



人在“蚁穴”，也有梦想 实习生 邱稚真 摄

南京租床族

南京群租、床租现象普遍，新街口40平方米公寓住了20个人，专家认为，规范群租宜疏不宜堵

群租之困

新街口的“床位房”：40平方米住着20人 房客：有时候看到陌生人，不知道是房客还是外面来的小偷

7月24日上午，现代快报记者来到新街口大洋百货边的陆家巷，一排6层的住宅楼，都是老式的一梯两户型，住了不少群租户。

40平米住着20人

走进一楼一户群租房，穿过昏暗狭长的楼道，一进门是客厅，面积约有10平米，铺着旧瓷砖，部分已经开裂。客厅内的家具只有一个老式吧台，一张堆满杂物的桌子，几张老旧的沙发。

沙发上坐着一名中年男子，他是这儿的房客，姓张。住在这里的房客一共有20人，而这间群租公寓实际面积还不到40平米。

“北面的这间小房间6平米，里面住4个人。南边的那两大一点，一间16平米，住了6个人。另一间12平米，算上住阳台上的，有10个。”他一边抖掉烟灰，一边指着床头算道。

记者推开北面小房间的门，里面漆黑一片，住这间房的人上夜班的多，所以现在还在睡觉。南面的一间房光线比客厅还要昏暗，狭小的空间内纵横摆着5张高低床，连阳台上也放了一张床。

房间过道挂着一根绳子晾着大堆衣服，这使得原本狭小的空间更逼仄了，空气也很差。

公寓唯一的厕所就在南面最大的房间里，是一个独立的小隔间，有马桶、淋浴、洗衣机等。

房客平均工资不到2000元

张先生说，住群租房的人一般有4类。第一类是外地来南京的打工者，多是一些工地、饭店、商铺、小公司的临时工。群租房由单位统一安排。第二类就是像他这样，来南京发

展打拼的个体户，找一个临时落脚点。第三类是刚毕业的大学生，毕业后想留在南京奋斗，一般是几个同学一起来群租的。第四类就是南京本地的一些人，他们因为自己的家离单位太远，便选择住在单位边的群租房里节省时间。

“住群租房的收入都不高，就拿这儿几个人说吧，平均工资还不到2000元。”张先生说。

即使是450元/月的租金，在张先生看来，也是很贵的，“南京房租的价格涨得很快。”

房客太多，有的互不认识

除了居住空间狭小简陋，还有许多问题也困扰着房客们，第一个就是安全问题。

“我们曾经被偷过钱包、手机之类的东西。群租人数众多，有的租客之间互不认识，所以就造成了一种情况：有时候你看到屋子里有个陌生人，但你并不能确定他究竟是谁。其他房间的房客，还是外面来的小偷。”租客小柴说。

“还有一点，大家工作的时间各不相同，有的人白天上班，有的人则是夜里上班，这就造成了人员进出很频繁，加上大家工作都很辛苦，在防盗安全意识上容易开小差。这些因素也增加了寝室被盗的几率。”小柴给记者举了个例子，有一次他凌晨两点上厕所，发现客厅的楼道门是敞开的，原来是一个上班班的兄弟走的时候没将门关上。

火灾、触电等事故也让这些群租客时刻紧绷着神经。“对电器之类的设备还是特别小心，因为人多嘛，一旦出了事情大家都得遭殃。”河南来的租客小薛说道。

每天要排队抢着上厕所

住群租房，最大的烦恼是上厕所。“别提了，这么多人用一个厕所，

上厕所、洗脸、洗澡、洗衣服，哪个不是要抢的？每天都是排队啊！有些憋急了却没地方方便的，只能奔着去外面的网吧上厕所了。”房客小薛抱怨。

由于住的人太多，空调、洗衣机、电风扇等生活设施的使用也很紧张，故障率也高。不过，租客们表示，在这住有一个好处，那就是公共设施坏了，房东会主动过来修的，并且一般不用租客赔偿。群租房的卫生也是由房东负责，一般一天会打扫卫生两次。

