

业主忧虑 3 交付后有人管吗?

城南一家地铁盘,在售均价15500元/平米,是老百姓心目中的高档房。但近期,网络BBS中不断有该小区的业主发帖抱怨,小区刚交付就出现“群租风”。该小区业主统计发现,至少15户业主有把房子改造成群租房的倾向,要么把房间分割成若干小间,要么在房内安置多张高低床。这让小区其他业主还没入住就心灰意冷,担心出现各类安全隐患,也担心生活环境从此不得安宁。听说业主们开始尝试维权,《金楼市》记者开始追踪群租维权现状。

□快报记者 周映余

群租当前,“新房”愿景化为泡影

《金楼市》调查群租现象及其对策

区域内群租屡见不鲜

这家5月底才交付的城南高档小区,近期不断有业主在新浪乐居、house365家居地产网等网站的业主论坛,发帖抗议小区的群租问题。此帖得到其他业主的积极响应,不少业主积极对自己家所在的楼栋排查搜索,贴出所在楼栋有群租倾向的门牌号。根据该小区业主的统计,已经交付的11栋、12栋、13栋、15栋和17栋楼中,至少有15户业主,将房子隔成多个单间,有群租倾向。

该小区业主李先生之前居住的老小区,就因为群租发生过火灾,他的新房子本来打算养老用,没想到没人住就出现“群租”,让他心里不是滋味:“100多万血汗钱买一套‘高档房’,结果连安全感都没有。”

记者在现场看到,在这家城

南地铁盘已经交付的几幢楼的电梯里,确实已经出现不少该小区的房屋出租广告。在house365家居地产网,该小区的出租信息更是比比皆是。附近一家二手房中介公司的小郭告诉记者,小行、安德门一带出现群租房很正常,附近软件园有很多工厂和企业,不少员工都会在安德门和小行一带租房,金蕊家园、时光浩韵等小区都有很多业主出租房子,有的业主甚至把客厅、厨房都隔成独立的小房间,提高房租收益。

小郭还介绍,南京已经出现了专门以群租谋生的二房东,二房东从业主手上大量租赁房源,然后简单区隔改造成群租房牟利,有的一套70多平方米的房子可以隔成5、6个房间,住进去十几口人,“租金提高不少”。



业主对群租表达不满



上海整治群租房行动 资料图片

谁来管理

住建委:破坏房屋结构可举报

《南京市房屋租赁管理办法》第四条第一款中有这样的规定:“南京市住房和城乡建设委员会(以下称市房屋租赁管理部门)负责本市房屋租赁的管理工作。”

为此,记者联系到南京市住房和城乡建设委员会(以下称住建委)物业管理办公室时,一位姓黄的工作人员告诉记者,住建部去年12月出台了《商品房屋租赁

管理办法》规定:从今年2月1日起,出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地政府的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人居住。

市住建委房屋租赁科一位工作人员坦言,目前房东出租房屋很少会主动上门登记,又不能挨

家排查,还是要靠邻里主动举报,对于那些擅自破坏房屋结构、威胁到建筑结构安全的行为,住建委有专门的执法大队负责整治。“对一套房里安放多张高低床的群租屋,目前确实没法管,南京暂时也没有规定人均租住建筑面积。随着一些群租导致的火灾等安全隐患不断出现,未来可能会限制最低租住面积。”

维权无门业主陷入迷茫

一旦涉及到要向哪个部门反映、如何维权的具体问题,业主们便陷入迷茫。

上述城南地铁盘的13栋业主邵先生介绍:“我家楼上邻居就把房子隔成很多小房间,分明是要做成群租屋。小区交付才两个月,群租房就已经堂而皇之地出现了,而且不是一户两户的事情,那么多人住一套房子,怎么会有没有安全隐患!”

邵先生主动向物业管理公司反映过小区的群租问题,但是至今没有得到明确回应。

据了解,在北京、上海、南京等地,都出现过群租房发生火灾、水灾殃及附近住户的案例。8月

15日,南京玄武区安将军巷10号4楼一处群租屋刚发生过火灾。种种群租可能带来的负面影响都被业主们转载到业主群内,这让很多业主越来越担心:小区居住品质会因群租大打折扣。

“如果真的发生火灾,后果由谁承担?是物业还是群租房的业主?”在业主群里,不少业主这样质疑道。

一位业主气愤却又无奈地告诉记者:“我打了12345举报电话,居然说没法管,让我找物管。物管就算肯管,又不是执法单位,怎么把群租房清理出去?我在网上搜了一下,以前很多小区的群租问题最后不了了之。”

派出所:威胁到社会治安可报案

“对没有破坏房屋结构但是有安全隐患的群租房,派出所和城管部门能管吗?”一些业主发出疑问。记者从南京市雨花台区城市管理行政执法大队得知,目前还没有相关规定明确指出群租整治属于该部门管。如果涉及到承重墙改造,应该是住建委的专门

的部门来管理;出现治安问题的,由派出所管。

雨花台区派出所一位工作人员则告诉记者:“只要是合法的房屋出租和承租,派出所并没有权限制止。除非是发生了打架斗殴等事件,影响到社区治安,这种情况下报案,我们会受理的。”

