



高压管控让群居族无所遁形 疏堵结合使群租房再难回潮 本报独家探秘——

共和新路“零群租”社区怎样炼成



本报记者
江跃中

群租,是上海社区治理的一大“热词”。多年来,这一顽症盘踞城市各个角落,影响居民正常的社区生活,让居民和管理部门头疼不已。闸北区共和新路街道辖区内的嘉利明珠城、大宁城等小区,也都曾饱受群租问题的困扰。但在上个月底,该街道辖区内的80个居民小区,全部挂上了“无群租小区”的牌子,至此,“共和新”实现了“零群租”,小区居民的生活也变得“大不同”。

居民自治 业主定家规 大房东助力

“整治群租容易,可要做到通过整治,让群租无处遁形、无法回潮,就很难了。”嘉利明珠城居民区党总支书记戴光高对此深有体会。共和新街道的“零群租”之路,正是在这里打响了第一枪。

嘉利明珠城小区房龄8年,共有2200多套房,2013年5月排查显示,小区群租房多达141套。“小区现在的常住人口大约有6000人,但在群租最高峰,实有人口数接近1万人。停车位、电梯等不够用,由群租引起的噪音扰民、高空抛物问题屡禁不止,居民们意见很大。”戴光高告诉记者。

更让人头疼的是糟糕的卫生状况。“我们上门走访时发现,一个卫生间20多人共用。等不过来时,一些租户就直接用上塑料瓶、垃圾袋,方便完毕就出门随手一扔。”业委会主任孙孝琴介绍说,居民们要求整治违法群租的呼声越来越高。不少居民反映,群租客的作息时间与业主们不在一个频道上,有时半夜三更,群租房里依然热闹非凡。虽然之前也曾多次整治,但始终不见效果,反而整治越多、回潮越厉害。

“违法群租整治难在哪?难在整治流程经年累月,回潮反复却是一夜长大。”戴光高在对小区群租现状排摸之后,深感在现有法规体系下,还得凝聚居民共识、依靠自治管理。

从2013年下半年开始,在征集了2000多户业主的意见后,居民区党总支牵头居委会、物业、业委会、社区民警,建立了群租房整治小组,开始了长达1年的整治。整治采取“求稳不求快,攻心不攻房、斗智不斗勇”的方针。根据最初的盘查结果,小区所有群租房几乎都控制在“职业”二房东手中。要完成群租房清理,必须得到大房东的配合与支持。整治小组向不居住在小区的房东们发出了87封挂号信,阐明利害,并随信寄去群租整治委托书,希望房东授权相关执法部门,综合整治违规租赁房屋行为。

大房东与整治小组以书面形式确认委托代理关系,同意在一定情况下采取断水断电措施。居委会为141套群租房建立了141份档案,



■ 到6月底,共和新路街道辖区内80个居民小区全部挂上了“无群租”小区的牌子,嘉利明珠城小区是其中的范本 陶磊 摄

凡有授权的,文件都保留在档案袋里。整治小组代房东发出解约通知,限定搬离期限,超期不搬的,就断水断电,62套群租房的租户只好打包走人。

断水断电虽然“成效显著”,合法性却饱受质疑。整治小组特别咨询了法律界有关人士,得到的回答是——房东与二房东的合同如果约定了后者不得进行群租等违法违规操作,而二房东违反了合同规定,房东就可以授权小区自治方全权代为处理。只要具体操作符合程序,这样的授权具备法律效力。整治小组这才放开手脚,“毕竟社区安全是第一位的,影响到社区安全的问题,都应该跨前一步形成合力予以解决。”居民志愿者章树宏这样说。

有堵有疏 拒办暂住证 帮找低价房

与此同时,戴光高与他的团队“多点突破”,以“人防”加“技防”的方式阻止群租:凡是群租房,只能领取3张门禁卡;凡居住在群租房内的外地人员,不予办理暂住证;进小区的装修材料,属于单一群租房所用建材的,一律不准入内;对于临时被解约的租客,整治小组尽量提供“人文关怀”,帮助其寻找短期居住点。戴光高找到小区附近的小旅馆,商量“低价”安置群租客,老板一看还能赚钱,点头答应。群租客一看花费和群租差不多,还用不着洗被子,也挺满意。

为了杜绝回潮,嘉利明珠城制定了一套“固守”措施:由物业公司委派2名保安,作为专职群租房整治巡视员,对进出小区的群租装潢材料,由物业方面负责拦截;居委会做好职能部门与小区之间的信息沟

通工作,对于需要相关执法部门出面予以整治的事项,通过网格化平台,及时向上反映;业委会则充分发挥宣传、监督与自律作用。

整治行动得到了小区绝大多数居民的理解与支持,部分业主还成立了志愿者队伍参与巡查。凭借群策群力的“基层智慧”,嘉利明珠城在群租整治中打了一场“漂亮仗”。到去年5月,141套群租房已整治掉了135套。当时,恰好全市开展群租房排查治理行动,剩余的6套房被有关部门强制清理,这样,嘉利明珠城率先建成了“无群租小区”。