“那位大哥是学手机软件的，生活和我们差不多。后来他把工作辞了，自己编手机软件，发到网上卖，赚了大钱，就住进整租的公寓了。”

“南京风景好，南京市民更好，非常热情。如果有机会，我希望自己能留在南京工作。”来自河南的小薛，今年21岁，还是位在校大学生，20多天前和几个同学一起，从河南老家来南京打工，在一家物流外卖公司找到了工作。公司为了方便管理，就把他们统一安排到了陆家巷的群租公寓。

小薛和他的同学干了有20天了，每个人才拿到1000块多一点，而且还要到月底才能拿到钱。由于是第一个月住群租房，租金的价格就占到了工资的一半。

虽然工资少得可怜，但小薛依然很乐观。“钱多少其实无所谓了，我来南京，主要是体验体验生活，锻炼自己各方面的能力。另一方面我真的想好好看一看这座美丽的城市。”

“有一次在玄武湖迷路了，转了半天找不到出口。一位年过80的老奶奶冒着烈日主动帮我引路，这使我很感动。南京人真的非常热情，将来毕业了，我希望来南京工作。”

“群租房里的小小梦想”



南京新街口陆家巷40平方米的群租房里住了20个人，租客在拥挤的房屋内寸步难移 实习生 邱稚真 摄

群租之乱

人多纠纷多，卫生差，安全隐患多 物业和片警：尽力协调处理好矛盾和纠纷

“集体宿舍”相对好管理 “散客”群租纠纷比较多

河西万达西地小区几乎每栋楼都有群租房，物业人员告诉现代快报记者，有人专门当二房东，一套90平米的房子能分隔成8间，中间用隔板隔开，分租出去。

房客一般分两类，一种是外面公司和小企业租下来作为单位集体宿舍，万达西地紧挨着万达广场商业区，不少餐馆饭店足疗店茶社等单位在万达西地租下房子，给员工住，这类情况矛盾较少，比较容易管理，因为房客都是同事，有事可以找单位负责人协商。第二类是中介公司租下房子，简单装修后，打小广告招揽房客。在万达西地，月租2000元可以租下一套约100平米的房子，简单装修往往分隔成8小间，每间四五百元月租，一套房子每月租金4000元左右，二房东就能赚个2000元差价。

“物业常常接到业主投诉，楼上的群租房太脏，一套房子住着十几个人，每天产生大量生活垃圾，不是放在门口，就是放在电梯间，特别是大热天，垃圾腐烂后臭气熏天。有的房客会把垃圾和污水直接从楼上泼下来，甚至在过道大小便。有的把公共走廊和消防通道当作晾衣间，鞋子、袜子、内裤、胸罩胡乱放，水滴得到处都是，比较混乱。”

人员混杂，乱拉电线、单元门开开去去，业主安全难保障。河西万达西地物业人员称，去年大年三十晚上一套群租房就曾发生火灾，房客

方面的纠纷；二是东西损坏怎么赔偿方面的纠纷。也有丢失东西来报警的，有的将项链、戒指丢在卫生间，被别的房客顺走了。”我见过住人最多的，是一套100多平米的房子住了40多人，进去看全是床，这么多人挤在一起住有点纠纷很正常，作为民警，只有尽力协调处理好产生的矛盾和纠纷。”

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

万达西地物业管理人说，一个刚毕业的大学生，让他每月花2000元租一套房子住，确实不现实。“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也有其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

家过年了，电吹风插头没拔下来，结果引发火灾，房内的东西被烧得一塌糊涂，电器、橱柜都被烧掉了。房客回来后，很少关闭外面大房间的门，大老爷们穿着裤衩晃来晃去，邻居有的只有母女在家，感觉很不安全。物业给每套房子最多只配备6个门禁卡，有的房客为出入方便，就用小石头顶住单元门，那么大的门，只用一块小石头顶着，时间一长，门就变形爆裂了。