面对小区群租端倪,物管公司相关负责人承认接到过业主反应群租问题。“物管已经上报了社区街道办、社区派出所、住建委和城市管理部门,不过现在尚未入住,不能断定有那么多群租屋。以后如果出现群租并危害到公共安全,我们会协助相关部门整治。”

专家支招

群租需要综合治理 人文关怀也很必要

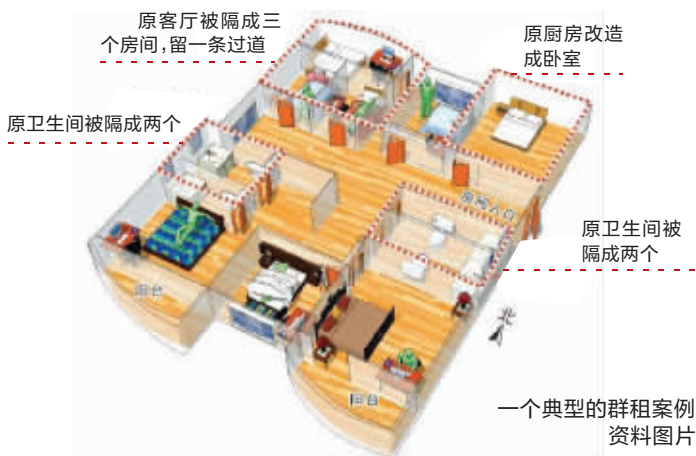
在维权专家舒可心看来,群租既是一个法律问题,也是一个社会问题。群租房类似旅馆经营,是在变相逃税。同时,群租房也加重了社区物业管理的负担,还易带来火灾、扰乱治安等社区安全隐患。因此,对群租进行适当的行政和立法干预是必要的。“不过,无须妖魔化群租现象,不能忽视低收入群体的居住权和生存权。盲目取缔群租,低收入群体的人权会受到侵害,有悖宪法。群租需要综合治理,更需要人文关怀。”

据了解,目前,北京和上海等群租问题突出的城市有明确的取缔或禁止群租的管理条例。上海市房地局甚至授权物业公司对房屋装修和租赁备案以管理权限,明确违反公约出租或转租的,业委会可书面责成业主或承租人立即终止租赁行为。

此外,律师表示,尽管目前没有一个法律命令禁止群租,但是业主维权仍然是有依据的。江苏共盈律师事务所主任律师孙金清告诉记者,不仅有《商品房屋租赁

管理办法》可以参照,《物权法》第七十七条还规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。

南京仁恒物业管理有限公司一位廖姓负责人坦言,如果物管公司对房屋装修和租赁备案有管理权限的话,群租也不难管。同时,也要靠业主团结一致,联合起来反对。或者事前达成协议,比如房子装修阶段就做好防火、防水等工程,还要约定租户不能对邻里造成噪音干扰。



一个典型的群租案例 资料图片

融侨观邸平层大宅首次公开



融侨观邸9月17日将于奢华品质会馆内首次盛大开盘,推出10、13号楼,共约114套房源,面积92-162平方米不等,以140-162平方米平层大宅为主。名门的气度、豪宅的品质、王者的景观,必将成为层峰人士竞相珍藏的佳品。开盘当日,凡是融侨会馆会员当天到场即可获赠面值100元的苏果卡;所有客户可参与欧米茄手表、iPad2等价值5万元大奖的抽取;老业主会有额外1个点的优惠,会员开盘当天更多购房优惠现场恭候。

全国地产20强之融侨集团,

精心打造的又一升级力作——融侨观邸,实力品质再现大宅风范,一座65万平法式人居之城,9月17日全面亮相。以法式奢侈品的理念建筑城市上层人居建筑,恢弘泱泱巨制气度当属不凡,不仅如此,融侨观邸细节考究更觉奢侈,从桩基到布筋,无不体现对品质的用心,高档石材及新型工艺贯穿观邸细节,方寸之间匠心独具,构筑城市尊贵尊荣。大河西区域品质奢华人居住标杆,从此代言老山板块,演绎江、城、山和谐共生的城市居住理想。

3800平米的融侨奢华会馆,

内外全部以石材装饰,展示原味纯正法兰西宫廷风范!总造价近1个亿,约4000万的内部装修,融侨观邸会馆武装极致细节,近30万一盏的水晶吊灯,全部采用进口水晶;单价3万多元的TOTO最新系列的智能化马桶洁具,有人靠近即会自动打开马桶盖,并以接近人体体温的温度给以舒适的体验;装饰工艺画部分价值超千万元;同时室内恒温游泳池、桌球室、沙狐球室、模拟高尔夫球室等诸多会馆设施,是为城市菁英倾情打造的一座专属与私密的阶层生活领地。

当别墅不再是豪宅的唯一选择,一切围绕在以居住功能、人性化、豪华舒适为目的的大平层产品已然执掌了当今豪宅话语权。融侨观邸,老山前所未见的平层大宅,集所有仰慕者目光于一身。140-162平米宽绰空间,宽景联庭,通透大尺度观景阳台与多重附加阳台,为客户打造了环幕型全景光户型,全景视野,感受临江而栖,依山而卧的静谧安详,私享来自自然最为纯净的原生旖旎之境。融侨观邸大平层,享别墅所享,合理的户型布局展现大排场,区域利好大势成就未来!