

重拳之下群租中介称要“金盆洗手”



本报记者
张钰芸 杨冬

本市十部门日前发文整治群租，违规出租行为与房产交易、居住证和信用档案都挂钩。重拳之下，群租房消失一大批。

今天上午9时，虹口消防支队、四川北路派出所联合多部门集中整治四川公路一小区的群租问题。市房管局一位负责人对本报表示，本市此次发文治理群租后，接下来将关注各区的推进情况，要求抓安全。

记者昨天走访申城租房市场，发现多套群租房已经全部收回，多名房产中介坦言“金盆洗手”。但在安居客网站上，“独立经纪人”推出的群租房仍在线上招租。业内人士表示，原本租住在市区的低收入人群将转移到郊区，今年二三季度，郊区小户型房源或出现租金上涨。

中介违规群租要罚10万元

“群租房现在不能租了，大房东全部把房子收回去了。”昨天上午，位于杨浦区控江路上的房产经纪人刘峰告诉记者，手上一大批群租房已经全部收回，生意大受影响。

“一旦被查到群租，在被行政处罚前这套房子就不能买卖，你说房东怎么敢冒险？”刘峰从抽屉里翻出前两天的报纸，一边指给记者看一边叹息：“最近全市都在整治群租房，所以我们全部不做了，就算你现在租到了群租房，没住两个月估计也要搬走。”

“每个小区都在整顿，中介要是被抓到了就要罚10万元。”在长宁路上的一家房产中介，另一名经纪人也心有余悸：“群租房不能做了，现在最便宜的房子月租也要2000多元。”

房东补签“附加”协议

“看到最近要加大力度整治群租的消息，我立刻给我的租客打了电话，必要的时候我要把他约出来，不排除要补签一份‘附加’协议的可能。”“房东”梁先生告诉记者。

梁先生从事食品行业工作，多在苏州工业园区上班。由于平时极少回沪，他便将自己一套紧邻上海1号线外环路站的三居室用作出租。就在上个月，梁先生刚刚与下家签订了一份为期5年的“长租”，对方告知，将用作员工宿舍，因此租约会偏长一些，也希望用“长租”拉低每月的租金。

“我很担心他是用于群租。当时据中介说，他同时通过多个中介在寻找这种比较便宜的三居室，也是说租下来给员工居住。”梁先生表示，自己作为产权人，尽管之前已经在“长租”中明确要求租客不能群租、转租、分租，但他还是会马上与签了“长租”的租客联系，补签一份附加协议，把如果出现群租之后的责任具体落实清楚，“否则到时候出了事情谁也说不清楚”。

线上租房仍有“漏网之鱼”

房地产经纪机构纷纷“放弃”群租，但在互联网上群租房仍未销声匿迹。记者昨天在安居客网站上看到，刚刚发生火灾的盛华景苑找不到群租信息，但中远两湾城仍是“重灾区”。

“本人有不同价位的房子，8平方米隔断间600元到650元，有一个对着走廊开的室内窗户。10平方米到14平方米隔断间750元到1000元，有落地窗或阳台。”在安居客上输入“中远两湾城”，在500元到1000元区间的价位中，诸如此类的隔断间正在招租。

一名“独立经纪人”告诉记者，这些房子都是100平方米左右的三室或四室，隔断出6到8间后出租，目前正有空房。



■ 今天上午九时，虹口消防支队、四川北路派出所联合多部门整治四川公路一小区的群租问题
本报记者 张龙 摄



■ 派出所民警与群租房的房东、租客沟通善后问题

本报记者 张龙 摄

记者在网搜索发现，浦东、闵行、松江、普陀等区的部分小区仍有群租房信息。一名松江九亭的房产中介直接表示，这间800元的房间是用厨房隔起来的，所以只能用电磁炉煮饭。

千元出租房源或吃紧

群租房被禁止后，房租在1000元左右的房源顿时紧张起来。记者询问了多家房产中介，千元左右的出租房大多只有一两间，部分中心城区甚至没有。

“8平方米的单间，厨卫3户人家合用，三层楼的老房子，800元一个月，这间最便宜了，而且只有一间，接下来1200元房租的也只有一间。”刘峰告诉记者，群租房是租房市场里最便宜的，而单室不但价格高，而且房源少，现在更紧张。“这两天出来找房子的人多了。”

