

群租房管理,一直是个难题,也一直存在争议。

希望通过“制造麻烦”让群租客离开,南京一小区推出群租房“界定标准”—— 人均租房面积小于20平方米 就要凭暂住证办理小区出入证



群租房一直是物业管理中的难题。最近,南京城东的银城东苑小区物业针对群租房出台了一个“吃螃蟹”的规定。物业将人均20平方米作为界定是否为群租的标准,即一套140平方米的房子超过7个人居住,就算群租。达到群租标准的,物业要求租住者到派出所办理暂住证,并根据暂住证发放临时出入证——而一套140平方米的房子只提供不超过7张临时出入证,其他人要进出就麻烦了。物业希望,通过这种制造“麻烦”的形式,来达到让群租客离开的目的。

现代快报记者 是钟寅 马乐乐



漫画 俞晓翔

探访

南京华荣大厦: 昔日涉外商住楼 如今遍布群租房

华荣大厦同样受到群租房的困扰。这里曾是南京最早涉外商住楼,90年代初在这里办公的都是大公司,还有很多外企的高管住在这里。如今,华荣却沦落成了“群租楼”,常能看到十几名工人成群进出。据了解,这里的一套房子月租金在3000~3500元,按照群租房住30人计算,平均每人的住宿费在100元出头,很多工程公司接到了新街口附近的装潢工程,就会把工人宿舍安置在这里,价格便宜,交通也方便。

业主怨言不少 可没啥办法

业主们对此怨言不少,最怕是在上下班高峰时,群租宿舍里的人结伴活动,好容易来一部电梯,直接就塞满了,其他住户只能等下一班。“电梯是公共资源,把房子当成群租宿舍,显然挤占了更多的公共资源,但房东支付的物业费,却是按照普通住户的标准交。”业主认为,应该对群租行为做出限制,至少也要提高群租住户的物业费标准。

一些业主甚至因为环境差,选择了搬家。记者从物业公司了解到,这幢楼共有300多套房子,真正是业主自住的只有七八十户,其余的房子都出租了出去。有的是租给公司办公,有的是租给培训机构,还有五六户租给工程公司当群租房。据介绍,大厦最初投入使用,只有1-8层作为办公场所,9-30层的200多套房主要是做居住用途。

没业主大会 难控制群租

物业公司韩经理说,2009年大厦出现了第一户群租房,他们上门进行过劝阻,但没能起到效果。“对方认为,他有权按照自己的意愿处置自己的房子,而且他按时付了物业费,物业公司不能管他家里。”后来,他们又向消防部门、公安部门反映,都没能解决问题。消防部门上门检查时,要求装修使用阻燃材料,房间配备灭火器。公安上门检查时,则是要求住户进行暂住证登记。住户履行完相关手续后,再也没其他办法制约群租行为。

其实,在大厦门口也有一套门禁系统,可以对进出人员进行登记控制。但这套系统已经废置多年。韩经理说,“业主首先不答应,嫌门禁麻烦,特别是楼上开了公司,培训机构的,进出人员很多,更不同意使用门禁。”

他认为,限制群租行为的首要条件,是业主齐心。若是业主大会上,占业主总人数、总面积三分之二通过,以业主公约的形式禁止群租,那么物业就方便“按章办事”。可如今,自住的业主很少,还有一些业主常年旅居国外,他们也开不了业主大会,更没办法进行表决。

受到“挤压”的群租客——

进出小区,必须出示临时证件

“请尽快到派出所办暂住证。”昨天上午,在银城东苑门口,保安对几个结伴出门的年轻人喊道。正有说有笑的年轻人立即沉默下来,走了出去。保安说,他们是附近一家饭店的员工,单位老板在小区里租了一间房作为员工宿舍,物业正在对这种群租现象展开行动,要求租住

者办暂住证就是其中之一。银城东苑的物业最近在小区里张贴出“群租房人员管理的通知”,其中要求租住者到附近的孝陵卫派出所办理暂住证,然后携身份证、暂住证以及证件照到物业备案并办理临时出入证。通知要求,群租者进出小区必须出示临时出

入证,在23:00~6:00进出的还得在门岗登记。

“我们并不是故意针对他们。”保安指着几个饭店员工的背影说,是饭店老板图省钱在这儿搞群租,结果老是有业主投诉。物业是为全体业主服务的,所以必须整治群租。

餐饮老板的“群租生意经”——

省了钱,还让员工觉得有面子

“老板是给我们包吃住的,去年带我进这个小区的时候,我挺高兴的,因为看上去很上档次。”四川姑娘小仇在附近的一家饭店当服务员。她告诉现代快报记者,自己所住的那间房里,有20个左右的同事,客厅和餐厅里也住着人。

