

群租房乱象是城市化进程中的通病。有拒不整改的二房东，手中掌握着200多套出租房源；还有不少农村私人住宅违章搭建，一栋房子里住了100多人——

遏制“群租群居”野蛮生长，期待政府更多作为

群租房不是个新问题，却是块难啃的“硬骨头”。作为城市化进程中出现的通病，无论各地举措多么严格，群租房乱象依然屡禁不止。而由此引发的矛盾纠纷，消防治安隐患，环境问题等更是层出不穷，公共安全事件屡见报端。

“耕者有其田，居者有其屋”。群租房管理看似民生小事，却是体现政府执政智慧的大事。如何让流动人口更有尊严地享受安全的生存空间？直面痛点，我市各地积极探索，从源头上遏制“群租群居”野蛮生长。



▲一个车库被业主私自改成出租房，执法人员正在下发整改通知单。（厉晓杭 摄）

▶北仑派舍提香小区整治后合规的出租房，每户出租房门口配备了电表。（厉晓杭 摄）

记者 厉晓杭 北仑记者站 顾霄扬 通讯员 陈银科

一名二房东手握200多套房源 群租市场火爆，隐患层叠发酵

总面积1540平方米的3幢临时建筑，被分隔成50余个房间，里面租住了100余人。这几幢建筑内管线混乱，违规使用煤气，通道狭窄似迷宫，今年8月初，鄞州消防联合东郊街道、城管、市场监管等多部门对宁江公寓群租房正式启动拆除工作。

这样的案例，在宁波并不少见。今年4月，江北庄桥街道整治违规群租房，清退租户1500余人。2016年3月起施行的《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》指出：除未成年外，居住人员人均租赁住房建筑面积不得低于10平方米；居住房屋所有权人是消防安全和房屋使用安全的第一责任人，依法履行出租房屋的消防安全和使用安全责任；承租人不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违反房屋消防安全和使用安全的行为。

这一《规定》的出台，使群租房整治有了重要依据。可一边是经济利益驱动，一边是低收入群体旺盛的市场需求，我市的群租房市场依旧火爆，群租范围更是蔓延到商品房车库、工业厂房、农村私人住宅等。

频频整治，又频频“返潮”，群租房整治究竟难在哪？北仑区政府办副主任、区流动人口服务管理办公室主任徐孟杰认为：首先，群租房违法成本低，可其采集认定牵涉面广，涉及综治、住建、城管、工商等10个部门，需要政府部门投入大量的成本。而各部门“各管一摊”导致“九龙治水”，无法形成合力。其次，因市场需求旺盛，导致群租房成了“打不死的小强”，经常“死灰复燃”。群租房整治不是“搞运动”，不能一蹴而就，经

常出现“返潮”现象，这就对政府的后续管理提出了更高要求。

派舍提香小区品质不错，因其靠近北仑大碇模具园区，小区内产业工人居住较多。在该小区1028户住户中，群租房高达142户，是北仑投诉率非常高的小区之一。“高空抛物、偷盗、扰民……在政府没有整治之前，这样的事情每天都在发生，多方投诉，但无法根治。”小区业主翁旭升对群租现象深恶痛绝。他说，2014年，小区内业的某处群租房曾发生过煤气爆炸事件，大家一直对此心有余悸。“群租房安全隐患多，卫生设施差，还有个别素质差的租客，竟然直接高空抛粪便，这真是让人难以忍受。”

“排查过程中，我们发现群租房出租多是二房东贪利所为，不少业主也是受害者。”大碇街道党工委副书记徐东明介绍，群租房现在越来越隐蔽，掌握一手信息非常重要。“我们将排查任务明确到人，街道、派出所、网格员及综治办、社区工作人员走村入户撒网式排查各自负责区域，详细采集房东、二房东、承租人、房间隔断等信息。我们碰到的典型案例不少，有拒不整改的二房东，手中掌握着200多套出租房源；也有不少农村私人住宅违章搭建，一栋房子住了100多人。”

记者在北仑中河丽苑小区看到，不少车库被业主私自改变用途，或出租住人、或开店经商，胡乱堆物、电线乱拉、水管乱接，存在非常大的安全隐患。该小区物业公司负责人胡大川说：“受利益驱使，小区车库出租现象很严重。特别是出租后开小饭店的，油烟直往上钻，二楼业主苦不堪言。大家都急切盼望政府赶紧出台有力措施进行整治。”

