堵塞了消防救援通道。

记者进入其中一间屋子看到,地面上摆放着小电饭锅,床头柜上的插座上插着手机充电器、烧水壶等,而充电器的充电线就扔在床上。走廊里放着的垃圾中还有一个落满灰尘的灭火器。租户告诉记者,其租金为每月670元。

白先生的妻子告诉记者,她曾通过出租房屋的中介联系到房主,但房主说他已将房屋的出租权委托给了中介,后来便不再接电话,而中介则让白先生和房主联系。白先生无奈之下只能拨打110,派出所民警对租户户进行劝解离开后,对方依然我行我素,他还向社区、住建部门反映过,拨打过12345,但此事迟迟未能解决。

同样的烦恼,家住银川市金凤区安居苑西区的赵女士也遭遇过。她家楼上70多平方米的房屋被分隔成4间房出租,住了8个人。每天深夜,年轻人回来后,脚步声、拖椅子声、洗漱声此起彼伏,加之老旧房屋隔音差,群租住户生活产生的噪声严重影响到赵女士一家的正常生活。赵女士多次上楼交涉无果,只好求助于社区。经过社区多方协调后,要求房主恢复房屋原有格局。

“群租房的核心隐患之一便是电气线路问题。例如一套90平方米的住宅,原始设计通常仅满足4至6口人的用电需求,然而在群租房内,动辄挤入十几人,电热水壶、电磁炉、取暖器、空调等高功率电器同时开启成为常态,导致原有电路长期处于远超设计容量的超负荷运行状态。”石嘴山市消防救援支队消防监督员介绍,“线路长期过载发热,绝缘层加速老化,极易引发短路起火。”更令人忧心的是,为了满足分割后各房间的用电,二房东或租客随意从总电表或插座上私拉电线,这些电线往往没有阻燃管保护,裸露或简易缠绕在门框、床架上,绝缘层极易磨损。加上普遍使用劣质、超期服役的插线板,一个插座上“挂”多个大功率电器的现象比比皆是。

许多群租房内,原本的厨房空间被改造为卧室,做饭功能被转移到了狭小的卧室内,公共过道甚至阳台上,为燃气安全带来极大隐患。此外,部分群租房还使用可燃性材料对房屋进行隔断和吊顶。这些材料一旦被引燃,火势蔓延速度非常快。石嘴山市消防救援支队消防监督员指出,劣质建材燃烧时释放的浓烟含有大量一氧化碳、氰化氢等剧毒气体,在群租房这种分隔复杂、通道不畅的环境里,几分钟内毒烟就能充满所有空间,导致人员因吸入有毒烟气而窒息昏迷甚至死亡。

疏散通道的严重堵塞,是群租房的另一项致命隐患。“按照国家建筑防火规范,二层以上的居住出租房应至少设有一个符合要求的逃生出口,比如阳台或易于开启的外窗,并保持畅通无阻。”石嘴山市消防救援支队相关负责人介绍。然而,记者在走访中观察到,大部分群租房仅依赖一个主要出入口作为疏散通道,楼道、公共区域甚至室内狭窄的过道,常常被租户的废旧家具、杂物甚至晾晒的衣物堵塞得寸步难行,发生火灾时,居住者在慌乱中更难快速清除这些障碍物,导致错失宝贵的逃生时间。

银川市公安局兴庆区分局中山南街派出所一级警员寇瑜表示,群租房因其租金便宜,成为来银务工人员的主要选择,通常该类租客为低收入人群,人员流动性大。房东自身法律意识不强,不按规定登记承租人信息或不向公安机关进行报备,极易成为游走在社会灰色地带人群的集中居住点。

群租房为何屡禁不绝

经过非法改造后的群租房,尽管存在诸多安全隐患,却依然供不应求。

一位银川市某房屋中介机构工作人员透露,每年六七八月,是房屋租赁市场的旺季,地理位置优越、小区环境好的群租房更受租客青睐。

“在我们中介公司登记的分割出租的房屋,只要挂上去,没有几天就全部租出去了。”该中介人员告诉记者,分隔出租的房屋租金低,十分抢手。记者粗略算了一下,以白先生家楼上房屋为例,1间房屋租金1个月670元,按此计算,该房屋分隔出租后1个月可收租金4000多元,而记者在租房平台上看到,同样大小的房屋,整体租金在2200元到3000元不等。

银川市金凤区北京中路街道安居苑社区,地理位置优越、交通便利。由于该社区管辖的老旧小区比较多,社区经常收到居民关于群租住房扰民的投诉。

安居苑社区党委书记常立红说,安居苑社区辖区居民小区都是典型的老旧小区,流动人口多,有较大的租赁住房需求。“群租房对于租客而言住宿成本降低了,对于二房东来说盈利了,这也是导致

群租房越来越多的原因。”常立红说。

群租房引发的一系列问题,即便社区联合有关职能部门也很难解决。社区工作人员认为,首先大家都不知道群租房问题应该归谁管;其次,各职能部门不是不管,是没有相关的法律法规。

