

过去群租扰民频遭投诉 如今自行整改面貌一新

“二房东”参与社区管理治群租

本报记者 左妍 通讯员 贾佳

群租吵闹 垃圾乱抛

位于松江大学城附近的紫东新苑于2006年交房,共有约600套住房,租户占了不小的比重。买房的投资客常年不在上海,将房子的租赁权暂时转交给“二房东”。为了更多地赚取差价,“二房东”们把房子分隔成多个小间,群租给外来人员。以一套300平方米的复式住宅为例,曾有一名“二房东”用简易木板把房子隔成16间,厨房、厕所、储藏室里都塞满了人,每天都有人随手从高空抛下粪便。更让居民们愤怒的是,楼道内几乎每层楼梯间都没有门板,全被群租客偷偷卸下做了床板。

“一间屋子住那么多人,又吵又脏,严重影响邻里的生活。”居民王阿姨向记者大吐苦水。她说,两年前,自家楼上的屋子里住了10多个年轻人,晚上回来后总是大吵大闹,有时还在家里放音乐跳舞,严重影响居民的正常休息。

居民刘小姐也说,除了吵闹,群租房最令人头痛的是卫生问题。“人多,厕所少,他们甚至直接在楼道里大小便,弄得我们这些邻居苦不堪言,上门投诉了好多次都没用。”

重压之下 举旗投降

2011年初,新来的社区党支部书记钱兴明意识到,小区里消防、治安、卫生等问题突出,群租现象是“罪魁祸首”,他下决心拿群租开刀。通过3个多月的反复排摸,他掌握了全部出租房的数据,其中,手头房源较多的“二房东”约有30人。

居委会给全体房东写了一封公开信,告知小区群租现状,并指出,如果“二房东”代理出租的房屋出现问题,房东难逃其责。令人意外的是,绝大部分房东都不知道自己的房屋被分隔成了群租房。钱兴明又给身在外地的房东们打电话,要求他们走正规的操作程序来授权转租。

“我提醒房东们,小区管理好了,房屋才能增值;还表态说街道正在加大整治力度,他们都很配合。”钱兴明说,起初,部分“二房东”拒绝配合,街道很快就整改了5套违规分隔的群租房;与此同时,居委会一边找“二房东”谈话,一边做好服务工作,如在宣传栏里张贴房源信息并评定星级,为他们解决租客矛盾等。钱兴明说,动了真格,有了效果,“二房东”们逐渐认识到,这是大势所趋,不少人纷纷“举旗投降”。为了减少损失,30个“二房东”中有18人同意自行整改。

每月例会 良性互动

居委会还出了一个主意,每月定期召开会议,鼓励“二房东”从出租者的身份转变为管理者。随着开会讨论次数的增多,大家对小区里的租房条件逐渐达成了共识:规范合租,抵制群租;获得房东授权,不擅自转租;确保消防通道、楼梯走道、卫生间和厨房不被占用;安装淋浴设备。在会上,方松派出所发放了《房东租赁合同登记簿》,请“二房东”登记并更新租户信息,及时反馈问题。时间久了,居委会、社区民警和昔日见了就躲或难以联系的“二房东”们形成了良性互动。

“二房东”伍险在紫东新苑有13套大户型租房房源,为了杜绝消防隐患,他带头在每套房间里安装了灭火器,整理防火、用电安全常识,并制作成海报贴墙公示;后来,还跟学计算机的儿子共同设计了一款简易软件,仔细记录所有租房户的姓名、身份和工作概况。这款软件派上大用场:当时一辆汽车被砸,肇事夫妻酒后逃逸,警方后来追踪到肇事者曾租住过伍险的房子,他当即就从软件里调出了信息,协助破案。

与伍险情况类似的“二房东”还有不少,说起这两年的转变,他们深有体会。原先,提及“群租”色变,听到“清查”便逃,而现在,小区里早已形成每月必开的“二房东”会议制度,很少有人缺席,还有人特意请假从市区赶来。他们配合居委会干部定期抽查,按人员信息及时登记,下发通知,组织宣传,还当起了小区志愿者,打扫卫生、铲除小广告,干得十分带劲……从过去见人躲着走的“地下工作者”,变成了社区管理员,与

“我手头的房子里共有7人春节不回老家,其余都返乡了。”“我这边走得差不多了,但80%的租客过完年还回来住……”前天,松江区紫东新苑居委会召开第20次“二房东”会议,“二房东”们向居委会、物业和社区民警汇报最新租户信息。

“二房东”还要开会?是的,这个特殊的会议制度已在紫东新苑实施近两年,当年因群租而常遭居民投诉的“二房东”们,逐渐成了小区里名副其实的管理员,混乱的群租场景一去不复返。这一整治群租的社区自治创新模式已在松江区内推广开来。



出租房整治前后

◀ 群租房里卫生、消防、治安隐患重重,成为物业管理的一大顽疾 (资料照片)

▼ 经过整治,群租改合租,窗明几净,吸引了高质量的租客

本报记者 张龙 摄



焦点关注

探索群租管理新模式

曾经被切割成若干房间的房屋结构,如今恢复了常态;用电超负荷现象不见了,卫生环境变好了,偷盗、扰民问题渐渐消失,邻里间的沟通也顺畅了。如今,紫东新苑的群租整治模式得到了方松街道的认可,一些好的经验正在街道乃至全区范围内推广开来。