租房与流动人口积分直接挂钩 完善顶层设计，从源头上根治顽疾

整治群租房，不是遏制租房需求，而是为有需要的人群提供更安全更整洁的出租房。

去年以来，宁波消防支队积极行动，与多部门联合出击，全力推进全市群租房消防突出问题整治工作。各地各部门分别对厂房改建、居民住宅、村民自建房及小区车棚车库分隔出租的群租房开展排查整治。

北仑也于去年率先启动非法“群租群居”整治三年行动计划，掀起强有力的整治风暴。今年上半年，该区累计排查41个小区2.8万户，发现非法“群租群居”615

户，已自行整改213户，强制整改182户。该区对拒不整改的房东，采取停电、停水、停气“三停”措施，对仍不整改的房东依法予以治安拘留。

“一开始，很多房东、租客持观望态度，‘三停’措施一出，很有威慑力，大家知道政府要动真格了，不少房东马上进行了整改，并主动要求我们上门验收。”北仑区消防大队大队长陈彬介绍，群租房最让人头疼的就是安全隐患问题，各地因群租引发的火灾很多。消防部门参与制定通用标准，就是希望出租房具备最基本的安全条件，保

障群众的居住安全。

记者在派舍提香小区整治后的一户出租房看到，98平方米出租给三个租客，每个房间都配有电表、消防栓，厨房内一律使用电磁炉。而此前，该出租房曾蜗居了10多位租客，环境脏乱差。

从源头上治理，需要完善顶层设计。北仑严格把控居住证办理条件，对租住有登记备案证明房屋的流动人口给予一定积分加分，租住无登记备案证明房屋的流动人口则不予办理居住证。

“北仑是典型的移民城区，现有户籍人口38万人，流动人口53万人，是宁波第一个流动人口超过户籍人口的区域。北仑的50万产业工人中，八成是外来人口。他们为城市发展做出了贡献，应该让他们共享发展红利。”徐孟杰说，居住证办理与流动人口入学、入学、入学等息息相关，将居住证办理与出租房管理挂钩，可以引导更多外来人

堵疏结合，群策群力 发动社会力量共治

京华名苑业主深受群租房之害。去年下半年，该小区业委会主动与政府部门沟通，请求政府前来整改。“我们小区可以说是北仑工业发展进程的缩影，5000名居住人口中，有2000名新北仑人，群租房问题非常突出。有时候主动劝说的效果很有限，业委会希望政府出面整治，让这个问题得到根治。”该小区业委会主任舒文兵说，大家都有良好的居住愿望，群租房整治，一方面需要政府给力；另一方面，也需要群策群力，实现居民自治，双管齐下，才有好的效果。

“对于治理社会顽疾，政府要有捅‘马蜂窝’的勇气，更要有完善治理的底气，通过共治实现共赢。上半年，我们通过新北仑人论坛接到群众举报23个，电话举报80余个。”北仑区综治办有关负责人表示，群租房危害人人皆知，他们广泛发动群众，特别是借助业委会、物业的力量，让大家从“旁观者”变为“参与者”，主动举报附近的非法“群租群居”户，把问题消除在萌芽状态。整治之后，他们又配备了网格员负责信息采集，发现一户，整治一户，杜绝反弹。

只堵不疏，并不能完全解决问题。“整治只是手段，让流动人口安居才是目的。”徐孟杰介绍，近年来，北仑一直在探索引导工业企业自建公租房。目前，宁波钢铁516套、申洲集团616套、海天集团龙角山路612套公租房已建成并投入使用，主要解决企业内部职工的阶段性住房困难，其中大部分是流动人口。

口租住合法合规的出租房屋。

对于群租难题，海曙区月湖街道早就开出“良方”，将出租房分为“居住区群租、居住拼居、居住区普通出租、公寓式群租”四类进行分类管理。通过制定楼道(出租)公约，实现出租房治理式管理；通过“房东管房客”“房客管房客”方式，开展责任主体的宣传教育，实行家庭式管理；对传统的出租户，提供个性化服务，强化融入式管理；对公寓式出租房，动态掌握租住的个人情况，实行自主管理与自主管理相结合的庭院式管理。

记者了解到，北仑还创新建立了“出租房屋备案登记信息系统”，先后投入资金200余万元，在10个街道设置了47个出租房屋备案登记点，统一标识、流程、标准，对全区所有符合消防、房屋结构备案条件的出租房屋基本信息以及房东和承租人信息进行登记管理，对出租房屋进行更加精准、有效的监管，防止群租房“返潮”。

而早在2015年，海曙区就推出了“样板公寓”，探索破解群租乱象。在公寓中，每幢楼都建有消防疏散通道。租客持身份证件签订租房协议，缴纳房租、押金后，公寓管理方将采集的信息实时汇总到辖区派出所。派出所核实时，第一时间替租客办好居住证，租客以居住证换领门禁卡出入公寓。该区在多年前就开展了廉租房和公租房“两房并轨”工作，建立了日常化受理申请、分季度集中配房及轮换制度，逐步健全以公共租赁住房为主的住房保障体系，尽量满足中低收入者居住需求。

