

# 群租房隐患咋消除？ 记者随民警实地检查

## 老办法难解决新问题 法律法规支撑要跟上

最近，12345政务服务便民热线、人民网领导留言板等多个平台，收到市民反映群租房现象。为此，小江观察员11月23日来到新吴公安分局旺庄派出所，跟随民警对春潮花园及周边住户进行了检查走访。

### 检查

春潮花园二区一出租房屋内住有三户人家。房子还是毛坯房，进门右手是公用厨房，中间客厅靠墙放着一些旧柜子和杂物。民警敲开其中一个房间，牛先生夫妇租住在此。房间内床铺占据了大多数空间，小桌上有个电饭锅，“你们在自己房间里做饭吗？”得知他们是厨房煲粥后整锅端进屋里，民警点点头，叮嘱夫妇俩不要在房间里使用电饭锅、电磁炉等电器。后又发现有一个插线板放在枕头上，民警向两人指出要注意用电安全。

春潮花园二期群星社区的一栋自建房二楼，施工人员正在给凸出墙面的笼式防盗栅栏“开小门”。后面一排的一处房屋，已拆下来的防盗窗依靠在墙壁上。同行的街道工作人员表示，金属防

### 不过关隔断和防盗窗被拆除

盗窗阻挡了危险发生时的逃生之路，根据防盗窗的式样不同，能开一扇门的就改造开门，不能改造的只好拆除。二层楼的自建房上下共9个房间，二楼拐角处放置了灭火器、哨子、灭火水管和逃生软梯。民警说这些救生器具是给出租房配备的，其中软梯适合在楼层不高的自建房使用。住在一楼的小张先后租过小区楼房和自建房，“这里条件差一点，但胜在房价便宜，房间比较大”。民警做例行检查时，记者大致察看了一下房间环境，堆放的东西挺多，角落里还有个摄像头。小张说那是自己安装的，不在家时能起到防盗作用。房间里电线重新铺设过，插线板、充电器等悬挂在床头旁有些杂乱，民警提醒小张用完应及时整理。

走进附近另一个出租屋，院子里停放着多辆电动自行车。墙壁上安装的定时充电装置可同时供两辆车充电。工作人员介绍，该片自建房不具备安装充电桩的条件，采用单独的定时充电装置，充电两个小时自动断电，避免有的住户插上插头后不管了，长时间充电引发火灾。住二楼顶头房间的小邱，房间收拾得挺干净。小邱房间隔壁是片公共区域，里侧有个卫生间，外侧放了洗衣机、座椅和逃生器具。记者留意到墙壁角落留有一些油烟印记，工作人员介绍，原本这个区域被隔出来作为房间出租，他们检查发现房间只有几个平方米大，放下一张单人床后人就周转不动，而且隔断材料不过关，便联系房东把隔断拆掉了。

### 探讨

#### 让租户“洗脚上楼”纳入工作范畴

经过多年整治梳理，出租房管理进入了精细化阶段。一方面出租房安全隐患排查细化为擅自分隔搭建、燃气软管穿墙、私拉乱接电气线路等30多项内容。另一方面，住户的一些生活习惯问题也进入工作人员视野，比如能否减少因作息时间不同造成的噪音干扰，保持公共区域和个人房间的卫生等。社区民警胡道翔说，有的住户房间里拥挤脏乱，尽管不影响其他房间的人，但各种杂物堆放存在火灾隐患，检查时会一并提醒住户收拾整齐。

旺庄街道今年给使用柴火炉灶的住户置换了电热水壶。起因是有些老年住户为了节省开销，捡来木头、树枝生炉子烧水。“可这样的做法不符合环保部门要求，还容易引发住户之间的纠纷。”社区联合环保部门开展检查，清理出租房里的炉灶，尚未使用的木柴和煤球让居民加紧处理，同时用置换电热水壶的方式给予鼓励。朱建良表示，从一个角度看，出租房管理是让部分外来人员“洗脚上楼”，改变某些粗放的习惯，提高安全意识。

### 回应

#### 一套房子多个租户 不一定就是群租房

记者跟着民警检查了多处出租房，大体情况良好。对于网友关注的群租房问题，新吴公安分局治安大队民警吴晓东解释说，有些市民看到一套房子几个房间分别租给不同的人，就认为那属于群租房，其实存在误区。按照江苏省租

赁住房治安管理规定，出租住房集中供他人居住，房屋出租居室达到10间以上，或者出租床位达到10个以上的，才属于群租房。

警方表示，对于不是群租房的出租房同样会加强管理。从检查情况看，有些住户用电用气上

不够谨慎。“房间里使用某些电器，门一锁，万一出点事情容易延误救援时间”，社区民警指出，电磁炉、小太阳取暖器以及其他一些大功率电器都不能在卧室内使用，尤其进入冬季后，消防安全是出租房隐患排查的重要内容。

#### 私自隔断容易反复 发现一次拆除一次

旺庄街道政法和社会管理局负责人朱建良告诉记者，街道辖区本地人口和外地人口数量呈倒挂，出租房管理是一项重要工作。近期他们重点在打通生命通道，即给出租房配备逃生器具基础上，拆除防盗栅栏等可能会影响应急逃生的设施，过后还要持续检查。

朱建良表示，由于住户流动性大，居住环境和形式多样，辖区出租房每3个月要走访一遍，防止一些问题死灰复燃。比如出租房内原则上不允许装隔断，有些二房东受利益驱动想把客厅隔起来当成房间出租，一个月可以多几百元收入。但是隔断会影响逃生通道，如果隔断使用木板等

材料，不仅易燃而且隔音效果差，影响住户的生活质量。这两年街道反复拆过各种隔断，有的二房东转身又偷偷加装，甚至躲避检查玩“躲猫猫”不给开门。“通过民警日常接处警、协管员走访登记以及住户举报，这种情况总归要被发现，发现一次我们就去拆一次”。

#### 租赁市场发展迅速法律法规要跟上

如今房屋租赁市场上的出租房各式各样，既有内部装饰精致考究的房子，也有毛坯或功能型筒装的房子。居住形式上有住户单独居住、几个住户各用一个房间、住户与房东住在同一屋檐下等。房屋的结构、类型、地段、环境各异，住户要求五花八门，给出租房管理带了更高的要求。而相比之下，市区出租房管理规定制定时间早，对于管理中出现的一些新问题缺乏规定或者规定模糊，给日常工作带来了难点。比如自建房、商品房、公寓等不同类型的房屋出租，是一刀切管理，还是制定详细分类的管理标准？住宅房屋出租必须具备基本的生活和安全设施，不得将房屋分隔搭建后出租，是否具备可操作性，还是像周边有些城市允许“N+1”将客厅隔断出租？……出租房管理实践中发现和总结的问题，工作人员的摸索和疑惑，还有待相关法规更新修订给出明晰的界定。



现行的《无锡市房屋租赁管理办法》颁布于2008年。十多年里租房市场迅速发展，出现了混租、合租、群租等新现象。一方面我们希望相关部门对出租房加强常态化管理，让大家在无锡住得安全放心；另一方面希望新的管理办法能早日出台，让出租房管理能够跟得上时代变化。

(晚报记者 念楼/文 李霖/摄)

### 小江手记



扫码看视频