

“新七十二家房客”引争议——

群租房，城市之痛

本报记者 张丽 通讯员 盛相良

核心提示:

把套房分割成一个个独立小间,经过简单装修,再以低价出租给很多人,就形成了现代社会的一个独特现象——群租。然而,在给一部分人带来居住便利的同时,群租现象的危害性逐渐显现:扰乱周边居民正常生活、存在各种安全隐患、引发矛盾纠纷甚至违法犯罪。群租现象,到底该疏还是该堵,值得深思。

这段时间,关于群租的新闻又多了起来,有“杭州最牛群租房,为出租经适房1套变5套”,也有“杭州出现职业群租团伙”……无论发生在何时何地,这类新闻大抵以负面形

态出现。失火了、打架了、漏水了,只要涉及群租,毫无疑问就被归结为群租之错。一时间,群租似乎成为恶之源,几乎沦落到“人人喊打”的地步。

独白:租客的烦恼

近日,一个署名“小窝快到碗里来”的网友,给本报记者寄来一封信,吐露群租生活的艰辛。

以下是这个群租客的来信:

好吧,先作一下自我介绍。我是一名群租客(抱头,诸位莫打),因此格外关注群租方面的新闻。细细算来,群租生活已经快两年,其中酸楚,真的只有自己体会。

我老家在龙游,两年前毕业于杭州一所大专院校,学工商管理专业。这样的学历背景你们懂的,高不成、低不就,花两个晚上精心制作的简历,投出去基本是石沉大海。父母都是老实巴交的农民,为我的学费早已耗尽家里所存。还好运气不算太差,毕业前找到一份推销杂志的活,老板原来是做实业的,有钱后想创办杂志。由于杂志社刚起步,资金不是很多,所以只能给我开出每月2000元的工资。不过他许诺,如果杂志销量好,我就是元老级员工,到时做个小领导不是问题。刚毕业的我被“创业”、“前景”等词忽悠得一愣一愣,觉得工资少、吃点苦都没事,便一口答应。

但这么点工资,想在杭州立足很难。找了家中介看房,当我说出每月400元的预算,中介人员把我领到一个地方。一进门,便吃了一惊:客厅就是一张床,算是一个房间,昏暗的灯光下,看到一哥们坐在桌前,边抽烟,边玩电脑,屋里弥漫着汗臭味,而这样的小房间总共有8间。

中介人员面无表情地说:“只有两张床位了,大厅一个月400元,小房间一个月500元。”我正皱眉犹豫间,对方从鼻孔里蹦出一句:“房间很俏的,现在犹豫,到时再找可难了。”想到明天就要上班,不能没有落脚之处,就赶紧点头要了小房

间。

群租生活简直像炼狱一般。生活在这里的8个人,有饭店厨师,有出租车司机,有摆地摊的,每天在不同时间段出门赚钱、回屋休息。相对来说,我的时间比较固定,白天上班晚上休息,当初选择小房间,就为图个清静。谁知房子的隔音效果几乎为零,隔壁那谁吃泡面的“哧溜”声,再隔壁那谁和老婆打电话的腻歪声,再再隔壁那谁深夜下班回来的摔门声,全都听得一清二楚。

休息不好还在其次,最可怕的是无处不在的安全隐患。一次一哥们用“热得快”烧水,自己跑出去买药。水“突突突”响,但那哥们还没回来。我想帮他拔插头,但他的门锁住了。后来,感觉水壶快要爆炸,我一心急,只能飞起一脚踢开门……后来,我提出要订一个《寝室公约》,比如实行值班制,值班人要负责检查用电、用火安全等,大家一口答应。刚开始,确实有点效果,可好景不长,不到一个月,一切又回到“解放前”(此处100个哭声)。

去年,有关要不要立法禁止群租的问题,被炒得沸沸扬扬。说实话,虽然现在的日子苦,但我很害怕群租真被禁了。因为群租的性价比高,让我这种小人物也能在杭州占有一席之地,追逐自己的城市梦。

