



# 一房隔断住五户，群租房乱象谁来管

## 治安、消防隐患大，在长沙“屡禁不止” 职责不明难监管，社区、物业也“头大”

### 小区大事

“C3栋1单元2501房原是149平方米左右的三室一厅，但二房东将其改成了5间房，里面蜗居了七八人。”8月20日，长沙市八方小区业主张先生担忧地表示，原本一户人家的供电线路现在改成五户使用，而且都有热水器等大功率电器，火灾等安全隐患重重。

据了解，早在2011年，住建部就出台了《商品房屋租赁管理规定》，规定“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位”，但群租房的现象仍旧在长沙频发。业内人士指出，群租房消防、治安等隐患极大，监管存在真空地带，建议多渠道提供经济适用的租赁住房。

■记者 卜岚  
实习生 徐婷 王孝清



▲三室一厅被隔成5个单间后，过道里多了5个被改装后的水表。

▶群租房的一个单间里，家具较为简陋。  
记者 卜岚 实习生 徐婷 摄



### 案例 二房东“拆家”：三室一厅隔成5个单间出租

“群租房”是指通过改变房屋结构和平面布局，将住宅分割改建成若干小间，分别按间出租或按床位出租，人均居住面积不过几个平方米，没有基本生活措施。

8月20日，三湘都市报记者来到位于岳麓区杜鹃路附近的八方小区C3栋1单元2501房。在敲了5分钟后，一位25岁左右的年轻男子走了出来。进门，门口一张红色广告单上写着“利江公寓”的居住提醒。再往里

走3米，过道上被改装后的5个水表显得格格不入。房内，原来的三室一厅被隔成了5个单间、2个公用厕所。

“我3月就住这了，年底离开。”租户邹先生是自媒体从业者，在麓谷上班，“我这十几平方米的房间750元/月，估计是这最便宜的了。没有空调，夏天热到不行。利江公寓公司在这小区大概有10-20套群租房，他们都是租了房东的房子再二手租给租户。”邹先生领着记者参观

了他的“蜗居”，一张床、一张桌子、一个热水器、一间厕所，再无其他，房间内的杂物随意摆放着。

“这里还有房吗？”“现在还有一间，另外还有一个马上要搬出来了。这个小间的900元/月，大点的1150元/月。”利江公寓的工作人员告诉记者，这个房子总共149平方米，“我们把从房东那租来的毛坯房进行装修，再租出去。半年起租，押一付三，租半年免物业费。”

### 问题

#### 社区物业都为难 监管存真空地带

“之前我们小区120平方米的房子，出租给一家理发店员工居住，结果在房间内杂乱搭床住人达20余人，我曾多次上门查看情况，里面棉被衣物随意堆放，插线板接线杂乱无章，小电饭煲、冬天使用的烤火炉等均随意摆放，安全隐患极大。而且，他们每天晚上11点才回，跑动吵闹严重扰民。”长沙茂华国际小区业主吴先生说。

和吴先生一样，不少业主对群租房的安全问题深表担忧。“我们也很为难，作为社区，我们只能多巡查、多观察，发现问题及时上报。但如何根除，我们也无能为力。”雨花区左家塘街道嘉园社区负责人夏红无奈地说。

“我们不是执法机构，只是服务性质的公司。在业主装修期间，就算发现是群租房，我们前去提醒，客气一点的业主会表面上应和下，不客气的人直接就说关你什么事。”一位品牌物业公司负责人透露。

职责不明晰，或让执法无法顺利开展。

8月14日，针对开福区某小区严重群租房问题，开福区公安分局回复称：经查，确实存在多处疑似合租设置的装修施工，但暂未发现破坏承重墙、梁等主体结构的现象。公安分局已督促物业加强日常巡查，对疑似的群租房进行监督，如有破坏承重墙的情况及时向公安分局反映。

5月16日，岳麓区望月湖街道也曾在市长信箱中回复：长沙对于“群租房”的定义及合法性没有明确界定，相关执法存在一定的难度，但是望月湖街道将对流动人口、房屋安全等问题进行核查，如查实存在违法违规行为将依法处理。

“目前执法的唯一依据，就是2011年施行的《商品房屋租赁管理办法》，这个办法只针对商品房，这一项就把许多其他性质的房屋群租排除在外了。”一位业内人士指出，更要紧的是，看上去天衣无缝的法条，执行起来其实并没有标准。