经验输出 寻找共通点 对症下药

嘉利明珠城整治违法群租的经验,十分管用,带头人戴光高工作法,随即被复制输出到大宁城小区,再战这里的群租顽症。共和新路街道办事处主任厉蕾说:“我们想再试试,嘉利明珠城的做法,在其他小区的整治中是否行得通。”

大宁城小区有3000多套房子,高峰时期曾有198套群租房。前两年,区有关部门曾专门进行了集中整治,人、财、物投入都很大,但集中整治行动一结束,群租房又基本都恢复了。

大宁城小区作为新楼盘,还没有业委会,居委会也在筹建之中,相比嘉利明珠城,这里发动群众开展自治管理的难度相对较高。街道建立了“群租”巡查整治快速处理模式,组建由综治、城管、房管、派出所等部门组成的“群租”巡查整治队伍,在居委会、物业公司、业委会配合下,对发现的“群租”行为及时通过宣传、劝诫、告知等方式,令其自行整改。对未自行整改的“群租”行

为,在《业主管理规约》约定或业主授权下,由巡查整治队伍在物业公司配合下,采取临时停水停电措施或通过强制整改的方式,排除妨碍,及时将“群租”的回潮和蔓延消除在萌芽中。嘉利明珠城群租整治的一些实用举措,在此照样发挥了作用,比如IC卡一户仅限3张,必须携带户口本申领;与大房东签订委托整治协议;为退出群租房的租客寻找短期居住点;在小区入口处设立“禁止群租”告示等。到去年12月上旬,198套群租房全部整治完毕,又一个“无群租小区”诞生了。

多管齐下 建长效机制 保安居乐业

嘉利明珠城和大宁城的群租房数量,占共和新路群租房总数的70%至80%。端掉“大头”之后,共和新路街道又对其他几个群租易发小区进行了整治。先后总共完成568套(次)群租房的整治,辖区内的违法群租现象得到全面遏制。摸索出一套行之有效的工作经验和违法群租整治的长效机制,也得到了闸北区相关部门的肯定。

嘉利明珠城等小区成为“无群租小区”后,社区秩序很快恢复,抢电梯、抢停车位的戏码不再频繁上演,小区的卫生环境、治安状况也逐步好转。街道党工委、办事处希望正常的社区生态能覆盖整个辖区,因此自我加压,提出创建“无群租社区”。街道成立了“无群租社区”创建工作领导小组,负责群租整治工作的指挥、协调和考核。各居委会也都行动起来,社区民警、综治、物业、卫生、宣传、网格等人员参与,协同各方力量,激发居民自治活力,落实各项整治措施。街道综治办、房管办、

派出所、工商所、网格中心等各部门各司其职,房管办负责认定“群租”行为,实施行政处罚;派出所负责房屋租赁的治安管理、消防监督检查;网格中心负责协调来沪人员综合服务和管理等工作。注重从源头上预防“群租”行为的发生,充分依托居民自治,将“群租”防治纳入巡查范围,确保对“群租”行为做到早发现、早报告、早制止、早查处。尤其对装修期间正在实施分隔搭建尚未入住的房屋,及时上报并组织力量及时予以拆除。

前不久,闸北区政协主席陈永弟带领政协委员视察共和新路街道社区建设情况时,了解到此番整治群租的经验与成绩,不禁感叹道:“攻坚克难,就要有足够多的勇气和足够多的办法。”

今年上半年,街道继续推广嘉利明珠城“无群租”小区创建经验,对备案的存量“群租”开展销号整治,3月底已彻底消除存量群租,对新增“群租”及时发现上报、及时整治,鼓励居民发现并举报身边的违法群租行为,基本杜绝1个月以上的“群租”行为。

下半年,街道“无群租社区”创建工作领导小组将对小区群租情况进行抽查、回访,巩固群租整治的成果,防止整治后出现回潮;对验收不合格的居委会,将停发相关创建经费。

“现在的二房东越来越专业化,这头被整治,那头又‘开张’。总体来说,违法成本太低而整治成本较高,在诱人的收益面前,二房东们甘冒风险。因此,群租整治绝非一朝一夕的工作。”共和新路街道党工委副书记孙惠明认为,“无群租小区”随时可能出现违法群租户,但街道会对此始终保持高压态势,一露头就打,严防死守,确保小区居民安居乐业。

【相关链接】

如何认定“群租房”?

什么算“群租房”?综合整治的对象有哪些?共和新路街道制定了详细的标准——对住宅小区内,治安消防等安全隐患突出、居民反映强烈的,存在下列情形之一的,纳入“群租”综合整治范围:

- 将单位集体宿舍设在住宅小区内;
- 将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租,或按床位出租;
- 将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,出租供人员居住;
- 出租房间的人均居住面积低于5平方米;
- 每个出租房间的居住人数超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)。

江跃中