

群租：高房价衍生的尴尬和无奈

核心提示

160多平方米的三室两厅隔成12间小屋，租给20多人，连厨房都住了人，卫生间不堪重负，下水管堵塞脱落，污水外溢……北京市海淀区世纪城小区业主王女士的家，就是这样被淹了，一家四口只能在附近租房居住。忍无可忍，王女士把楼上的业主王女士告上法庭，要求赔偿地板、家具、书籍、个人物品等多项损失16万多元。7月3日上午，北京市海淀区人民法院审理了此案。

王女士申请延长举证期，当天庭审并未进入实质审理阶段，但这起被称为“北京群租房第一案”的民事纠纷，引起社会各界高度关注。

近日，记者调查采访后发现，在北京、上海、深圳、杭州等一些高房价城市，“群租”现象普遍存在，一般是房屋所有者或承租方将房屋人为分割成若干空间，分租给若干人，租房人数大大超过房屋各种设施的承载限度，卫生状况极差，同时存在安全、消防等诸多隐患。

一些法律专家和社会学者指出，由群租引发的诸多问题，考验着政府对房屋租赁市场的管理智慧。

群租：高房价城市普遍现象

王女士介绍说，去年10月，她发现楼上王女士家有许多陌生房客，后来知道王女士将自己家房子包租给一个“房屋租赁中介人”，“这个房屋租赁中介人成了‘二房东’，20多名租客之间互不认识，大多数凌晨两三点钟才回来，吵得我们没法睡觉。同层邻居只好把自家的房屋出租，全家出去另租房子住。整个单元的下水道也经常堵塞。”王女士曾多次打110反映情况，但是“都没有用”，去找物业公司，对方称“我们的服务范围是业主门外，门内情况没法管”。

不仅是王女士这种受影响的无辜业主，就连许多“群租客”，也一样感到难受。

到北京找工作的大学生刘哲在北京朝阳区双井九龙花园小区租了一个房间，原本两室一厅的房子被二房东隔成了7个小房间，一共住着11个人，共用一个厨房、一个卫生间，早上起床洗漱、上厕所都要“抢”。

“房间只用一块一拳就能打破的薄木板隔开，隔音效果很不好，隔壁房客打电话我能听得清清楚楚。我住的小房间只有十几平方米，除了一张大床、一个衣橱，很难放下其他家具，走路的时候要侧身贴着墙走。最痛苦的是住的人又多又杂，大家作息时间不统一，隔壁房间的两个男孩经常晚上出去‘泡吧’，回来的时候一阵闹腾，搞得我根本睡不着觉。”

刘哲说，就是这样一个个阴暗闷热、逼仄无

比的房间，每月房租800元，因为她是和朋友合租，每人400元，这在北京算便宜的了。

眼看合同就要到期，刘哲最近计划搬家，可是她从网上看了一圈房屋出租信息，发现即便是在市中心的房子多是这种群租房。

刘哲的境遇是北京数以万计的“群租客”的缩影。记者近日浏览搜房网、赶集网上的房屋出租信息，发现虽然没有明确标注“群租”，但是咨询后发现，有很多房源都是改装后的群租房出租单间。在北京东南三环的东南新城、北三环的太月园、大型社区天通苑、回龙观等都有此类群租信息。据天通苑的居民反映，那里打上隔断对外群租的房屋比例达到了三成以上，这种现象已经持续有两三年的时间。

“今年北京房屋租赁市场出现一个非常明显的变化，大街小巷张贴的出租小广告由原来的一居室、两居室，变成单身公寓或者单身房。而这类房源大部分不是单套房源，而是将一套房源改装成多套所谓的‘单间’。”中大恒基房地产经纪有限公司市场部经理张大伟介绍说，每年五六月份是高校毕业生带来的租赁成交高峰期，但今年并没有出现，于是他和同事到北京300多个房地产经纪公司的门店进行调查。