### 建议

#### 明确职责，可与个人征信挂钩

群租房乱象该如何破解？长沙一位物业管理负责人建议，将群租房纳入立法规范，明确部门职责，也可建立督查小组以及部门的联动机制，“督查小组应定期开展安全隐患排查。也可以借鉴上海的经验，引入居住领域信用管理制度，将违法建设和破坏房屋承重结构、群租、擅自改变房屋使用性质等违法违规违约行为录入市公共信用信息服务平台，与个人征信记录联动起来，这是惩戒群租房房东、二房东的‘杀手锏’。”

“在堵之余，疏解问题也很重要。”该负责人认为，破解“群租房之痛”，关键在建立多元化的租房供应体系，多渠道提供经济适用的租赁住房，放宽对群租房等收入困难人员的申请审核条件，适当给予特困人员相关住房补助。鼓励更多社会资本参与到住房租赁中，增加市场住房的供应量。

一位业内人士则建议建立投诉热线，发动群众共同参与其中。“一方面多些安全意识，不要只顾贪便宜；另一方面，如发现周边的群租乱象要及时投诉举报，配合相关部门一同加入到整治中来。”

### 延伸

#### 破解群租房乱象 这些城市这么做

破解群租房乱象，部分城市已出台相关规定。

2017年11月，《南京市房屋租赁合同》范本发布，要求租赁用途为居住的房屋，人均租住面积不得低于南京市有关规定；承租方擅自增加居住人数的，出租方有权单方解除合同，收回房屋。

2017年12月，《合肥市房屋租赁合同》范本发布，除明确不得用于居住的情况外，还规定转租房屋时，需提供房屋所有权人同意转租的证明。

2018年12月，《广州市房屋租赁管理规定（草案）》规定，出租屋承租人均使用面积少于5平方米，或将非居住用途的空间用于出租的，出租人将面临5000元至30000元的罚款。

### 回应 街道：已摸底排查，将采取多项整治措施

原本的一户变身五户？是否存在安全隐患？

岳麓区望月湖街道相关负责人解释说，经核实，C区3栋1单元2501房确实存在群租现象，街道城建办、物业办等相关部门已及时带队社区与物业开展联合行动，对八方小区的群租房进行了统一摸底排查，并将采取多项措施进行整治。

“之前社区已下发整改通知函。由街道相关网

格长牵头，带队社区与物业工作人员定期开展巡查工作，对群租房涉及结构改造的进行拍照存档并下发整改通知函，一律要求限期整改，但业主并未配合整改。”负责人表示，社区还向辖区派出所、住建、城管、消防、市监等相关部门进行了汇报，并带队社区工作人员与辖区派出所多次上门对群租房现象进行登记，对租住人员进行排查。

该负责人称，关于群租房问题，目前长沙尚无明确的政策规定，相关职能部门缺乏执法依据，街道社区只能多次召开协调会议，调和业主矛盾。社区将就此事根据智慧岳麓上的责任清单向区委区政府提交申请报告，“在群租房问题得到彻底解决前，我们将定期对相关楼栋进行专项安全隐患排查，物业也会强化巡查力度，加强流动人口管理。”

### 现象 群租房乱象频上演，治安、消防隐患大

群租房乱象在长沙已是“屡禁不止”。记者以“群租房”为关键词在长沙市市长信箱进行搜索，近3个月，相关结果就多达12条。

今年5月，长沙绿地湖湘中心业主投诉，小区内1栋1005等房间群租房乱象已严重影响其生活，小区内随处可见各种垃圾、烟头、槟榔。同月，岳麓区望月湖街道业主许先生投诉，8、9栋地下室，业主擅自更改房屋结构，隔成10间小

单间作群租房用，存在严重的治安、消防等隐患，严重影响小区业主的生活环境。

今年7月，长沙北辰三角洲业主投诉，C2区现在9栋共有群租房9间，群租房将原本的3房和4房分割为7-9房，业主张女士认为，小区为超高层住宅，最近长沙发生了较多居民楼起火事故，害怕自己小区也同样“上演火灾悲剧”。“五矿万境蓝山因挨

着即将建成的湘雅五医院，导致很多人嗅到商机，在小区租了毛坯房改造成格子间、群租房，24栋2305住户房屋承租人将整房改为5间房出租，原设计的卫生间隔成两个卫生间，厨房隔成两个厨房。”今年6月1日，五矿万境蓝山业主胡先生将小区投诉至长沙市市长信箱，他认为，群租房电线走的明线极易引起火灾，而且一天到晚敲敲打打，严重影响业主休息。