



# 208平方米的商品住宅里住了近40个人

## 小区群租乱象丛生隐患多

### 多部门将联合执法规范管理

□记者 张寅 黄金

一套208平方米的商品房里,放了19张高低床,住了近40个租客;150多平方米的商品房被隔成9个小房间进行出租……住宅小区群租乱象由来已久,商品房分割出租后带来了改变内部结构、噪声、安全、消防等众多隐患,周边正常居住的居民也因此深受其扰。

2011年2月1日起施行的《商品房屋租赁管理办法》,明令禁止将房屋分拆、隔断“化整为零”的群租行为,该办法实施以后,甬城群租现状如何,这两天,记者走访了我市多个小区展开调查。

#### 现象

### 群租房人多物杂隐患不小

鄞州区格兰春天小区3单元是高层住宅楼,27楼有一套面积208平方米的跃层白坯房,楼上楼下放着19张高低床,住了将近40个租客。昨天上午10点多,记者随小区物业保安前去调查时,这套房子房门大开,一张张高低床已将这套房子塞得只剩下走道。在屋内的墙角处,记者还看到有5组电动车的电瓶正在充电。

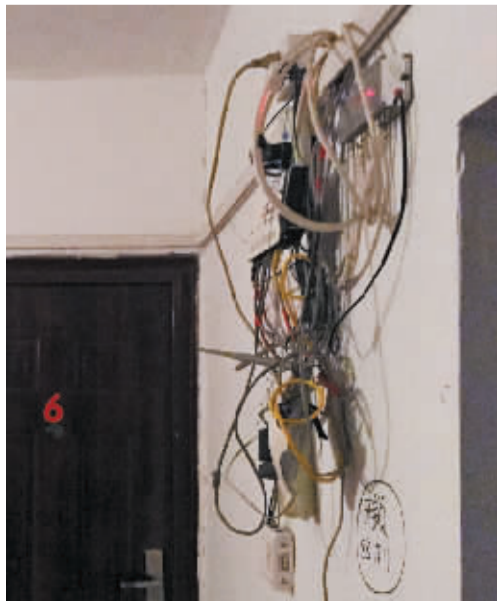
房间里有一个刚起床的租客,对于陌生人进来,他也只是抬眼看了一下。他告诉记者,他们都是小区对面环球银泰城餐厅的员工,这套房子是他们老板租下来的,住的大多是男的,楼上有两间锁门的房间住的是女同事。

记者随后又来到另外一幢高层住宅楼的18楼。刚出电梯门,记者就闻到一股刺鼻的气味,房门敞开着,进门是一条狭窄的走廊,走廊两边各有房间,这些房间门口堆放着垃圾桶,卫生和消防隐患不小。

在芝兰新城小区25幢,楼里有不少商品房被隔成多间出租。在18楼的一处套房,里面被隔成9个房间出租,而整套房的面积不过150多平方米。进门后可以看到各种电线挂满墙壁,电动车就在过道里充电,房间的隔板很薄,空间狭小。因为通风不畅,里面到处能够闻到油烟的混合气味。记者询问得知,小的房间只有几平方米,房租每月500元。

在其他楼层,有些房子被隔成六七间出租,每户一表,大门都敞开着,陌生人可以随意进出,有的出租房客客厅墙壁上还写着“大清早不要洗衣服,扰民”等字样。记者上上下下跑了几个楼道后,发现有些楼道里还挂着衣服,有些堆满了垃圾,爬楼梯时通行都不便。

此外,在明辰紫月、东湖花园、盛世天城等小区也都存在严重的群租现象。部分租户表示,房子租金太高,作为打工族和刚毕业不久的大学生,他们只能选择住在价格低廉的群租房。



公共区域内凌乱的电线隐患很大。

记者 许天长 摄



门口走廊堆积了很多杂物。

记者 许天长 摄

#### 物业

### 没有执法权管理很头疼

小区里的群租现象,最头痛的还是正常居住的居民和小区物业管理单位。格兰春天小区业主刘先生说,他们家对面房子住着几十号人,都是二三十岁的小年轻,通常是上午出去,晚上10点后才下班回家,他们回来一吵就让人睡不着觉了。刘先生说,前段时间,有人大半夜爬到顶楼喝酒,唱歌,他向物业投诉后,保安才将这些人叫了下来。

群租房不仅带来生活上的烦恼,也给小区业主的生活环境带来影响。记者在走访的几个小区楼道看到,群租房楼道里,电动车、自行车要多些,有的电动车直接停到电梯口,为了方便给电动车充电,还直

