

962555



小忙跑现场

# 金桥禹洲国际三期群租回潮现象严重

## 违规隔断 漏水频发 类住宅管理难题如何解

### 群租乱象 空间挤兑 安全堪忧

林女士是禹洲国际三期15号8楼的业主，长期以来，小区存在的大量违规群租现象令她苦不堪言，自家房屋漏水问题更是雪上加霜，让她心力交瘁。

“楼上两套房原本是两间总面积100平方米的商业户型，现在被二房东违规隔断成10间独立房对外出租，住着十几口人！”林女士说，根据上海相关规定，出租居住房屋每个房间居住人数不得超过2人，且人均居住面积不得低于5平方米，而如今的情况显然违反了规定，涉嫌群租行为。林女士还透露，整栋楼约90%的出租房都存在类似问题，如此高比例的群租现象，直接导致日常生活变得极为不便。邻居们纷纷抱怨，每天早晚高峰，光是等电梯就要耗费十几二十分钟，生活便捷性大打折扣。

群租带来的不仅是居住空间的过度挤压，更构成严重的安全隐患。为核实情况，记者实地探访了涉嫌群租的物业所在楼层。步入楼道，狭窄压抑的公共空间扑面而来，虽然白色的墙面和门框看起来简洁，但昏暗的光线让人感到压抑，不少房门紧闭。然而，表面的平静与实际的杂乱形成强烈反差：墙面布满污渍和划痕，线路杂乱无章，路由器等设备随意悬挂，作为消防疏散的“生命通道”本就十分狭窄，还被快递包裹等堆起的杂物遮挡。

林女士着重指出消防安全隐患：“二房东为了多隔出房间牟利，把通道弄得只能容一人侧身通过！而且还没安装必备的消防喷淋设施，一旦发生火灾，后果不敢想象！”在林女士的带领下，记者走进群租房现场，从走廊铺设的地砖宽度预估出屋内通道仅约70厘米宽。而在林女士此前拍摄的视频和照片中，出租房内部的隔断更为密集，每个房间空间逼仄，人均面积远不达标，居住环境简陋。

在该楼层，出租密度极高，人员频繁出入，电梯口常常排起长队。记者亲身体会，短短十几分钟内，电梯不停上下运行，却难以挤入，住户们脸上满是焦急。楼道内还不时有杂物堆放，进一步压缩了本就有限的空间，快递包裹散落地面的场景也屡见不鲜，大量快递袋、纸箱随意堆放在走廊或住户门口，从侧面反映出高密度居住人口带来的种种不便与隐忧。

### 漏水之痛

#### 财产受损 维权艰难

除了群租问题，漏水更是林女士的心头大患。她说，由于楼上违规装修，防水层遭到破坏，导致她家的大房间天花板连续多天渗漏水，造成墙布发霉脱落、石膏板变形，地板也因浸泡损坏。“我多次联系物业和楼上

在上海浦东新区金桥镇金湘路201弄禹洲国际三期，一场围绕居住权益与安全的“持久战”正持续发酵。业主林女士深陷其中，她向“新民帮依忙”栏目反映，其遭遇不仅让个人生活备受困扰，更折射出类住宅管理背后错综复杂的难题。群租乱象丛生、漏水问题频发、投诉维权无果，多方矛盾交织，让这片居住区域的环境蒙上了一层阴影。带着诸多疑问，记者深入展开调查。

频发。“漏水不仅影响居住美观，我更担心长期受潮会对房屋结构和身体健康造成不良影响。”这让她对房屋后续使用充满担忧。

### 投诉之路

#### 整治难题 如何破局

从今年5月起，林女士多次向相关部门反映。然而，楼上房屋依旧正常出租，问题并未得到有效解决。记者致电大厦管理方万象润悦物业服务(厦门)有限公司上海分公司了解，对方称发现群租会第一时间通报给“金港工作站”协调处理。记者又致电“金港工作站”，一名工作人员称，禹洲国际属于商办楼，共2550户，其中三期18层楼面共有543户业主，群租现象确实存在，但类住宅的管理有别于居民社区。对方强调相关部门多次整治但回潮现象严重，已经成立专案小组。

记者又向属地浦东新区金桥镇了解，工作人员回应：“禹洲国际一直是金桥镇类住宅整治和纳管的重点区域。前期已集中整治，但由于类住宅业态特殊、情况复杂，各类问题难免‘反复回潮’。为此，已建立每半年一次的‘回头看’机制，全镇正在全力推进类住宅‘夏季专项整治行动’。对于林女士反映的涉嫌群租的物业，已第一时间介入核实。如核查属实，我们必将依法依规处置，坚决维护业主的合法权益。”

