

“二房东”“黑中介”还有无数城市“蚁族”，构成纠缠不清的群租现象—— 新规将终结“暧昧”的群租房？

3月1日起《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》实施，新规对于困扰城市治理的“群租”问题，明确和细化了很多内容，比如房东和中介的义务、执法部门的职责等。尤其是出租人的义务，新规要求房屋出租应“以一间原始设计为卧室或者起居室为最小出租单位”，要求“除未成年人外，居住人员人均租赁住房建筑面积不得低于10平方米”“原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台等非居住空间的，不得出租供人员居住”，违反这些规定，出租人可能会受到处罚。

新规可能影响哪些人，目前拼租市场存在什么问题，与新规的要求有怎样的差距？这两天，记者在宁波的租房市场进行了调查采访。

记者 胡珊 乐晓立



江东潜龙二村一楼违章搭建的出租房。 记者 乐晓立 摄



调查

500元以下的拼租房很俏

在58同城网上打开租房界面，输入“500元以下”“拼租”等关键词搜索，跳出来的房源信息有约20条。

大概这一段时间正是毕业生找工作、务工人员返乡的“招聘季”，这样的房源十分抢手。记者按照搜索结果挨个打过去，得到的回复大部分是，“房子前两天就租出去了。”

记者好不容易找到鄞州春江花城一套月租350元的隔断房，和发布者联系后，对方懒洋洋给了一个电话，让直接联系“房东”。

1日下午3点左右，记者赶到春江花城小区找到了该隔断房。房子位于二楼，大门敞开着，走进房子中间是一条“Z”字型走廊，阳光被分布在走廊两侧的8间房子完全挡住，漆黑一片。房子里没有厨房、客厅、餐厅，走廊尽头的卫生间是公用的。

房东刘女士，不到30岁，领着记者走到靠近阳台的一个10来平方米的小房间。房间朝北，没有装修过，但有窗，还有一些简单的家具和一台老式空调。

这样的房间，月租仅350元，性价比相当不错了，记者暗自庆幸，但很快就发现是自己想得太美了。

“350元那间房前两天租出去了，房客是个刚来宁波不久的小伙子。”刘女士说，那房间很小，只能放下一张床，而且没有窗的。“这间有窗的，每个月加上网费、水费、物业费，要700元。”

“二房东”整套租下分隔出租

记者和刘女士聊了几句，发现她并不是真正的房东。四五年前，她跟老公从房东手中将房子整套租下，租期订了10年，做起了“二房东”。“当时，这8个房间房东已经隔好了，我们没做任何变动。”

像刘女士这样的“二房东”在拼租房市场并不少见。盛世天城附近的一家房产中介领着记者去看的一套房子，格局和刘女士出租的那套房十分相似，只是面积小了许多，七八十平方米的房子被隔成4个带独立卫生间的小间，只剩一条宽约1米的走廊供租户们出入。

中介说，出租这套房的是也是“二房东”，这套房原来的户型为两房一厅，“二房东”租过来是白坯的，装修后改造成了4个房间。

在调查中记者发现，与新规相比，这些拼租房大多达到了“居住人员人均租赁住房建筑面积不低于10平方米”的要求，但由于“二房东”为谋取利益的最大化，无法做到“以一间原始设计为卧室或者起居室为最小出租单位”，将餐厅、厨房、过厅过道、阳台等改造成房间的，比比皆是。



声音

刚参加工作拼租是首选

娟娟是金华人，浙江万里学院2015届毕业生，目前在江东一家咨询公司工作。

去年6月，她和室友在网上看到了一套位于鄞州中萃家园的房子，网上的介绍是6室1厅1卫，每间房月租500元左右。

到了实地一看，发现所谓的6室其实是3个正常房间“切开来”的，每个房间不到8平方米，小得可怜，放下床和柜子后，都快没地方下脚了。

当时她们想几个姐妹住在一起热闹点，再加上那时刚毕业，工资只有2000元左右，便将就着租了下来。

娟娟住的是朝北的第一间，每天都得侧着身子穿过长廊去阳台晒衣服。回房后，多半是关上门，躺在床上玩电脑，想找几个姐妹聊天，房间都显得局促。

“到了周末，有的姐妹会带男朋友回来。由于房间是用轻砖隔断，半夜常常会听见隔壁发出‘暧昧’的声音。”说到这里，娟娟有些尴尬。

由于生活上的诸多不便，朋友之间也生出了间隙，最后矛盾激化，不久她们就作鸟兽散了。

老小区成小贩聚居地

而在地处市中心的江东潜龙二村，群租现象更为突出，甚至不乏改变房屋结构、乱搭建的现象。

居民刘大爷说，这里每幢楼的一楼北面都带有一个小院子，如今大部分的小院子被砌起了墙，搭起临时房对外出租，甚至个别住户还将车棚打通后出租给人居住。

这里租住的大多是做小餐饮生意的个体商贩，有卖烧烤的、卖卤制品的，还有做早餐生意的，俨然成了小商贩的聚居地。

杨女士夫妇来自江西，来宁波7年了，一直租住在潜龙二村。他们就在附近摆摊卖烧烤为生。每天下午4点左右，他们就会在栎木小学附近出摊，晚饭后再在街口做夜宵生意。

杨女士夫妇租的房子只有10多平方米，门口堆满了锅碗瓢盆，屋里除了一张活动板床、一台电视机，别无他物。

之后，娟娟也去看过一些价格在六七百的合租单间，可大多是男女混住的。

“去看房的时候，我觉得那些男房客看我的眼神有点不怀好意，因此没有再选择合租。”她说。

最后，娟娟在江东的江南村找到了一套单间，里面有独立卫生间，房间也有近20平方米，还有油烟机，能做饭，这才安顿了下来。

由于是城中村，边上又都是汽车修理厂和零件市场，晚上人员比较复杂，她下班之后就锁好房门，不敢出去了。

到了半夜，经常有喝酒醉的人在楼下游荡，有时她会被砸啤酒瓶的声音惊醒。她的房间顶上有个天窗，有次一只野猫跳到了天窗上，幽幽地朝房里看，吓得她一晚没睡，第二天就拿木板把天窗封死了。

“还好隔壁住了个女同事，有什么事还能叫她。听说下个月单位会给我涨工资，我可以选择更好一点的单身公寓。”她停顿了一下，“而且我找了个男朋友，如果关系稳定，我们可以一起租一套房子，到时候可以在家做饭，日子也能过得宽裕些……”谈到未来，娟娟还是充满了信心。



思考

无证中介更需规范

在新规出台之前，居民对群租房的投诉，大多数由社区居委会处理。处理群租纠纷中，社工发现房东、正规中介、租房业主这些环节都是可控的，沟通起来也很配合，难弄的是许多无证中介。

“无证中介以盈利为目的，根本不考虑社会责任，在选择租客环节中不把关，出了事情不担责，一股脑地把问题推给社区和派出所，是一个更加需要规范的环节。”潜龙社区社工李女士说。

“这里之前有一套五六十平方米的二居室，被附近一家餐饮店租去做员工宿舍，住了10多个人。他们在客厅、房间放置上下铺。人多声杂，对附近邻居的生活造成严重影响，时常引发邻里纠纷。”李女士说，这房子是中介租出去的，直到调解时房东才知道里面的情况，好在房东积极协调，事情总算妥善处理了。

李女士说，在没有法律法规可以参照前，社区也不知道主管部门到底是哪一家，劝说是主要手段，如果不听劝，社区会请辖区民警帮忙，如果实在不行，只能联系房东请他们搬走了。

