



在济南一处群租房内，没有床只有床垫，屋内拉一条绳子晾衣服。 本报记者 许建立 摄

70平米的房子“窝”下了20人

房东多赚一倍房客少交房租，可群租安全隐患谁来管

本报记者 时培磊 许建立
实习生 周成昊 赵结

床垫直接铺地面 远看就像大通铺

小程是章丘某高校的一名大学生，过了这个暑假，他就大四了。为了明年毕业好找工作，他们班的17名同学一起来到济南市实习。从7月15日到16日，本报记者见证了他们的租房之路，有忧虑、有兴奋，也有无奈。现在小程和11名同学租住在诚基中心3号楼的一处公寓内，其他6名同学租住在别处。

虽然现在大家看起来都安定下来了，但从确定实习时间和地点，再到找好住的地方，3天的时间里17位同学的微信联络群每天都像炸锅一样。“人多，意见也多，而且意见不好统一，先打算住在一起，或者是住的地方离得近一点，有什么事好有个照应。”小程说。不过，经过两天的网上看房，大家愈发觉得，以学生的经济实力，只有群租房符合他们的要求。

联系好中介后，17日上午，17名同学分成男女两组，各自去看要租的公寓。男生这边看的公寓条件还算好，而女生那边看房的情况不乐观。

兜兜转转，他们又回到了诚基中心，十多人都看中了3号楼9层的一处公寓。这处复式公寓上下加起来大约50平方，可住下11人，房东还没有进行隔断，只有床垫直接放在地面上。从远处看，跟大通铺没什么两样。“众口难调，最终11人决定住在这，楼上住6名女生，楼下住5名男生，其他同学再去别的地方继续找房子。11人交了房租和中介费共6050元，每人550元，这个价格能够接受。”小程说。

贵重物品随身带 根本没什么隐私

“自从住在这里，我的秩序意识、机会意识、抢为先的意识明显增强了。”现在在洪家楼小区的小李苦笑着说。小李今年刚毕业，找到的工作都不太理想，便着手准备考研，毕业后离校后住在了现在的群租房里。

这套70多平米两室一厅的房子里摆满了床位，共有20来个，目前住着15个人左右。小李的床铺位于一个六人间，也是

近日，住建部会同国家发展改革委、公安部等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，将12个城市作为首批试点单位，规范住房租赁市场。

在租房市场中，一个典型问题就是群租房。年轻人手头拮据又有租房需求，廉价的群租房成了他们的选择，但这也带来不少隐患。



洪家楼附近一小区宣传栏上贴满群租广告。 本报记者 时培磊 摄

上下铺，俨然学校里的宿舍。小李告诉记者，她不好意思朝家里要太多钱，这里的铺位一个月仅200块钱，在洪家楼附近算便宜的。

闲暇时，小李宁愿待在学校教室里，也不愿回租房里，十多个人住在一起，多少有些不方便。为了跟其他人错开作息，小李每天早上5点多就起来洗漱，吃完早餐便去自习室，一直要到晚上睡觉时才回来。

随着群租房数量的扩张，无论是对于房客还是周边业主，都存在诸多不便和问题。

曾在山东师范大学附近小区租住过群租房的小徐称，她住的房子70多平，被房东隔成了大大小小20多个铺位，有六人间，也有十多个铺的大厅，其中一个储物室被改成了两人间。由于小区位置较好，她住六人间的铺位一个月450块钱。

这个群租房类似一个小公寓，交完钱，看了看身份证，签合同入住。不过，她发现，“不少曾经住过的熟人，有的只住几天，给房东打个电话预约，交了钱就能住了，也不用登记啥信息。”小徐告诉记者，群租房的流动性很大，很多人还没来得及认识就又换了一拨人。

小徐也对陌生的环境和人保持着警惕，“贵重物品要随身携带。”群租房租客进进出出，虽然大家都有钥匙，为了方便，

一般都敞着大门，安全是个很大的问题。除此之外，生活在公共空间需要大家相互迁就，“作息都不一样，很少很乱，根本没有什么隐私。”

房客素质不高 邻居遭了殃

周边业主也深受其苦。最近，东城逸家小区贤园二区的业主群非常活跃，一个议题就是群租房。

业主介绍，贤园二区卖出7个楼盘，入住率并不高，大部分业主正在装修房子。尽管如此，群租房却在小区遍地开花。“开公寓没问题，但是开在居民楼里就不对了。”邵先生在业主群里说。