也是去年,老板不再办杂志,把我推荐到他朋友的LED公司当推销员。上个月,因为业绩突出,我工资加奖金拿到5000多元。

最近,我打算搬出群租房,改善生活条件。对我们来说,群租生活谈不上愉快,但永远不会忘记。这个小小的群租房,正是我梦开始的地方。真心希望,社会能对群租宽容一点,能在不提高租住成本的前提下,加强群租房的管理和安全保障。



纠结:艰难的抉择

对群租房,是堵,还是疏?过去一年,这个问题争论不休。

2012年底,《杭州市物业管理条例(修订草案)》被提交市人大常委会初审。初审时,杭州市人大城建环保委提出,目前房屋群租问题日益增多,不但影响相邻业主居住,造成邻里不和谐,而且一定程度上增加了消防、治安等方面的发案率。因此建议在物业使用的禁止行为中,增加“房屋群租行为”条款。

3个月后,杭州市人大常委会召开立法听证会,对条例中涉及的“物业使用禁止行为中增加房屋群租”等焦点问题进行听证。正是在“禁止房屋群租”一条上,出现了不小争议。

很多人认为,应对群租进行立法规范。由于群租的出现,使小区面临车位吃紧,火灾、治安隐患增加等一系列问题,导致小区物业成本提高,业主安居指数下降,因此需要通过立法规定最低人均承租面积,业主不得分隔搭建出租或者按床位出租,也不得将厨房、

卫生间、阳台等出租供人员居住。

不过,也有人提出不同意见:高房价背景下,禁止群租不能一刀切,对“蚁族”特别是刚毕业的大学生来说,群租房就是他们的廉租房,因此建议完善群租制度。还有人认为,群租是一种经济行为,应该用市场方式来解决。

对此,有法律专家认为,在立法过程中,如果公众对有些条款争议较大,说明采取禁止性规定的时机还不成熟。

去年8月23日,在听取社会各方意见后,经杭州市人大常委会通过的《杭州市物业管理条例(修订草案)》,采用“温和”措辞,通篇没有出现禁止群租条款,而是通过规范业主或使用人相关行为,遏制群租的种种乱象。

新规出台后,有关专家表示,存在即合理。群租现象的出现和流行,源于一些特殊群体的现实需求,关键是如何对其进行规范,避免引发各种社会问题。

支招:创新的样板

究竟是该严禁群租,还是听之任之?正当人们依然为这个问题苦恼时,杭州市涌金社区已经有了新的探索:打造群租样板房。

涌金社区直饮马井巷22号303室是一套群租房,但在这里,完全没有一般群租房脏乱差的踪影。进门前,租客们要换上统一的拖鞋,客厅墙上贴着温馨提示和卫生值日表,每天负责打扫卫生的人员名单一目了然,墙角处放有灭火器等消防器材。两个房间共摆放6张高低床,还有几个筒装衣柜。公用洗漱间里,设立了一块专门的吸烟区。

李亚军是附近一家餐饮企业员工,和其他9位同事一起住在这套40余平方米的群租房。最近,他被选为室长,负责租房内的日常管理,同时负责与社区联系,一旦发生突发状况,要迅速通知社区相关负责人。

“刚住进来时,这里和其他群租房没区别,房间充满异味,室友的臭袜子乱扔,卫生间垃圾桶里的厕纸满了也没人过问,租客还时常和邻居发生摩擦。”李亚军回忆。

变化就在最近半年,社区与警务室联手,推出“人性化服务,契约化管理”的出租房管理新模式。社区工作人员按照各自负责的网格,对群租房进行排摸,并协助警务室民警做好流动人口登记备案。同时,社区与租客代表、租房单位负责人共同制订出租房自治管理公约,并要求租客和居民签订邻里协议书。

按照这种管理模式,社区已与辖区企业共同打造直饮马井巷22号等5处样板房。社区多次安排各租房企业参观,并以此为例,要求各群租房进行自我完善。眼下,涌金社区辖区内的20余套群租房,正在进行整体改造提升。