记者了解到，北仑当地也把企业员工是否参与非法“群租群居”作为对企业考核的重点内容之一，以企业为抓手，杜绝员工参与非法“群租群居”，并将开展积分入住试点，对外来人口通过合法途径租住房屋提供一定的住房补贴。“整合各方力量，广泛发动社会参与，就是从社会治理体系和能力现代化的角度出发，为创造群租房整治的‘北仑样本’所作的积极探索之一。”北仑区委常委、常务副区长滕安达说。

有关专家认为，从今年7月以来，全国一线城市房租猛涨，眼下已经成为焦点问题。在租赁关系中，承租人始终处于弱势，政府应该调整房屋租赁市场的供求关系，逐步使不同收入人群通过多种途径解决住房问题。“当然，这需要很长一个过程，对现阶段群租房存在的安全隐患，政府应该积极作为。”

新闻 1+1

法律威慑和制度保障双管齐下 上海打造“无群租房小区”

2014年5月，上海市社会治理综合管理委员会办公室等十部门共同制定了《关于加强本市住宅小区出租房屋综合管理工作的实施意见》，明确界定了“群租”综合整治范围，使得小区整治群租有了重要法规依据。

2014年7月起，上海虹口嘉兴路街道的香港丽园小区门口，悬挂了一块“无群租房小区”的铭牌，这是上海市的首家试点小区。如今，这样的做法已在上海大面积复制。

这几年，上海不断探索完善

整治群租房的机制：建立专项风险评估机制，创设“红、橙、黄、绿、青”五色定级制，按照违法租赁问题的严重性对违法租赁房屋进行定级；遇到二房东避而不见、屡教不改和拒不开门的情况，可根据房东授权，由物业采取断水、断电等强制性措施。按照属地化管理原则，“群租”整治工作由各居民区党支部负总责，动员和组织居委会、业委会、物业公司等共同参与群租整治工作。（厉晓杭 整理）

评说

疏堵结合，整治群租房乱象

几天前，我市一名“手握百套房源、年入百万”的“二房东”失联，成为坊间热议的话题。为了追求经济利益最大化，这些“二房东”从原房东手中拿到房子后，通常会进行简单装修，把房屋分隔成一个个小单间，出租给尽可能多的租客。而对于囊中羞涩的职场新人和外来务工者来说，群租房里这种租金低廉的小单间，往往是他们到达这个城市后的第一个落脚点。

狭小的通道，乱接的管线，拥挤的空间。这些隐患重重的群租房，绝非“城市蚁族”理想的生存空间。去年11月，我市消防部门专门做了一个实验：模拟群租房与普通房同时发生火灾，结果发现，起火13分钟后，群租房起火点温度是普通房的10倍。除了火灾的高风险，“群租群居”野蛮生长所带来的治安和环境问题也一饱受诟病。

作为我市第一个流动人口超

过户籍人口的区域，北仑的房屋租赁市场与其他地区相比更活跃，各小区的群租房现象也更为普遍。为从源头上治理顽疾，北仑在全市率先启动了非法“群租群居”整治三年行动计划。他们的创新做法是：将居住证办理与出租房管理挂钩，对租住有登记备案证明房屋的流动人口给予一定积分加分，租住无登记备案证明房屋的流动人口则不予办理居住证。鉴于居住证在流动人口入学、入学、入学等方面的重要性，此举可以引导更多流动人口租住合法合规的出租房屋。

治理群租房，要堵也要疏。海曙区多年前就开展了廉租房和公租房“两房并轨”工作，尽量满足中低收入者居住需求。北仑区也一直在探索引导工业企业自建公租房，以解决企业内部职工的阶段性住房困难。只有法律威慑和制度保障双管齐下，群租房乱象这个城市化进程中出现的通病才能得到根治。（王芳）

图示

《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》第十二条指出

居住房屋用于出租的，应当以一间原始设计为卧室或者起居室为最小出租单位，居室内不得分隔搭建后出租。

除未成年外，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 过厅 过道 贮藏室 杂物间 地下室 半地下室 架空层 车棚 等其他非居住空间的，不得出租供人员居住。

去年，北仑在全市率先启动非法“群租群居”整治三年行动计划。今年上半年，该区累计排查41个小区2.8万户，发现非法“群租群居”615户，已自行整改213户，强制整改182户。

金雅男 制图