“群租房现象在很多小区都有。我们跟装修住户签订了物业装修合同,也将装修注意事项一一告知。但对方听不听,我们没办法管。物业是服务企业,没有执法权。”宁夏银都呈祥物业服务有限公司负责人说,“工作人员上门劝阻时,对方连门都不开,屡劝不听。”

根据《银川市房屋租赁管理条例》第十三条: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,不得按照床位出租,居住使用的人均居住面积不得低于6平方米。原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的,不得出租供人居住,其所占空间不计入前款居住面积。

虽然条例中已对群租房的认定作出明确规定,但该条例并没有对治理群租的主管部门、取证规

范等作出明确规定,致使相关部门在执法时“捉襟见肘”。

据贺兰山中路街道办事处综治中心相关负责人介绍,首先是入户取证难。目前不管是行政法规还是公安等部门,如果没有确凿的证据,在未经允许的情况下不能入户,这为整治群租房带来困难。因为不能入户就意味着连初步认定都没有,后续的强制拆除和处罚更无法继续下去,这也是困扰群租房执法的一个最重要问题。其次涉及“群租房”整治的相关职能部门职责分散,未形成整治合力,在“群租房”整治工作中存在线索不明晰、执法取证困难、办案难度大、整治效果差等困境。最后是执法配合难,涉及群租房屋监管问题,执法程序多、需要协调公安、住建、综合执法共同行动,但在沟通协调中,也比较难。

常立红说,他们和综合执法人员上门治理群租房的扰民投诉中发现,当前的地方性法规对房屋产权人的要求和处罚较为明确,但对出租房进行转租的“二房东”、中介机构等的违规租赁行为并没有明确的处罚规定。

补齐房屋租赁“短板” 治理宜疏堵结合

群租房乱象该如何破解?

“2023年,我在参加一个群租房乱象集中整治会议上,有个房东提出了:一般住群租房的都是收入较低的人群,他们如果有更好的经济条件,谁不愿意住大房子?这个房东的提问让我感触颇深。”寇瑜说,随着社会不断发展,新业态从业人员也在不断增加,社会需要租金更低、更灵活的租房模式。

针对此,中山南街派出所在其所负责的天都十六区辖区进行了群租房管理整治探索。“我们积极协助住建部门、综合执法部门根据《银川市房屋租赁管理条例》,对违反以‘原始设计的居住空间房间’为最小出租单位,或将厨房、卫生间、阳台等非居住空间出租的行为进行处罚打击,并对擅自改变房屋结构,采用打隔断、按床位出租的分割出租行为依法打击。同时,联合街道、社区,协助住建、消防部门排查群租房消防安全隐患。”寇瑜介绍,基层民警还积极引导出租房房东及时签署《治安责任保证书》,对辖区群租房进行安全检查,并告知房东相应的违法成本。“我们派出所目前创建的‘旅店业出租屋’系统,进一步方便出租人登记、方便公安机关治安检查,一定程度上也给群租房管理上了‘安全锁’。”

作为群租房现象多发的社区,安居苑社区也在“堵”与“疏”中进行探索。

常立红介绍,去年,接到辖区怡景苑小区居民有关群租房的投诉后,社区立刻发挥“社区吹哨部门报到”的作用,联合街道综合执法中队的执法人员上门查看,发现房屋内的格局被改变,综合执法中队向房主下发了整改通知,后来经过社区监督,房主将隔断拆除。“我们还开展‘拉网式’实地调查,登记在册、建立台账,做到底数清、情况明,对于经告知仍不肯自行整改的人员,及时上报街道联动执法开展集中整治。”



银川市金凤区北京中路街道安居苑社区的工作人员、社区民警、街道综合执法中队执法人员一起查看群租房。

他山之石

上海市:浦东张江镇根据《张江镇“x+1”合租房装修规范》规定,允许将12平方米以上的客厅作为房间出租(饭厅、过道除外,x为套内房间数量),并增加了对整治房屋的验收环节,以严格落实“防回潮”机制。对于出现群租现象的当事人,依据《上海市居住房屋租赁管理办法》进行处罚,对拒不缴纳罚款的当事人取消其租赁许可。为保障合租房的安全,加强事前监管,张江镇积极引入市场供求机制,鼓励引导出租人向第三方安防保全公司购买服务,通过安装视频监控报警主机、烟雾报警器、燃气报警器、紧急报警按钮等设备,实现24小时安防保障,安防报警数据,并接入城运中心、管理中心、派出所、消防大队等管理平台,一旦遇到火灾等情况,租客可直接通过视频反映现场情况,并获取救援指导。

徐汇区漕河泾街道建立了“1+4+n”网格治理体系,该体系将公安、城管、市场监管等执法力量与城运、警务、综治等网格资源深度融合,形成“多格合一”的治理框架。其中,党建网格发挥核心引领作用,基层党组织统筹协调各方力量,打破部门壁垒、消除信息孤岛,推动群租整治从条线分割的“单兵作战”转向协同联动的“集团会战”。