“我们预计今年二、三季度，郊区房源的价格上涨会体现出来。”德佑地产租赁部总监叶仁俊表示，原本群租在市区的人群冲着低廉租金将转移到郊区，未来郊区小户型或将吃紧，出租价格也可能上涨。“特别是6月份大学生毕业后，市场需求比较旺盛。目前松江九亭的单室房租在900元到1000元，对于月薪三四千元的大学生来说压力也挺大。”

建议整合郊区空置房源

月薪5000元以下的上班族一般只能承受1000元以下的房租，哪里有低价房源满足这部分人的需求？叶仁俊表示，德佑正考虑筹备青年公寓，整合郊区空置房源统一管理出租，但这还需要政府的支持。

“尽管市区和郊区地铁沿线的房源比较紧张，但上海仍有大量的空置房，不管是厂房、烂尾楼还是整栋的空置房，如果我们能和政府部门对接，拿到这些房子改造、整合和管理，将平均15平方米的房间出租给刚毕业的大学生、蓝领等，用电用水可以统一刷卡，还能实名登记做好线上线下的管理。”

上海中原研究咨询部高级研究经理龚敏表示，短期内群租现象会因新政出台后各区县的突击检查而减少，不过由于群租是一个长期存在的顽疾，担心将卷土重来。

“实际上，群租现象是一个综合社会问题，”龚敏认为，群租的对象往往是些无力支付正常租金的人群，而这些人群中亦有为上海建设或生活中不可缺少的如建筑工人、保姆等人群。上海房价高企，而适合他们的小面积房产少之又少，就为有些“二房东”、中介提供了市场机会。政府如何盘活存量房源，变被动为主动管理或许才是长久之计。

编后

要有耐心

施楚

申城十部门联手治群租已连续四日，群租房“消失一大批”。重拳之下，确有效果。

不过，解决群租这个问题，三分靠“堵”七分靠“疏”。低收入人群也好，新毕业大学生也罢，他们的租房需求十分庞大。对这部分人群而言，买房遥不可及，租房倍感吃力。如果公租房供应不充足，廉租房覆盖不扩大，依旧难抑“明里合租，暗地群租”的需求。

这也意味着，尽管遭遇重拳，但群租不会一夜之间完全消失。决心好下，耐心难得。十部门联合执法，很难，政府对打击群租的坚持，难上加难。香港治群租，推行“公屋”制度近50年，到今天，不过30%的人口居住，且政策本身也多有支绌。相比之下，申城要从“治理群租”向“治好群租”转变，要走的路，显然很长。

密切留意水电煤“异常”租客

同样是在城郊结合部，同样是面向本市户籍及外来务工人员，本市首批市筹公租房小区之一的馨宁公寓物业负责人今天上午向记者透露，这两天确有一些租客在打听公租房租赁申请，但是否是由原先低价群租客中分流出来的，还需一段时间观察。

“对群租的管理，一定要管在前头，在群租露出‘苗头’的时候就要把它摀下去。”该负责人介绍了馨宁公寓公租房小区管理群租的几条心得——

■ 就怎样正确、合规使用住宅，在承租伊始、签订合同之初就要告知租客。

■ 派出“楼宇管家”，每3个月对租客的承租状况回访、巡查，内容包括是否转租、群租，居住使用是否符合规定等，及时掌握套内租户承租的最新情况。

■ 规定门禁卡的发放要与住户数量严格匹配，加大门禁卡丢失后补办的审核力度。

■ 与当地水、电、煤等公共事业单位合作，如单个承租套间的单月水电煤使用量出现大幅提升，则视为“异常”，馨宁公寓的经租管理部门、物业管理部门等将对这户租客的承租情况予以密切留意。

■ 小区保安如发现床架、床铺等物品进入，也一样视作“异常”，有关方面也将启动预案，防止群租、转租现象发生。 本报记者 杨冬 张钰芸