

老舊的住宅區，昏暗、狹窄的走廊，密不通風的隔斷房，隨處可見的垃圾和陣陣撲鼻的臭味……群租屋內，一條過道甚至難以讓兩個人並排行走，電線、網線如蜘蛛網一樣懸掛於牆角，這就是北京的群租房。「魚龍混雜」的人群加上隨之而來的安全隱患，已使整治群租成為一個讓民眾厭惡、叫苦，讓租客心酸、無奈，讓政府頭疼、棘手的話題。

■香港文匯報記者 李茜婷 北京報道



■小區內隨處可見的招租廣告。  
香港文匯報記者李茜婷 攝

《辦法》實為禁止北京群租現象。如今「口號」變成了「公文」，但據記者了解，群租現象卻並未因此終止，狡猾的群租二房東與群租禁令玩起了地下遊戲，被高租金所迫的群租者無力搬走左右為難，不知進退。

近百平米屋隔成6間房

「禁令」實施已有一段時



■據記者觀察，紫金莊園7號樓從4層往上幾乎每層都有群租房。  
香港文匯報記者李茜婷 攝

本報記者喬裝租客 暗訪京城群租怪象

# 租金高昂 難阻 削房 削房

## 租客：我們也很無奈



■門是記者走進群租房後看見最多的景物。  
香港文匯報記者李茜婷 攝

徘徊在現實與夢想的群租客像是搖擺不定的浮萍，他們並不想居住在窄小的「一床房」，但是高漲的房租令他們對條件較好的房屋望而卻步，他們也想有個家，但是為了生存與夢想，他們屈居在群租屋內。傷不起的不只是被隔斷的房屋，還有心懷夢想與追求的人心。

在暗訪中，記者恰巧遇見兩個剛畢業於中國人民大學法學院的研究生，這兩位不願透露姓名的學生是一對情侶，現居住在一個被隔成七、八間的群租屋裡。女孩告

訴記者，因為紫金莊園距人民大學很近，所以剛畢業後就暫時在這裡落腳了，「我們只打算在這住20天，每天80元的租金。」

說起群租，這對情侶表示，群租最好還是要與認識的朋友一起住，特別是單身女孩不要租住在男孩特別多的群租房，很不安全。據這對情侶介紹，群租客的流動性很大，有的只租一兩天，有的租一兩個月，因此外出時一定要鎖好自己的門。

剛畢業無收入租不起樓

女孩還說，許多房間都是客廳和主臥隔出來的，沒有窗戶，夏天十分悶熱，到了晚上只靠一個電風扇通風，遇上高溫天氣時十分痛苦。當記者問他們有沒有聽說過群租禁令時，他們表示，以前聽說過要整治群租，但對禁令不太了解。男孩說：「其實我們也很無奈，剛剛畢業沒有什麼收入，租不起大房子。我們也想住寬敞的房子，有好的居住環境，我們不反對整治群租，可是不群租我們又能住哪兒？」

像他們這樣無奈、心酸的群租客在北京、上海、廣州等內地大城市有很多，採訪中，也有租客對記者表示，只要每一個群租者注意自己的言行舉止、體諒鄰居，群租也可以很和諧。



■群租房公共浴室一角。  
■面積狹小，租客只能將衣服掛在小窗戶上。



■一間普通的群租房衛生間很簡陋。  
■狹小的空間糾纏着「蜘蛛網」般的電線。

## 官方：業主要注重房屋「保養」

今年5月，隨着《北京市房屋建築使用安全管理辦法》的實施，北京市進一步加強了對房屋建築使用安全的管理力度。北京市住建委副主任張農科稱，該《辦法》是北京對於房屋建築使用安全管理思路的根本性轉變。

違規者最多罰款3萬

一直以來，對於小區內的「群租房」，居民們雖然不滿，但卻投訴無門，解決的辦法也是「五花八門」。有人報警，有人找物業協調，甚至起訴到法院。此次實施的《辦法》中規定，一旦發現擅自變動建築主體和承載結構的、經鑒定為危險房屋未治理的，都會被記錄在安全檔案裡。《辦法》亦規定，超過設計時使用荷載來使用房屋建築的，將責令限期整改；拒不改正的，處以1

萬元以上、3萬元以下的罰款。張農科表示，北京已經從房屋建設高峯期轉向了使用和維護高峯期。早期建成的房屋建築標準比較低。隨着使用年限的增長，建築結構、部件和設備逐漸老化，迫切需要使用安全的管理。

房屋設計師須確保安全

張農科曾介紹，房屋建築就像是個「生命體」，也有童年、青壯年和老年三個階段。入住前五年是「童年」，開發商要履行保修責任。五年到三十年是「青壯年」，業主通過委託專業公司對房屋建築進行維修、養護和管理。在「老年期」，業主自己掏錢大修房屋。做做國外經驗，北京今後也要求房屋建築的設計師履行責任，建築到使用年限時應主動告知產權所有人。

日，如今的租客們是否還「被困」於「鴿子籠」裡？鄰居們是否還對群租現象怨聲載道？二房東是否還「潛伏」在北京的各大住宅區中？帶着種種疑問，記者喬裝成租客，來到了位於北京市海澱區的紫金莊園小區一探究竟。

剛剛走到小區門口，記者就看到幾個牌匾上醒目地寫着「租房」字樣，隨即一個自稱房東的女子走上前對記者說：「租房嗎？幾個人住？我這有幾個空房，可以帶你瞧瞧。」女子邊說邊把懷中的嬰兒丟給站在旁邊的丈夫，帶着記者走向了小區裡的3號樓。

