

# 市民反映:市区金牛大厦有人擅自改动房屋结构,群租出去 楼上厨房改成了卫生间 楼下阿姨愁得睡不着觉

建设部门表示违规装修可整改,但丽水暂无群租房的具体管理规定  
晚报新闻智库专家:应出台相关法规,让基层执法部门有法可依



□ 记者 朱剑文/图

**本报讯** 日前,家住市区丽阳国际公寓金牛大厦的徐阿姨向记者反映,她家楼上的两位业主擅自改动房屋结构,将客厅和厨房用砖隔成多个房间装修成单身公寓。“由于他们违规改变多处水管和排污管,现在楼下已经有住户屋内漏水了。”徐阿姨希望晚报帮忙了解这类隔成多个房间的行为究竟是否违法,又是哪个部门在管理?记者带着徐阿姨的疑问进行走访。今天早上,记者致电执法大队,工作人员说,改成卫生间的厨房已整改,后期他们还将回访。

## 业主反映:楼上将房子改成四间单身公寓

徐阿姨告诉记者,金牛大厦于2010年交付,是32层的高楼。徐阿姨住在24楼,而她反映的存在群租现象的楼层,一户恰好就在地楼上,还有一户位于30楼,均属同一户型,证上面积为160平方米。

“原本的厨房被他们改成了卫生间,我们楼下的厨房等于和他们的卫生间共用一个排污管道了啊!想想这饭都吃不下去。”徐阿姨为此愁得睡不着觉,“客厅也被他们用砖隔成了多个房间,还增设了厨房和水池,我担心加了这么多墙体,楼板在承重上也会出现安全问题,再说这么多人住进来,在消防安全上是否也不过关呢?”

记者通过徐阿姨了解到,30楼的业主目前人在外地,而25楼的业主徐先生已将房屋委托给中介机构进行出租,双方签订了为期12年的合同。当天下午3点,记者跟随徐阿姨来到了金牛大厦25楼查看具体情况,同行的还有莲都区建设局执法大队的几名队员,以及中介机构的两位年轻人。

走进25楼的进户门,里头一片漆黑,直到打开灯光才可以看到一条颇为狭长的走廊和几扇紧闭的房门,房门上标注着01、02、03、04这四个房间。房屋中介打开01号房门后,记者看到里面是一个套房,有一个小型会客厅、一间带阳台的卧室和一个卫生间。

“这个卫生间就是厨房改建成的,另外阳台上还有一台洗衣机,原本用于空调排水的下水管变成了洗衣机的排水管,17楼的业主也因此遭了殃,污水漏进了他家,损失达一万多元。”徐阿姨说,虽然中介后来给了赔偿,但问题始终存在。执法队员查看过设计图纸后,对此提出了整改意见,要求中介在限期内把厨房和阳台恢复原状。

执法队员说,该户型原有两个卫生间,中介分隔搭建后四个房间内部均存在卫生间,其中03和04两个房间的卫生间是由原来较大的卫生间一分为二而来,并未向外扩张面积,02号房内的卫生间也是原本就有的,因此无需改动,只有01号房的卫生间要拆除,恢复成厨房。

“没有卫生间,01号房肯定是租不出去了,我打算把01和02房之间的隔断墙拆掉。”该房屋中介的年轻人表示,他们近期会按照执法队的要求对房屋进行整改,但他们无法做到徐阿姨提出的将所有隔断墙拆除的要求。“如果你担心对承重有影响,威胁了楼下住户的生命安全,只要你请相关鉴定机构开出证明来,那我们也无话可说。”同时中介还表示目前这四间单身公寓仅仅出租了两间,每间也仅住了两人,人均面积都有十平方米以上。

## 建设部门:丽水暂无群租房具体管理规定

那么25楼的这间房屋是否属于群租房,徐阿姨要求拆除所有隔断墙的诉求是否合理呢?记者随后联系上了莲都区建设局,相关工作人员表示目前丽水市房屋租赁管理办法并未对群租房进行明确的定义和规定,而建设局只对房屋内部违规装修的行为有执法权,比如房屋主体结构发生更改,即承重墙被拆除、厨房和卫生间被改动位置等行为。“至于砌上隔断墙,形成隔间并没有具体规定。”该工作人员说。

为确定群租房的定义以及相关规定的,记者随后在网上查询了相关法规。其中2010年住建部出台的《商品房屋租赁管理办法》第八条规定:出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

但《浙江省房屋租赁管理条例》以及《丽水市房屋租赁管理暂行办法》均未对最小出租单位及人均租住面积提出要求。不过记者发现,杭州以及宁波在近年来对群租房有了明确的界定。

2015年6月,杭州市滨江区浦沿街道一群租房发生4死4伤的恶性火灾事故。当年10月,杭州市颁布的《杭州市住房租赁安全管理若干规定》对最小出租单位有明确界定:出租住房的,应当以一间按照住宅设计规范设计为居住空间的卧室或者起居室,不得分割搭建后出租。也就是说,出租人不能改变房屋内部的结构,按照住宅设计规范设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过道、储藏室、地下室等非居住空间,不能出租供人员居住。

另外,出租房屋的每个居室人均使用面积不得少于4平方米,且每个居室居住的人数不能超过2人。

2016年宁波发布的《宁波市住房租赁安全管理若干规定》也有相同的要求,只不过人均租住房屋建筑面积提高至不低于10平方米。

由此可见,丽水市对房屋分隔搭建并未明确规定,那在消防安全方面是否过关呢?记者随后拨打了96119向消防部门反映情况,也正是在这里记者终于找到了人均租房面积的相应规定。

近日,莲都区消防救援大队的消防员到场进行了检查,检查人员表示,根据浙江省2015年出台的《居住出租房消防安全基本要求》规定,出租房的每居室人均使用面积不得少于4平方米,且每个房间居住人数不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务的除外),厨房、卫生间、地下室也不能住人。

因此该出租房在人均面积上并不存在问题,不过消防员还是在检查中发现了其他隐患,他表示,“现在整个房间内仅仅只有一支干粉灭火器,而且还是过期无用的,我们已要求房东尽快给每个出租房内安装灭火器。”

## 专家建议:需出台相关法规,有法可依

昨天,记者就群租房一事向晚报新闻智库专家、丽水市委党校公共管理与法学教研室主任赵剑红副教授进行了咨询。赵剑红表示,随着城市的发展,外来务工人口的不断流入,类似徐阿姨反映的群租房绝不是个案,杭州、上海等大城市尤为突出。

“外来务工人员、刚参加工作的年轻人往往想要租一些价格相对便宜的房子,有这样的市场需求,自然也会出现供给方。”赵剑红坦言,为了实现收益最大化,同时又能匹配这样的市场需求,不少房东会选择将房屋分隔搭建,出租给多人。但客观地说,这样的群租房人员复杂、流动频繁,在治安上存在隐患,同时不少租客漠视消防安全,违规用火用电现象频发,也存在人员生命财产安全方面的隐患。

赵剑红认为,治理群租房首先可以从物业和社区动态管理角度着手,定期了解出租屋内的人员信息,赵剑红还建议相关部门应当重视起来,可学习杭州、宁波等地的先进经验,出台相关法规,对最小出租单位和人均租房面积作出具体的规定,让基层执法部门有法可依,从而系统性地整治群租房乱象。