

直面群租房

是“零容忍”？还是“善待”？

北京市政府今年重点治理50个社区的“违法群租乱象”行动已经开始。记者了解到,3月14日,南京市政府召开专题会议,对群租房现象开始着手整治,但整治具体细则目前仍未公布。在对群租房调查中发现,万达西地、奥体等区域群租房现象比较普遍,一套两室一厅的房子被隔成五六个房间的景象比比皆是。这些群租房除了有消防安全隐患外,隐私安全,噪音扰民、乱扔垃圾等是群租房普遍存在的问题。

虽然细则没有公布,但南京是否会像北京那样对群租房“零容忍”;还是选择“善待”,留下一些空间,把群租房市场监管起来,目前还都是问号。

现代快报记者 蔡旺

调查

态度

100多平方米隔出10个房间

4月1日上午,我爱我家河西万达店的工作人员高女士带记者去看了一套租金700元的群租房。“原来的两室一厅隔成了五个房间,其中两个房间没有阳台,只剩下一个房间未租出去。”高女士说。推开房间的门,看到里面摆放着一张双人床、一张写字桌,它们已经占据了大部分的空间,房间尽头则是一个小阳台。由于只有8个平米,从门口到阳台的过道显得比较狭窄。高女士告诉记者,房东提供了公用的洗衣机、热水器,每个房间都有空调,但要单独收电费。为了安全考虑,租户们不能在房间里做饭,但可以用电磁炉。根据高女士提供的数据,5个房间的租金为4200元左右,而在同一个小区,两室一厅整租的租金为4000元左右。高女士表示,如果不分开租,一般人很难承受这么高的房租,700元的租金在群租房里算便宜的,租客大都是刚毕业的大学生。

随后,中广置业河西万达店的工作人员带着记者去看了另外一套群租房,而其原本是100多平方米三室一厅的

房子。进入房间后,记者数了一下,有大大小小共10个房间。由于被隔成了小房间,里面只有蜿蜒曲折的走廊,并没有客厅的位置。每个房间里标准配置是一张床、一个衣柜、一张写字桌,再无其他家具。房屋的中间隔出了两个房间,摆放完家具之后,“开门就是床,伸手就是墙”是它的真实写照,租金仅为每间500元。

“每个房间都没有空调,如果要装的话,每个月必须多交50到100元。”房东说,他选择的租客以年轻人为主,不接纳中年人以及带孩子的租客。由于刚装修好,房间内比较干净。但等到租客住满后,房间内的卫生只能靠租客的自律,他不会过问。记者随机打开了一个房间的门,敲敲隔断墙,发出了咚咚的声响。关上房门之后,外面说话的声音能清晰地传进来。“他能说整个晚上呀?”面对记者担心隔壁房间的话声影响休息时,房东给出了这样的答复。

除了万达西地小区之外,新街口的陆家巷、珠江路、奥体、仙林等地的群租房也比较多。

问题何其多 隐患更堪忧

远宏物业发展服务有限公司负责万达西地小区的物业工作。公司负责人邵经理告诉记者,群租房的租客分为三个类型:公司租来办公用;以单位的名义租来做员工宿舍;“包租公”(所谓的二房东)租毛坯房,装修以后出租。

在邵经理看来,最难管理的是包租公出租,因为租客来源广,并且互不认识,无人出面管理。“住户经常投诉租客噪音扰民,我们也只能上门说服教育。”邵经理说,群租房的租客多是饭店、美容美发店的服务员。他们经常晚上十一二点才下班,回来时说话声、走路声比较大,影响其他住户的休息。这样的情况几乎天天上演,楼下的住户难以忍受。

由于缺乏公共意识,很多租客把垃圾随便仍在楼道内公共区域。不少房间没有阳台,为了晾晒衣服,许多租客就

在公共走廊里拉绳子。因为大多数群租房里只有一个卫生间,男女混杂住在一起,洗澡、上厕所都要排队。在等不及的情况下,部分租客跑到消防通道里随地大小便,邵经理经常接到这样的投诉。邵经理觉得,只有出台相应的规章制度,对群租房进行实时管理,才能约束租客们的行为。

此外,与包租公签约的风险也很高。小区内的房产中介告诉记者,现在一般是包租公提供群租房。包租公从房东手里租来毛坯房,装修之后就出租了。多家房产中介公司只愿意提供包租公的房源信息,不提供签三方合同的服务,租客与包租公签合同,他们可以给租客开收据。因为看不到包租公与房东签的合同,租客并不知道包租公所租的房子何时到期,极易发生刚交了租金,房东就来收房子的状况。

房产中介:业务占比不高,不好做就放弃

“还没有听到整治群租房的消息,如果真的开始的话,我们就不做这个业务了。”供职于某房产中介公司的刘先生说,群租房在业务板块里面所占的比例并不高,房屋整租、出售才是主业,他并不担心群租房专项整治。“我们提供的只是中介服务,收取一定的服务费,不参与房屋装修,几乎不受影响。”

房东:市场需求还是会有

即使是专门倒腾群租房的包租公,也能规避风险。刘先生说,整个奥体板块公租房不低于500套,有几十个包租公,有的包租公手里就囤了100多套房源。前几年,包租公租的毛坯房相对便宜,成本较低,并且与房东签订了合同,何时到期有明确的约定。在这个过程中,如果不让搞群租房了,房东就会违约,必须支付违约金。所以,包租公基本上不会亏损。市民金先生在奥体也有一套群租房出租。“可能会有一点影响,但市场需求还是有的。”金先生说,附近上班的人承受不起奥体的高房租,必然会选择群租房。整租出去的话,价格相对高,找到租客的时间很慢。隔成群租房出租的话,即使租出去一间房子,也有钱赚,比白白空着要划算。

南京市住房保障办公室:公共租赁房个人无法申请

南京市住房保障办公室工作人员表示,满足租客们需求的是公共租赁房,主要面向城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员。

“公共租赁房对申请者的户口和收入没有要求,但个人无法申请,他所在的单位有资质才能申请。”这名工作人员告诉记者,《南京市公共租赁住房实施细则》相关条款明确规定,企业申请公共租赁房必须满足以下几个条件:申请企业在本市江南六区办理了工商注册和税务登记;单位按时足额为职工缴存了社会保险及住房公积金;单位劳动合同制员工人数在200人以上(含200人)或市级一般预算收入的纳税额在2000万元以上(含2000万)。