“调查显示，今年上半年成交量中的群租房明显上升，群租成交比例达到了6.2%，往年只有2%~3%，比去年同期急增了1.5倍以上。”张大伟说，往年北京的群租市场主要集中在海淀等高校集中地区，消费群主要为考研及少数毕业生，而今年却由原来的考研人群，转变为目前的毕业生和失业人群。

记者了解到，上海、深圳、杭州近几年也出现了“房中房”，有报道称，上海60%以上的流动人口人均居住面积不足7平方米，中心城区新建住宅小区群租问题突出。

一些房屋中介业内人士表示，高房价下的高租金是群租现象产生的根本原因，群租相对来说价格便宜，减轻了租房人的负担。

“目前北京房租租金水平比较高，一般居住条件的一居室月租金要1500元~1800元，两居室2300元~2400元左右，大户型、设施好的就更贵了。”

“条件允许的话，谁都想住得好一点，在北京租房房子很贵，只有能忍就忍了。”刘哲说，自己实习期一个月的工资只有2000多元，根本没有能力支付昂贵的租金。



京租房房子很贵，只有能忍就忍了。”刘哲说，自己实习期一个月的工资只有2000多元，根本没有能力支付昂贵的租金。

业主坚决反对 物业很少作为

随着群租现象的蔓延，群租客、群租房业主与其他业主的矛盾越来越尖锐。

“房屋面积不到40平方米，黑心房东群租给天意市场的18名搬运工，平均两平方米1个人。房屋内电线裸露，非常容易发生火灾安全事故，2006年7月就发生一次火灾；承租人是搬运工，每天深夜1点就开始发动电瓶车装卸货物，严重影响小区居民的正常休息并对生命财产安全构成威胁。”记者在北京市西城区人民政府官方网站上看到，2008年10月28日，民政部月坛北街茂华沟居民向政府举报反映茂华沟10号楼某房屋的业主群租房，严重影响，并存在重大火灾安全隐患。

由于不堪忍受，北京市天通苑居民也在社

区网上贴出了《天通苑业主向群租说不》的维权倡议书，希望大家联合起来，抵制群租“鸽子笼”。

记者随机采访了北京市东城区和朝阳区的几个小区，对于群租行为，业主们无一例外表示“坚决反对”。一些业主表示，向小区物业反映问题后，大都无果而终。物业的答复如出一辙：我们按照业主房屋面积收取物业费，不是按照房屋居住多少人收费，业主把房屋租给谁、租给多少人，我们无权过问。

北京市朝阳区一名业主表示，群租现象导致小区内居住人数急剧增加，对社区公共资源的消耗也大规模增加，这在一定程度上损害了大多数业主的利益。

“民用住房的水电使用、排水排污设施都是按照一般家庭的人口数来设计，如果90平方米的房屋住上20多人，下水道绝对承受不了。”北京律师协会物业管理法律专业委员会多名律师对记者表示，虽然每户居民按照房屋面积支付物业管理费，但前提是按照房屋设计的功能和用途来使用，群租房的垃圾产生、电梯使用、公用设施的损耗明显高于一般住户，物业公司依照《物业管理条例》的规定应该加以管理和限制。

规范群租考验政府管理智慧

据了解，尽管目前我国现有法律法规、部门规章、政府规章以及规范性文件里，没有明确提出“群租”这一概念，但是上海、深圳、杭州等地已经出台了一些政府规章和规范性文件，针对居住房屋的最小出租单位、出租客数量、人均承租居住面积、居住房屋分割以及房地产经纪机构办理租赁业务等方面作出了详细规定。

例如，2006年12月1日，上海市房屋土地资源管理局颁布了《关于加强居住房屋租赁管理的若干规定（试行）》，规定居住房屋应当以原规划设计的房间为最小出租单位；一间房间只能出租给一个家庭或一个自然人，出租给家庭的，家庭人均承租的居住面积不得低于5平方米；居住房屋不得分割搭建若干小间，按间或按床位出租、转租。

