

借鉴“331”专项行动的顶层设计，统一整治要求的《苏州市出租房屋居住安全管理条例》将于下月1日起施行，这势必为推进“331”专项行动提供更多有利条件——

## 群租房“紧箍咒”越念越紧

本报记者 刘立平 沈卓琪

民生热线  
15806252009

### 记者调查

#### 客厅隔断是否可行？

张先生是吴女士所在房屋租赁公司的负责人，他告诉记者，自2014年进驻吴江以来，该公司就一直在探索公寓“N+1”的出租模式，但自去年“331”专项行动以来，该公司管理的一些租房因客厅隔断被勒令整改。

“同样是客厅隔断，在有些片区是被允许的，而其他片区是不被允许的。标准不一，这让我们有些不适应。”张先生表示，苏州出台的《条例》，明确规定

“使用面积十二平方米以上的起居室(厅)，可以隔出一间居室出租”，这让他对推行“N+1”模式更加有信心。

张先生介绍了该公司的业务运作流程：先联系房东，与房东签订租赁协议；拿到毛坯房后，公司改造、装修房屋；装修完成后，由公司对外招租。

“公寓的空调、冰箱、热水器等电器，床、柜子、桌椅等家具都是我们添置的，加上各类维修和服务费

用，如果按照房屋原有格局出租，房租收益只能让公司不亏损，贴钱也是常有的事。”张先生说，以“N+1”模式运营，盈利点在“1”上，也就是客厅隔断出租上，如果“1”不让做了，摆在他们公司面前的路只有两条，一是提高房间租金，二是关门大吉。

一旦提高租金，原来的租客可能不再续租，空房率会上升。张先生说，房屋租赁公司通常要把空房率控制在15%以下，一旦超过这个数值，公司就会处于不健康的运营状态。去年“331”专项行动以来，他们公司的经营情况一直不太乐观，空房率时常略高于15%。



贴着燃气安全须知的自建厨房。

### 现场直击

#### 租房无明火 缺少消防设备

吴女士是松陵一家房屋租赁公司的客户经理。近日，记者在吴女士的带领下，走进由该公司管理的两套租房，查看出租和消防整改情况。

第一套租房在高新路一个小区里，位于11楼。整套房屋140多平方米，4室1厅2卫。客厅从中间隔断，其中一部分继续作为客厅，另一部分改成单间，租给了一名在附近上班的年轻人，整套房分别出租给了5个人。

进门是一个小客厅，客厅中间的墙上贴着一张消防巡检记录、一张太湖新城“331”

专项行动倡议书，以及一张消防安全责任书，下面放着两只瓶装灭火器，口哨、消防手电、防烟面具等消防器材并没有配置。

吴女士表示，对照《条例》要求，目前该公司已购进了一批消防器材，正在分批安装。

客厅旁有一间小厨房，里面没有安装燃气灶，灶台位置摆着两个小电磁炉和1个微波炉。“我们在签合同的时候跟租客说过，租房内是不能使用明火的。”吴女士说，该公司现在管理的租房主要分布在松陵和吴江开发区，有近500套，每套租房的厨房都是禁止使用明火的。

#### 新规有利于规范租房市场

“‘331’专项行动中，我们公司有10套房被要求整改，情况都一样，都是因为客厅隔断出租。”张先生表示，为配合行动，他们将10套房屋内的隔断墙全部拆了，因此损失了一部分客户，也损失了

一定的资金，但他认为这是值得的。

近阶段，张先生与相关部门沟通，得到的答复是可以将客厅隔断出租，“这意味着，‘N+1’模式今后可顺利推进”。

同样从事房屋租赁业务

的李先生表示，没有整治前，房屋出租市场是比较混乱的，有些二房东为了利润，把三室一厅的住房隔成10多间来出租，安全隐患大，但由于单价便宜，租的人反而多。

“《条例》施行后，对房屋隔断有了强制规定，这会推动房屋租赁市场一步步走上正轨，对房东、房客和我们这些正规的房屋租赁公司也都是利好。”李先生说。



消防“四件套”。

#### 多隔一间房被责令整改

吴女士介绍，该公司大多数房源的布局大体一致，采用“N+1”模式，将客厅用轻质砖隔断，一间作为客厅，另一间作为卧室。但这样的模式有时行得通，有时却被认定改变了房屋结构，需要整改。

吴女士带记者来到第二套出租房，该房位于虎杨路一个新建小区内，面积同样是140多平方米，4室1厅2卫，客厅也被隔断了。

“这套房子没有通过‘331’专项行动的检查，被要求整改。”吴女士说，目前该套房没有水也没有电。

“这套住房是今年过年后，我们刚装修好的，3月份

已经住进了2个房客，后来因为断水断电，一名房客退房，另一名房客被换到了另外一个小区”。

之所以被要求整改，问题出在一堵墙上。

这套住房中间部分是一个卧室和一个大客厅，像是一个大的正方形里放进了一个小的正方形。交房时，卧室和客厅是连通的，该公司就在原卧室和客厅之间砌了一堵墙，再用墙将客厅分成两部分。在这个区域里，两根承重柱正好在3个房间的交界处。