记者调查了解到，类住宅因产权、使用性质等特殊，管理难度极大。违规群租、装修破坏结构等问题极易反复，就像禹洲国际三期，前期整治后又出现回潮。如何建立长效管理机制，避免问题“死灰复燃”，成为监管部门亟待解决的难题。

如何才能打破“集中整治—问题反复—再整治”的恶性循环？记者了解到本市其他类住宅综合治理的成熟经验：一是强化依法治理，完善法规体系。在加强宣传引导的同时，要依据现有法规严格查处群租、违建等行为。二是压实各方责任，形成治理合力。明确属地街镇、住建、消防、城管等职能部门以及公寓管理主体的职责边界，建立权责清晰的责任清单。健全发现机制，要求物业加强巡查，一旦发现违规行为，必须第一时间劝阻并上报；同时，充分发挥社区的自治作用，组织业主参与类住宅管理，共同营造遵法守规的良好氛围。三是推动信息共享，提升治理效能。搭建类住宅综合管理信息平台，实时共享房屋租赁、违规记录、整改情况等信息，及时发现潜在问题和风险点，并探索建立信用惩戒机制，让违法者不敢肆意妄为。

业主期待类住宅能早日纳入社区有效监管，希望管理各方能尽快还市民一个安全、舒适的居住环境，让每一位住户都能安心归家。对此，“新民帮依忙”将持续关注。

本报记者 陆常青

▲ 渗漏水造成墙布发霉脱落



▲ 房屋内路由器等设备随意悬挂

▼ 地板上到处都是渗漏水留下的痕迹



▲ 楼道内杂物堆积

采访对象供图

租户，但问题始终没能解决！”看着眼前遭受的财产损失，林女士充满无奈与心疼。

记者来到林女士家中察看，漏水造成的屋况触目惊心。天花板墙布发霉，部分已经脱落，石膏板鼓起变形，地板长期浸泡后，出现起翘、变色等情况。林女士指着多处明显的污渍和水迹，情绪激动地说：“你看看这地板、墙布还有石膏线，之前刚清理完水渍，没几天又漏了，全是楼上为群租装

修漏水造成的！”

林女士提供的今年5月底漏水现场照片，更清晰地记录下她的苦恼。照片中，木地板白色污渍、深色水迹与细碎杂物混杂，到处是渗漏水未能及时清理留下的痕迹。“就是楼上大房间漏水，不停地往下滴，我找了物业和租客很多次，一点用都没有！”林女士认为，正是楼上群租隔断违规装修，破坏了房屋原有的防水层，才导致家中漏水问题



小帮民有呼

## 电动车挤占人行道 人车混行步步惊心

本报讯（记者 夏韵）近日，市民徐女士向“新民帮依忙”栏目反映，轨交18号线沈梅路站外存在严重的电动车乱停放问题。大量电动自行车肆意侵占人行道，行人无奈只能走上非机动车道，人车混行现象频发，安全隐患突出。徐女士希望属地相关部门及时整治，保障市民出行安全。

6月25日，记者前往现场实地探访。在轨交18号线沈梅路站4号口外，沪南公路沈梅路站公交站就设立于此，1066路等公交线路在此停靠。然而，从4号口到

公交站短短二三十米的人行道，却被电动自行车、共享单车挤得满满当当，行人几乎无路可走，只能被迫进入旁边约2米宽的非机动车道通行。“盲道也完全被挡住了！”徐女士无奈地表示，每次从4号口出站走向公交站，这几十米的路程都让人提心吊胆，“路上电动车骑得飞快，稍不注意就会发生碰撞。”更令人头疼的是，部分电动自行车甚至停进了公交站候车棚，候车的乘客为了避让，不得不站在旁边的绿化带上。

记者观察发现，4号口外虽然没有非机动车停放区域，里面停放着不少电动自行车，但由于空间有限，大量电动自行车无处停放，车主便随意将车停放在人行道上。

据徐女士介绍，早晚高峰时段，情况尤为糟糕。非机动车道上电动自行车川流不息，而公交车只能停靠在非机动车道外侧，乘客需要穿过密集的车流才能上车。“好几次，一群电动车快速驶来，我根本没地方躲避，只能小心翼翼地车流中穿行，衣服都被刮蹭到了！”她还提

到，下雨天更是雪上加霜，乘客既要当心湿滑路面，又要避让来往车辆，在这儿等车就像“闯关”一样艰难。

对此，市民们迫切希望相关部门能够加大整治力度，尽快恢复人行道、盲道畅通，为市民营造安全有序的出行环境。



编辑/张颖琦 视觉设计/戚黎明