有社会学家认为,涌金社区的模式值得借鉴。群租乱象大多出自管理不善,如果相关部门能明确责任,切实将群租房纳入监管和服务范围,就可以一举多得:既解决一些人的租房问题,又减少群租引发的各种隐患。

专家观点

省社会科学院公共政策研究所所长杨建华:群租房是现代城市房屋管理的一个难点,一些人收入不高,为降低生活成本选择群租房,导致市场对群租房的需求非常旺盛。解决群租乱象要疏堵结合:租客要加强自身管理,房东需消除房屋的各种隐患,引导租客建立一种安全正规的生活秩序,社区要强化对群租房的服务和管理。同时,政府部门也要出台针对群租房的管理规定,坚决打击群租乱象,更好地控制安全风险,切实保障民生。

说吧

如此执法
祸害无穷

近日,某地街头出现一群“神秘执法者”:一辆皮卡车、一辆小货车,几个带有外地口音、纹有文身的彪形大汉,不穿制服、不戴标牌,却带着电警棍巡街、砸手机、强制没收东西,自称是“城管雇来的”。此事被曝光后,当地城管虽坚称“不存在这种现象”,但承认“我们发动辖区保洁公司、社区、物业共同参与和管理”。

城管打人、暴力执法频频见诸媒体,如此负面的执法形象,客观上让城管这一群体成为执法整顿和媒体监督的重点对象。或许在有些执法者看来,选择雇佣临时工,即使其言行过当,可多条“后路”,也不会直接“危及”执法部门,若被曝光也无法追责。然而,这群用电视巡街的彪形大汉,一旦与掌握公权力的部门结成共同体,就会变成“二政府”,能随时组织、随时拆解,方便攫取利益,也方便推卸责任。有权力“撑腰”的“执法人员”也极易滥用权力,图谋私利,扰乱社会秩序。

在社会转型过程中,城管部门面临许多社会治理的棘手难题,也承受着来自社会公众的强大舆论压力。但无论有多难,都不能构成允许“黑社会式执法”的理由。雇佣执法这一方式,极易导致滥用权力与空置责任的现象同时出现。基层部门久而久之也会形成规避义务、独享特权的不正之风。

笔者认为,暴力执法俨然是现代化城市管理中的一种“开倒车”行为,严重违背法治精神,必须立即叫停。

法规在线

9月起实施新规

土地换项目,禁止

由国土资源部发布的《节约集约利用土地规定》规定,禁止在土地利用总体规划和城乡规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。城市建设用地应因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局,避免占用优质耕地。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。

私家车检验,放宽

由公安部、国家质检总局发布的《关于加强和改进机动车检验工作的意见》规定,施行6年以内的非运营和其他小型、微型载客汽车(面包车、7座及7座以上车辆除外)免检制度。同时,公安、质检等政府部门及下属企事业单位、社会团体一律不得举办检验机构,公安民警、质检部门工作人员及其子女、配偶不得以任何形式参与检验机构经营。

煤炭业经营,规范

由国家发展改革委发布的《煤炭经营监管办法》要求,建立健全煤炭交易市场体系,从事煤炭经营活动应遵守有关法律、法规和规章,符合煤炭产业政策和行业标准,保证煤炭质量,促进环境保护。煤炭经营主体应严格执行国家有关煤炭产品质量管理的规定,其供应的煤炭产品质量应符合国家标准或行业标准。鼓励加工、销售和使用洁净煤,推广动力配煤、工业型煤,节约能源,减少污染。

上下班工伤,细化

由最高人民法院发布的《关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》明确,对社会保险行政部门认定下列情形为“上下班途中”的,人民法院应予支持:(一)在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍的合理路线的上下班途中;(二)在合理时间内往返于工作地与配偶、父母、子女居住地的合理路线的上下班途中;(三)从事属于日常工作生活需要的活动,且在合理时间和合理路线的上下班途中;(四)在合理时间内其他合理路线的上下班途中。