“这套房子被要求整改的原因是，客厅的两根承重柱之间只能有一堵墙，需要将新建的墙面拆除。”吴女士说。

#### 消防隐患是整治重点

城南花苑是吴江目前较大的自建房集中居住区，也是我区“331”专项行动的重点区域。据“331”专班驻城南花苑片区工作组统计，片区内现有自建别墅3200多套，其中2700多套涉及出租，导致这个不足一万户的居住区，吸引了近4万名租客。

城南派出所派驻上述工作组的联络民警表示，因为存在自建房出租消防安全问题，基本能够配合整改工作，出租房内基本配置了消防“四件套”(灭火器、防烟头罩、手电筒、口哨)，二楼、三楼也配置了逃生绳或软梯。

“别小看了逃生绳，关

全设施，以及规范用气、用电行为等。

“电动车是严禁在室内充电的，也不能私拉电线充电。我们建议房东在通道内安装可伸缩雨棚，配套安装充电装置，有些居民已经积极响应了。”该民警表示，目前，辖区内的居民已普遍重视出租房消防安全问题，基本能够配合整改工作，出租房内基本配置了消防“四件套”(灭火器、防烟头罩、手电筒、口哨)，二楼、三楼也配置了逃生绳或软梯。

“别小看了逃生绳，关

### 部门声音

#### 派出所加大打击违法力度

城南派出所相关民警表示，该所除了积极配合“331”专项行动外，针对“331”专项行动过程中出现的新警情，也加大了依法查处力度。

近日，有居民发现，安装在室外的自动投币充电装置被撬了，里面的硬币被

偷。该所接到报警后，立即组织警力侦办，在第二天便将偷币嫌疑人抓获。随着几起此类案子被迅速侦破，偷撬行为被遏制。

推广电动车在室外集中充电后，城南花苑发生了几起电动车偷窃案件，该所加大侦办力度，很快就侦破了

#### 结合新规推进“331”专项行动

“331”专班驻城南花苑片区工作组有关人员表示，城南花苑片区“331”专项行动的重点就是群租房。用于群租的房子往往都是经过自行改造的，存在较

多的消防隐患。群租房内居住的人比较多，而且多数使用电动车，所以群租房电动车充电的消防隐患也比较多。

“《条例》的很多条款

这些案子。

“针对‘331’专项行动过程中出现的新警情，我们依照快侦快破原则，加大侦办力度，全力保障辖区居民的人身安全和财产安全。”该民警表示。

对于租户违反整改要求，涉嫌违法的行为，该所也加大了查处力度。例如，近期该所就查处了几起在租房内放置易燃易爆物品的案子，处罚了负有责任的房东。

都来自‘331’专项行动的经验做法，所以《条例》施行后，对推进‘331’专项行动是非常有利的，很多整治要求都有了统一标准。”该工作人员表示，在下一步“331”专项行动中，他们将对照《条例》要求，开展全面彻底的集中排查整治，确保火灾隐患显著减少。



装有充电装置的雨棚。(沈卓琪摄)



被隔断的客厅。(沈卓琪摄)

#### 自建群租房强化消防整改

胡先生在城南花苑南区有一幢自建别墅，共三层，外加一个小阁楼。除第一层用于自住外，其他楼层都出租了，共租出10间。

在二楼，胡先生打开一间租房。记者看到，租房的卧室与卫生间是分开的，靠门的墙上，放置了灭火器、防烟头罩、手电筒、口哨，还贴了简易的使用说明。卫生间靠近窗户的墙上，放置了一根逃生绳，一头固定在墙体上。

“一旦发生火灾，只要把绳子放下来，扔到窗外，就可以顺着绳子爬下去，很方便。”胡先生说，这些消防器材和应急逃生设备，都是按整

改要求配置的，每间租房内都有。

记者发现，自建别墅二楼窗外没有安装防盗窗。“以前装过，后来按要求全部拆了，一楼的也要拆。”胡先生解释。

城南花苑的自建别墅间，都留有约2米宽的通道。在胡先生别墅的东侧通道里，他在自家墙上装了一个可伸缩的雨棚，并装了一套自助充电装置。

“雨棚花了1000多元安装的，自助充电装置花了几百元，一次可给10辆电动车充电。”胡先生介绍，这样处理后，租客就不用再在屋内充电了，既安全又方便，“现在最担心的是防盗问题”。