他说，小区里不少房东把房子托管给中介，中介又在房子里打了隔间，用来群租。对此，部分房东并不知情，即便知道也是睁一只眼闭一只眼。

邵先生介绍，他所在的单元共80来户，目前搬进来住的只有十多户，其中有六户是群租的，大概占了一半的比例。越来越多新入住的群租陌生人让业主普遍缺乏安全感，卫生、扰民等问题都让楼里的业主担忧。“中介弄了隔断，乱改格局，私拉乱接电线，人员如此密集，安全隐患也比较大。”

此外，“有部分人素质比较低，乱扔垃圾、随地大小便，我

们那个应急通道都快成公共厕所了。”业主郑先生说。

这引起业主的不满。“我们把情况反映给物业，要求整改，但是物业说自己不是执法部门，没法管理；我们给房东说，有的房东就搪塞过去，也不正面处理问题。”业主邵先生称，目前，小区的物业把群租房做了登记，并到派出所做了备案。

群租不是租赁主流 未来需政策规范

租赁市场业内人士罗先生表示，未来群租房肯定需要规范，很多房产租赁公司在群租房领域掘得“第一桶金”后，也在迅速转型，从事正常的房屋租赁，这是市场发展的必然。

罗先生举例，济南的群租房多位于一些商圈、高校和某些只适合租赁的小区周边，其他地方的群租房很少，从事群租房的公司也很集中。记者了解到，相比于正常的单间单人出租，群租虽然人均花费明显降低，总体来算，群租租赁价格高于单间出租价格一倍左右。例如山师附近小区一套70平米的房子正常租金在每月2500-3000元，而隔断成床铺，一个床位均价在400元，一套房20多个床位，如果住满人，租金是正常的2倍多。

罗先生介绍，虽然群租获利更高，但存在很大风险。群租公司打着租赁政策的擦边球，从网上招揽房源和客源，因租期都比较短，类似“短线交易”，受节点影响比较大，比如暑假。

业内人士王女士也说，群租房短时间内可以存在，但长期来看，还是得回归政策范围内，不然群租房的很多难题无法解决。现在很多群租房像是青年旅舍，但在环境、管理、安全等方面比青年旅舍差远了。

另外，业内很多主流的专业租赁企业或中介机构，在群租房领域内的业务量较少。记者调查中也发现，个人房东手持几套房群租的情况较为多见，像洪家楼小区的一位群租房房东至少有3套房。

不过面对低收入人群对廉价住房的巨大需求，王女士也表示，在巨大需求面前更要看到隐患，相关部门应该重视起来，应通过政策引导，增加适合低收入群体租住的房屋建设投入，让他们有更多选择。

相关新闻

部分城市房租收入比

北京	58%
深圳	54%
青岛	27%
济南	26%

济青人均住房租金 每月近千

本报讯 21日，上海易居房地产研究院发布《全国50城房租收入比研究》报告，数据显示，6月份全国50个城市超七成房租相对收入较高。青岛、济南也都超过25%，属于租金相对较高城市。

报告中所说的房租收入比，是指个人租房租金费用与个人可支配收入的比值。房租收入比等于人均住房租金除以城镇居民可支配收入。

单看房租收入比的分子，北京、上海、深圳3个城市的人均住房租金高于2000元/月，其中，北京房租水平最高，平均房租为2748元/月，房租收入比高达58%。

我省的青岛和济南人均住房租金也接近1000元/月，分别为970元/月、918元/月。

具体来看各城市的房租收入比，北京(58%)、深圳(54%)、三亚(48%)、上海(48%)等4个城市房租收入比高于45%，属于租金严重过高城市。

12个城市房租收入比在25%及以下水平，属于租金相对合理城市，包括保定、长沙等。

另外34个城市房租收入比在25%-45%之间，属于租金相对过高城市，其中山东省的青岛、济南均超过25%，分别为27%和26%。

易居研究院研究员王梦雯认为，全国50个城市超七成房租相对收入较高，说明大中城市住房租赁市场存在较大需求。未来我国政府发展租赁市场，既要结合市场化手段，同时还要考虑加强政府扶持力度，针对不同租房者制定差异化补贴政策。 据中新社