记者日前在上海市政府办的网站上看到，《上海市实有人口服务与管理若干规定（草

案）正在征求意见，《草案》规定，承租的人均建筑面积不得低于10平方米，或者人均使用面积不低于7平方米；其中，向单位出租用作集体宿舍的，承租的人均建筑面积不得低于6平方米，或者人均使用面积不低于4平方米。

记者注意到，这些地方性规定中旨在规范群租的一些详细条款引起了不少争议。一些民众质疑整治群租行动缺乏法律依据。还有人提出，房屋所有权人有对房子自由处置的权力，不应该进行限制；群租的确存在问题，需要规范，但不应取缔或扼杀。

从2008年1月1日开始施行的《北京市房屋租赁管理办法》规定，出租房的“结构和设备设施应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件”，要求业主在签订合同后去相关部门登记。

“通过租赁登记办法可以对群租现象进行规范管理，但是实际应用中登记率却并不高，不到10%。”北京我爱我家房地产经纪公司控股公司副总经理胡景晖告诉记者，租赁登记率低的主要原因是一些业主不愿意交税，按照规定登记后，业主每月要交月租的5%；另外很多人觉得麻烦，没有去相关部门登记。

一位不愿具名的社会学者对记者表示，对于群租现象的管理规范考验着政府的管理智慧，政府作为城市公共管理者，确实可以对群租现象进行监管，但是，进行监管的同时，要兼顾城市外来人口尤其是低收入群体的最基本生存权。

他认为，群租现象是市场形成的，低收入群体需要居住在距离工作地点更近的地方，群租可以节约居住成本，从某种意义上说，这些群租房的出租人在一定程度上承担了本应由政府承担的公共责任，他们提供的就是面向低收入群体的“廉租房”。 据《中国青年报》



新闻时评

热词“压力差”的突然走红尴尬了谁

自7月3日，上海“在建楼房倒塌事件”调查结果公布后，“压力差”一词迅速走红网络。

“躲猫猫”可以安乐死，“做噩梦”永远不再醒来，“喝凉水”落下终身残疾，“撞墙死”结束壮年人生，“压力差”迅速蹿红网络，几乎就是意料之中的事情。没有如此“创意”能力的平头百姓，又不甘心只是路过“打酱油”去，或者呆在一边“做俯卧撑”，在网络上向专家学者求救，做做“压力差”的试题，总还可以吧？

调查显示，上海在建楼房倒塌的主要原因，是大楼两侧的压力差使土体产生水平位移，过大的水平位移超过了桩基的抗侧能力，原结构设计符合要求。这让人们纳闷：过去不是说最宜居的环境是依山傍水么？现在看来，经过专家学者的精细测量、精密演算和精心推导，这样的房子是最不安全的，说不定哪天“压力差”就让它乖乖卧倒。

一边是10米高的堆土，一边是4.6米的土坑，就足以颠覆一幢据说从规划、勘察、设计到招投标、工程监理等全部合格的高楼，这种新发现的“压力差”，其神奇力量和巨大效应，将会彻底淘汰当今世界上广泛运用的旧建筑物爆破式拆除。今后拆楼，只要在侧挖个4.6米深的坑，另一侧堆积10米高的土，就可达到预定效果，且可大大节约经费，更绿色更环保。据调查报告，“压力差”造成3000吨的侧向力。假若此结论经得起检验，以此类推，8848米高的珠穆朗玛峰将会对印度板块产生3000万吨的侧向力，印度板块在巨大的侧向力挤压下，将向印度洋深处漂移，成为孤岛。

其实，网友们对“楼脆脆”的倒塌原因，也分析出了结论。那就是：通过建筑、设计、施工及有关专家解剖、检验、化验、X光拍片等技术方法检验，并结合现场勘察、调查走访的结果，认定此栋楼房系自杀。

王清

高校领导抄袭损害了公共信任

辽宁大学副校长陆杰荣的抄袭事件刚刚尘埃落定，我们眼前又冒出了一件高校领导涉嫌抄袭的新闻。广州体育学院副院长许永刚，他的博士论文《中国竞技体育制度创新》一书，354页40万字中，竟然有202页约19万字被指为抄袭得来，网友“学生家长”说，“一个惯于抄袭的博士，一个治学不严谨的教授，一个被多次曝光抄袭的院长，他的私章盖在你的孩子的毕业证书和学位证书上，你能接受吗？”（据7月6日《新快报》）