電梯停在了18層，走出電梯，昏暗、潮濕的氣息撲面而來。七拐八拐後，女子把記者帶進了一間群租房內。開門後，記者被眼前的景象所觸動，原本近百平方米的屋子完全看不出原貌，過道兩側全是門，仔細數來此屋竟被隔成了6

間房。女子若無其事地對記者說：「我覺得有一間廚房改造的小屋挺適合你。」言畢，她將記者帶進了那件小屋，不足6平米的小屋內只有一張破舊的單人床，讓記者感到意外的是，這間「廚房」裡還有一個抽油煙機、一個洗手盆和櫥櫃。

二房東漠視「禁令」圖利

見記者露出異樣的目光，那女子忙說道：「這屋子一個月800元已經很便宜啦，隔壁的小屋沒有窗戶還租700元呢。」當記者表示害怕因群租禁令而被「驅趕」時，女子稱：「你聽誰說的，我們怎麼不知道有禁令的事，再說大家都這麼租，你怕什麼？」

記者在調查暗訪中發現，在北京的許多小區裡像這樣將房屋私改結構、打隔斷出租的行為十分普遍，有的出租者沒有合法出租資格的二房東，他們從業主手裡大量租房，改裝後以床位或者是單間的形式向外轉租謀求高額利潤。而對於已經頒布的《辦法》，他們覺得法不責眾，對生意影響不大，不以為然。

離開3號樓，該女子又將記者帶到7號樓。通過與女子聊天，記者了解到這棟樓的4層往上幾乎每層都有3至4間群租房，這些群租房大門時時洞開，外人可以隨意進出。這次，女子給記者介紹的群租房大概有140平米，被隔成了8間，同樣的無窗小屋，同樣的「蜘蛛網」滿牆掛，同樣的有刺鼻臭味的衛生間，只是，這間房更昏暗、更陰森。



■在兩次暗訪中，記者多次看見拖着行李的租客進出，群租的流動性很大。  
香港文匯報記者李茜婷 攝

## 記者手記：解決矛盾 多些人情味

家，是人們心中最溫暖的花房，是人們拚搏奮鬥後的避風港，是親人關懷體貼的一杯熱茶。但是，在這些群租客眼中，家成了「鼠窩」，成了「鴿子籠」，那裡只有摩肩接踵的擁擠和蹣手蹣腳的小心。他們也想遠離群租，告別「混沌」。

城市管理對群租是又憂又急，多番整治取締，收效也有，但似乎不大；業主對群租是又厭又煩，與陌生人為鄰，心裡不踏實，也不安全；租客對群租是又愁又氣，收入不高只好群租，但卻招來眾人的白眼。面對如此尷尬的境況，究竟如何是好？

此前，一些專家對群租的看法及整治群租的方式可謂是眾說紛紜。有的專家認為，政府應該加快廉租房建設的腳步，以進一步解決「夾心層」的住房問題；也有專家建議政府採取租金指導來遏制群租行為。不管是成立整治群租專項小組，還是出台相關規定辦法，政府的意願和出發點是好的，但是怎樣拿起群租裡的「矛」和「盾」，恐怕還需要一點人情味兒。

少抱怨增社會和諧

整治群租的行動雖然讓租客們離開了原來的住所，但是他們不會因此就買得起房子，也不會因此就有錢去住那些超過100平方米的空間，他們只能是轉戰它處，繼續原來的生活。由於收入不平衡的存在，必然會有大量低收入群體的存在，他們中很多人買不起房，甚至租不起房。

面對這種現實，政府似乎應該少些「重拳出擊」，多些體諒、「疏導」；房東應該少些唯利是圖，多些人文關懷；民眾應該多些關懷、理解，少些白眼、不屑；租客應該多些自覺自強，少些抱怨、不平。這樣，鄰里多了些和氣，小區多了些和順，社會也就多了些和諧。

## 安全隱患多 鄰居難安寧

房屋「超載」使群租存在諸多安全隱患，大到公共安全，小至鄰里關係都使得群租房問題亟待解決。由於群租客既有大學畢業生也有城市打工者，素質和文化水平參差不齊，因此有的小區時常發生貴重物品失竊現象。還有，群租客們多懷有「各家自掃門前雪，休管他人瓦上霜」的心態，所以衛生間和過道經常紙屑、廢品散落一地。其實，由群租帶來的隱患遠不止這些，一些隱患的危機亦需要重視，如樓盤品質下降、物業管理難度加大以及潛在的鄰里發生口角等等。

有鄰居反映，群租客們早出晚歸，且上下班時間並不統一，因此十分影響鄰居們的正常生活。一位深受群租「侵害」的先生表示，從晚上10點到12點陸續有租客下班回家，洗漱聲、電視聲一直持續到凌晨一、兩點，夜深人靜時這種噪音對鄰居的影響很大。家裡的老人和孩子睡得比較早，因此每到租客下班時，都擔心他們被吵醒。

環境狹窄易生火災

其實，群租早就給人們帶來了血淋淋的教訓，北京、上海等地之前就因群租而發生過火災，狹窄的過道，糾纏的電線和根本不見蹤影的滅火器看似渺小，卻與我們的生命息息相關。

不過，也有一些寬容、大度的鄰居表示，這些群租客生活十分不易，誰不想住好房子，可是由於收入低，他們只能委屈自己群租在一起。「只要他們自覺維護公共設施、注意衛生、不擾民，可以理解。」