“房子里除了有点味道,其他还好。”她说,对住宿条件没什么苛求,只希望多赚点钱回老家结婚。

银城东苑小区物业负责人刘伟表示,经过物业的排查,小区里大约有14户左右的群租房,其中4户是二房东分隔再出租,另外10

户就是一些餐饮、美容单位的员工宿舍。这种宿舍里,少的有10来人,多的在30人左右。“我们这边三室的房子要租到5000元,如果住25人的话,相当于每个员工的月租金只要200元,老板省了不少钱,员工还觉得住得有面子。”

业主对群租的埋怨——

多出来的公摊,凭啥全体业主承担

饭店老板租房划算了,但小区业主怨言渐起。刘伟说,物业经常接到业主的投诉。“比如饭店员工下班时间都比较晚,一间房里面住了二三十个年轻人,里面会比较吵。还有业主投诉说,有的群租房里的年轻人不太讲卫生,会向外面丢垃圾,我们物业甚至发现有人向

外面扔卫生巾、卫生纸。”

“我们不是搞歧视,也不会乱裁赃,事实上,凡是有群租房的单元,电梯轿厢里往往都不会干净。”刘伟说,有几次物业员工检查发现轿厢的钢板莫名凹下去一块,维修需要花上千元,怀疑是被别人砸的,但又不好查是谁干的。

客观上,群租房对其他业主的利益有所侵犯。小区一位热心公益的业主余先生表示,比如说如果有一间房子里住了二三十号人,那么这户人家对电梯的损耗明显比其他业主多得多,理论上产生了更多的公摊电费,但多出来的公摊,却需要全体业主来承担。

“20平米硬杠杠”的效果——

已有一户“投降”,其他的还在“较劲”

银城东苑物业对群租给出了自己的定义。“以房产证面积,按照人均20平方米核定租住人数。”这意味着,如果一套140平方米的房子,住了超过7个人,就会被界定为群租。

刘伟说,为了给群租一个定义,他们考虑了很长时间。他后来发现,南京目前对低收入住房困难家庭的定义之一是,住房人均困难家庭少于15平方米。“15平方米可

以看作是保障线,那么我们作为高档商品房小区,人均应该不少于20平方米。”有了这个“硬杠杠”,银城东苑小区发放临时出入证也就有了依据:如果一套房面积为140平方米,那么最多只发放7张临时出入证。其他拿不到临时出入证的,目前只能作为持证者的朋友进出,且每次进来还得登记。

刘伟承认,物业并没有权力强行驱赶群租者,但这可以给群租者

“制造麻烦”,变相逐客。

“我们这里几乎每个业主都坚决反对群租。”业主余先生表示,对于物业的这次措施,他完全赞同。

刘伟表示,新规出台大半个月以来,目前仅有一家饭店老板表态,“那个老板对我们说,房子合同还剩两个月,两个月后就搬走。”刘伟说,而其他9户“企业宿舍”群租房至今还没有主动配合,接下来只能“慢慢较劲”了。

群租难题

南京没有明确 人均最低承租面积

据了解,2011年2月,住建部曾经颁布《商品房屋租赁管理办法》,第八条规定: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规定的最低标准。

此后上海曾经出台地方细则,明确规定“承租者人均不得低于5平方米”,5平米,也被视为上海区分是否群租的“尺子”。

南京市住建委产权市场处人士昨天表示,对于“人均租住面积最低标准”,南京并未出台相应细则,目前房产部门对群租也没有出台管理规定。

“群租是很多小区面临的难题。”南京一位物业行业的资深人士表示,由于界定得模糊,物业没有执法权,多个部门都沾边但又都不管,因此还没有一个小区能真正把这个问题处理好,银城东苑的做法算是尝了鲜,不妨再看看效果。

不同看法

缺乏法律依据 Vs 未违反法律规定

物业有权力给群租下定义,并给群租客制造“软钉子”吗?法律界人士有着不同的看法。

江苏钟山明镜律师事务所律师王思涛认为,国家虽然对群租有法律规定,但地方政府并未出台细则,群租现象属于法律上的空白地带,按照“法无禁止即可为”的精神,物业擅自制定规则驱赶群租客的做法,虽然用意善良,但缺乏相应的依据。

而南京金协和律师事务所主任张明文则认为,物业此次举措,是为小区和业主着想,符合业主公约的精神;从针对群租房管理的规定内容看,只规定按照“20平方米”的单位来发放临时出入证,但并没有剥夺其他群租者的进出资格,因此并未违反法律规定。他还认为,这个规定完全可以写入小区业主公约。