说实话，我们对涉嫌抄袭的新闻，已经有点儿习以为常了——同类的事情层出不穷，让人们的神经也慢慢变得坚硬。然而当涉嫌抄袭的人士级别越来越高，从在校的博士生到大学的副校长再到学院院长，当涉嫌抄袭者的私章真的会盖在孩子的毕业证上一辈子再也去不掉，我们还是觉得这其中的象征意义耐人寻味，也让人觉得无奈不已。

涉嫌抄袭的学者行政级别高，涉嫌抄袭的论文专业性高，我们没有理由把两件互相独立的涉嫌抄袭事件放在一起去引导出任何结论，但对于普通公众而言，一南一北两件高校领导抄袭事件同时发生，却很容易让我们对高校、对教育都产生出种种不信任感——这种不信任感可能是不准确的、是没有道理的，但是作为普通公众、作为普通孩子的普通家长，这种不信任感却又难以抹去：它可能正在被高校院长的私章盖在了孩子的毕业证上。

客观地看待最近一起又一起的抄袭行为，有意夸大它们的影响或许是不可取的，毕竟每件事情的发生都有各自的客观原因，毕竟几件事情被同时揭露出来只是一种巧合。我们甚至知道，真正的责任或许是在我们的论文发表制度，或许只是在涉嫌抄袭者自己的一念之间——但是在所有的客观原因之后，在各种各样的理由之后，学生和家长们对高校的不信任却是有理由的——就像之前的信任不需要理由一样。现在我们能问的，只有这被伤害了的公众信任，如何才能修复？

涂涂

名牌大学破格录取“牛人”又何妨？

武汉市汉南二考生周海洋在今年语文高考中，以51行102句的古体长诗写成《站在黄花岗陵园的门口》，被誉为“最牛高考满分作文”。可惜的是，这位“牛人”的高考总成绩不过区区370分，只能达到第四批高职高专（二）的录取资格线。报道说，二本学校三峡大学向周海洋伸出了橄榄枝，表示愿破格录取他，并给他两万元特别奖学金。在此之前，海南、太原等地的几所三本院校先后和周海洋联系，表示愿意特招。

周海洋表示自己准备复读一年，“争取凭自己的能力考进三峡大学”，客套中能让人读出他的心有不甘。我想，名牌大学何妨来个破格录取？浏览了一下那篇作文，显示出其对历史的稔熟、知识面的广博以及高超的文字驾驭能力。作为90后的一代，显然还受到了毛主席诗词的影响。看，起首的“赤焰难明赤县天，百年群魔舞翩跹”，显然是从“长夜难明赤县天，百年魔怪舞翩跹”中化来的；“悲歌一曲从天落”，则显然是从“国际悲歌歌一曲，狂飙为我从天落”中化来的。老实说，这篇作文倘若不是事先精心准备，单单是在考场上剩余的85分钟时间内一挥而就，不能不让人另眼相看。而周海洋的博文告诉我们，那篇文章正是自己在考场上写出来的！

谈到破格录取，如今人们总喜欢津津乐道“当年，吴晗如何、钱锺书如何、等等。既曰破格，就意味着突破现有条条框框的局限。名牌大学所以对周海洋‘按兵不动’，自然有他们的考虑，但以愚意度之，‘分数线’这道硬杠杠恐怕是他们挥之不去的‘心魔’。诚然，中国的事情最好不要随便破格，一旦破格开出条件，便会有众多根本达不到要求而能量十足的家长能够满足这些条件。在正常的高考程序中，我们已经见识了相当多的丑陋为了自己的孩子录取冒名顶替人家的，为了加分而改了孩子民族成分的。在我们的一些干部面前，干坏事不是能不能的问题，而是想不想的问题。但如周海洋类的考生不同，‘硬实力’摆在那里——相形之下，四川的那篇‘甲骨文’作文在我看属于剑走偏锋，‘创意’而已，却是文不对题，难免有哗众取宠之嫌；听说最后得了8分，毫不冤枉，甚至可以说得其所哉！