2011年,方松街道社区人口综合服务中心成立,为街道内的外来务工者提供管理服务,并把群租整治工作小组也纳入常态化管理中。此后,以全新方式治理“群租”也成了工作小组的本职。街道群租整治办公室主任葛虹说,随着街道内试点小区推行群租整治后,社区安全问题着实改善了不少,怡景花园、湖畔天地等一批小区的案发率下降了50%,合众湖畔等小区全年实现了零报案。

为了真正从源头上解决外来务工者的租房难题,该中心还研发了一款租房信息平台。租客们不但可以查询到价位

合适的房源,还省去了一笔房源整租的中介费。此外,为了让更多中低收入者找到合适房源,去年,方松街道出资1.4亿元收购了大学城生活园区26幢公寓约4700余套房,并拿出其中一幢作为试点,疏导群租问题,租客凭居委会下发的房源申请单,可享受套租优惠。

“管不管,结局大不同”。葛虹说,全市不少小区正在通过居民自治的方式日渐规范租房行为,有的小区业委会将群租规范写进了《业主管理公约》,由物业依照公约实现社区管理;还有的小区通过“梯控”来控制群租,即业主通过刷卡才能启动电梯,这些做法都值得借鉴。

如今,群租、集体宿舍的存在已成社会问题,尽管不合法,但也难根除,街道、社区就只能先行管理起来。如何建立长效创新的管理机制,遏制和防范群租违法行为反弹,应成为大部分存在同样问题的小区共同探索的话题。

邻居见面了,纷纷主动打招呼。

拆除隔间 收入不减

小区里的群租现象都得到了整治,引得周边小区都来取经。钱兴明说,其实没有什么特殊秘诀,最主要还是在严厉打击的同时做好“二房东”的思想工作,给他们一些实际好处。以上文提到的300平方米复式住宅为例,原先隔成16间,每月月租两三百元,整改后恢复原貌,虽然租户大幅减少,但4间卧室每间的月租费可大大提高,达上千元。“二房东”的实际收入不降反升。

“他们的存在说明市场有需求,目前现有法律条款无法彻底解决群租、集体宿舍问题。既然

如此,何不转变工作作风,从堵改为疏,把‘二房东’和租客引到一条正规化管理的路子上来呢?”

钱兴明说,按小区以前的做法,对群租房也有监管,但一间一间上门驱赶,效果并不好。在充分了解了“二房东”的实际情况后,他采取以点带面的梯队管理模式,抓牢“大户”,让他们发挥主观能动性,自觉管理起手中的出租房,并定期开会、抽查。如今,整个小区形成了打击群租房的氛围。“保洁员一旦发现楼道里的垃圾有异常,立即会汇报给居委会;保安也对租客们多长了一个心眼。”尽管小区里仍有少量群租房存在,但租客们都不敢大肆扰民了,居民的投诉也少了许多。

焦点故事

「租客也要有个安稳的家」

刘运伟1995年开始做“二房东”这行,在紫东新苑有16套房源,算是“二房东”里的大户。但大多数时候,他都是“偷偷摸摸”的,因为知道群租行为不合法。起初,他把一个客厅隔成4间,一套公寓房住着十几号人,楼道里臭气熏天,严重扰民,邻里投诉频繁。“那些年,几乎天天和整治部门打游击战。”近两年,他逐渐变得自信起来。

刘运伟仍记得紫东新苑党支部书记钱兴明找他谈话的那天。“阿弟啊,租客也要住得像个家啊。”从那时起,刘运伟在半逼迫的状态下参与了每月一次的“二房东”会议。每次开会,与他情况相似的十几位“二房东”与居委会、物业、社区民警同坐一堂,谈防火用电安全、聊人员变动情况。街道也明确表示,在严厉打击群租现象的同时,希望他们能做一个“好当家”。

刘运伟曾暗自疑惑整治的可行性:“少隔几间房,利益会不会受损?”“群租毕竟违法,也许管好了能吸引高质量租户。”“管理”二字浮现在刘运伟的脑海中。在街道监管下,刘运伟开始对房间做彻头彻尾的整改。他与房东拟定了一份新协议,把房间装修的样子、租住人数、租客标准等写进了合同。他还特意加上了“严重不讲环境卫生、过量饮酒、聚众赌博、吸毒等,将解除合同”,并把“工作概况”“收入稳定与否”都看作筛选标准;每位租住人员被要求出示居住证,人员身份、工作信息都登记在册,如有人员变动,3天内就会直接反馈给街道和社区负责人;对于防火用电安全问题,除了不定期自查外,还随时准备与整治部门一同复查。为了提供更好的租住条件,刘运伟请来保洁阿姨每天打扫卫生,房租却没变。

他还扮演起了上通下达的管理角色。声誉积攒起来后,他90%的租客没有再换过住处,有时入住还需要提前预约。“在这里住得好,他们也能有个安稳的家。”如今,刘运伟被大家戏称为“二房东协会会长”。