接从屋里拉出接线板。

格兰春天小区物业管理处葛主任对记者说,接到居民反映后,物业将问题反馈给居委会和社区民警,也和房东联系,但有的房东根本就不搭理,他们觉得房子是自家的,怎么租是自己的事。

芝兰新城物业管理处的工作人员表示,有不少居民反映群租问题,特别是几幢高层住宅群租现象比较严重。一般来说,投资性买房的房东多选择出租,难免会出现群租房。在后期的管理中,物业工作人员也难以对群租房进行约束,“因为我们没有执法权,业主不配合我们也没更好的办法。”

#### 业委会

### 制定了约定但成效也不大

除了物业公司,一些小区的业委会也在想办法治理群租房的问题。宁波国家高新区蓝海公寓今年在筹备业委会的时候,制定了“业主管理公约”,在业委会换届选举的时候,投票表决通过。其中明确规定“本物业区域禁止群租行为”,“对业主违约行为,业主大会、业主委员会或其他业主有权督促其改正,也可委托物业服务机构督促其改正,也可依规向人民法院提起诉讼。”

江北奥林80小区业委会也制定了相应的规约约

束群租行为。规约规定“对于小区群租现象,根据住建部《商品房屋租赁管理办法》明确规定‘以原设计的房间为最小出租单位’,进行出租。违反规定劝说无效下的、授权委托物业公司对此房屋进行停水、停电,以及按照所租户数收取相对应倍数的物业管理费以及公共能耗费用”。

然而记者了解到,业委会通过的这些约定,并没有强制性的效力,因为没有具体的执行部门,单靠物业管理或是业委会劝阻,成效并不是太大。

#### 未来

### 多部门将联合执法向群租乱象“开刀”

致诚物业管理师事务所负责人陈哲伟昨天告诉记者,虽然国家和省里相继出台《商品房屋租赁管理办法》和《浙江省居住房屋出租登记管理办法》等法规,对房屋租赁管理做了相关规定,但对一些内容没有细化、明确,相关部门对出租房的监管上存在难度,导致群租现象难治理,因此,在立法上要完善细化。

另外,对于群租现象也没有明确执法主体,由于处理该问题涉及到多个部门的联合执法问题,职能交叉比较多,多头管理,也就是说,谁都可以管,但谁都管不到位,因而要想彻底杜绝群租现象,“要明确牵头部门,与多个部门联合执法。”

浙江立甬律师事务所律师唐才宗表示,群租现象在法律上可能涉及到消防安全,违反物业服务合同、管理规约等,涉嫌违反消防的,消防可以予以查处。物业服务合同、管理规约对于禁止群租有规定

的,则物业公司可以要求业主承担恢复原状等相应民事责任。

不久前,市委办公厅、市政府办公厅联合发文,要求开展全市群租房突出问题排查整治行动,对准群租房乱象“开刀”。此次专项行动特意召集了市委政法委(综治办)、市住建委、市公安局、市城管局、市规划局、市安监局和市法制办等多个部门共同参与,分为排查摸底、集中整治、规范管理三个阶段,下决心规范我市居住房屋租赁安全管理,确保人民群众生命财产安全。

从长期来看,我市还将总结提炼相关经验,推动制定《宁波市城镇居住房屋租赁合同管理办法》,为群租房排查整治工作提供针对性强、可操作的执法依据,建立完善预防、发现、化解、整治群租房现象的长效机制。

#### 鄞州区对群租房有细化规定

在鄞州区,群租房消防安全标准非常细化,涉及房屋结构、分隔、疏散,消防设施,用火,用电,管理等五个方面共计40余项细则,对出租房的耐火等级、防火间距、消防通道、内部隔离材料、安全出口、消火栓及水管配置、灶具环境、电气线路、责任人等都做出明确规定。

如居住出租房的公共疏散走道不应小于1.4米,疏散楼梯净宽度不应小于1.1米,疏散楼梯应通至屋顶平台;安全出口宽度不应小于1.2米;建筑体积超过1万立方米的应设置室内消火栓系统,建筑体积超过5000立方米的,应在生活给水管道上设置DN20的软管;户(房)主为消防安全的第一责任人,对居住出租房的消防安全负责……

目前,鄞州区已把出租房屋管理工作纳入镇乡(街道)年终综合考评内容。钟公庙街道繁裕二期小区为群租房整治的试点,有望为鄞州区群租房专项整治提供经验。

延伸阅读