想来当年拍板录取吴晗、钱锺书们，校方也是顶着极大的舆论压力。新近复旦大学破格录取“三轮车夫”蔡伟为古文字学博士生，是一个活生生的实例，非议之声始终不绝于耳。但是，因为顾忌非议而裹足不前，就有检讨的必要了。名牌大学何妨自家“验证”一下周海洋的实力，使偏才不至于为了“全面”而沦为平庸。

潮白

农民工需要消除的不仅是概念

广东省委常委、深圳市委副书记、代市长王荣日前表示，“农民工”的概念很快就要消失。这批农民工的下一代再来到深圳，穿的是T恤、牛仔褲，留的是很时尚的发型，他们不能再被称为“农民工”，他们不会像父辈们回到原来的土地，并且会待在深圳。（7月6日《广州日报》）

在这里，王荣代市长做的是事实判断，承认农民工二代不再是农民工，而会成为不折不扣的城市新移民。承认这个基本事实，是今后制定正确的移民管理办法的前提条件。当然，这个基本事实不仅对深圳有效，对所有城市都有效。

过去我们一直把农民工当成招之即来呼之即去的“两栖人”：城市需要他们时，他们是出口代工企业当廉价劳动力的打工仔，不需要他们时他们则是随时回乡务农的农民。因此对他们实行“经济上吸纳，社会上排斥”的歧视性政策，不论是移民二代的平等受教育权问题，还是移民自己的医疗、养老等社会保障、同工同酬、住房保障等问题，都被搁置一旁。今天再来承认移民二代将长期成为城市居民，农民工的概念将永久消失，虽然有点后知后觉，但若能够在此认识基础上及时补救，也许也不迟吧。

关键是城市政府能不能拿出一万年太久，只争朝夕的胸怀和肚量，及时为移民二代本该拥有的权利做些什么。他们中的许多人，在过去歧视性的城市政策上被迫沦为留守儿童或流动儿童，转眼之间，已经迈过了青春的门槛。也许，他们将不得不和城市同龄人站在不完全一样的起跑线上，没有足够的社会关系，没有基本的文凭。也许，他们会有一步赶不上、步步赶不上的失落感和不公平感。这时候，城市能够保证他们平等的就业和失业保障等权利吗？

还有，移民二代的户口和住房保障等权利也长期被搁置。现有的城市房地产政策，不论是商品房市场还是保障性住房，农民工及移民二代都是被“遗忘”的角落——昂贵的商品房，他们可望而不可即；廉价的廉租房和经适房，没有他们的份，只因为他们没有城市户口。

再有，他们也是没有“根”的一代，故乡已经衰败沉沦，永远回不去了，回去也缺乏文化认同感和归属感；城市，他们则只是游荡的一群，居无定所，工作、生活也可能漂泊不定。

他们对于城市的公共事务，也没有发言权，更没有选举权和被选举权。他们永远只是旁观者，永远生活在别处，永远在他乡……

不要以为这一切都无关紧要，不要以为人都只是经济的动物，仅仅是为了果腹和谋生。人是自由的有尊严的存在，在权利和自由的被承认中体现价值。因此，我们应该重申和重温这样的理念：一个人的被排斥就是所有人的被排斥，一个人的不平等就是所有人的不平等，一个人的权利和尊严缺失就是所有人的权利和尊严缺失。已经有证据表明，移民二代不平等的受教育权已经使外来人口子女的几率是正常儿童的3倍。北京的情况是如此，上海的情况也是如此。

不是所有权利被排斥的人都会排斥和报复社会，但只要其中多一个这样的人，社会就多几份损失。把城市新移民的根留住，才能留住城市永久的繁荣和稳定。 董大煊

漫画：别让“黑马”把你颠下来