噪音扰民也是群租房饱受诟病的一大因素。南京孝陵卫钟鼎山庄居住区就曾遇到这样的烦恼，有的群租房租给上夜班的女工，深夜半夜才回来，高跟鞋在木地板上“啪啪”直响，像敲鼓一样。如果有个女工接连穿高跟鞋半夜回来，邻居就更吃不消了。

“物业费用都一律按每平米每月3元收取，但群租房带来的垃圾和工作量远远大于一般房屋。”万达西地物业管理人说。

“我们也有其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

声音

南京市住建委研究室主任陆玉龙：开征房产税逼出闲置房，平抑房租



陆玉龙 现代快报记者 赵杰 摄

“群租现象，正是新就业人员和外来务工人员艰难生活的真实写照，在高房价、高房租的压力下，他们迫于无奈选择群租这种抱团取暖的居住方式，值得引起整个社会的关注。”南京市住建委政策研究室主任陆玉龙说。

陆玉龙对群租的政策规定一直比较关注。对于北京近日出台的群租禁令，他认为此政策或只是流于形式主义，最终将无法落实。“群租并不必然会给这个社会带来什么负面作用，反而有其存在的客观必然性。”

针对群租，陆玉龙提出三点建议。一是提高住房补贴。“对群租房人员，特别是青年就业者的关爱，应该是政府、企业和整个社会的责任，几方面都有义务给予年轻人更多的温暖。”陆玉龙认为，在政府的牵头下，这几方面可以联合起来，提高群租房人员的住房补贴。

二是租房支出可以抵扣个人所得税。对于租房支出高于租房补贴，

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

“我们也到其他小区考察过，对群租房出现的许多纠纷和问题，目前都难以找到有效的解决办法。我们只有尽自己责任进行协调。”这名物管人员无奈地说。

并且又存在需要缴纳个人所得税的群租人群，政府可以给予一定的物质支持，凭租房发票来抵扣个人所得税。这样不仅可以减轻租房者的经济负担，也可以就此规范房屋租赁市场，促进出租者依法纳税，因为目前房东并没有交税的习惯，开具租房发票的情况还很少见。

第三点也是整个建议中的核心，那就是用房产税逼出闲置房屋，平抑租房价格。陆玉龙说，由于社会财富的不均衡，富裕阶层家庭拥有多套闲置住房的情况不少，整个城市中的新房存在大量空置。

住房空置率高，扭曲了住房供求关系，加剧了房地产市场供求失衡矛盾，已成为中国房地产市场突出问题之一。从供给方面看，大量住房没有进入最终居住消费，而转入单纯投资性持有，严重削弱了住房供给的有效性；从需求方面看，过度投资需求与刚性消费需求并存，明显放大了住房总需求，双重因素共振叠加形成所谓房市“泡沫”，从而为房价和房租过快增长推波助澜。

陆玉龙提出的方案是，开征房产税或物业税，而用于居住消费（包括自住和出租）的住房均予以免征，只对空置住房征收。“你说你的房子是自住的，行，拿出户口本和水电费发票来，免征房产税；你说的是出租的，也行，拿出租赁合同和水电费发票来，也可以申请免征。”他认为，一旦开征房产税，将逼迫拥有多套闲置住房的人群，把闲置住房推向市场，选择出售或出租，出租房源大增，势必能平抑租房价格，间接缓解群租的现象。

南京大学城市科学研究院副院长胡小武：转变产业布局，城市布局应对群租



胡小武 本人供图

“尽管有禁令在，但为什么群租现象越来越多？政府部门应当反思，堵不如疏。”南京大学城市科学研究院副院长胡小武同样反对“禁止群租”的规定。他认为，客观上高房价推动了高房租，而根源上，却是城市产业布局的缺陷：大城市强大的吸引力，让外来务工者纷纷涌入，这势必导致大城市吸引力越强，大群租现象越多。从城市产业布局的角度来缓解群租，胡小武从宏观和微观上提出了两点建议。从宏观角度看，城市应当适度均衡发展。“现在的一线城市，城市功能‘极化发展’太强劲，造成了这些城市对外来人口强大的吸引