

962555

“楼道垃圾堆成山，半夜噪声震得墙壁都在抖，电线像蜘蛛网一样乱拉，这日子过得实在是心惊肉跳！”九江路619号中福大厦的居民黄女士向“新民帮帮忙”求助，语气中满是无奈与焦虑。据其反映，这栋商住两用楼内群租现象愈演愈烈，安全隐患丛生，而面对业主的反复投诉，物业却以“无权干涉”为由称“管不了”。为此，记者来到现场，实地探访这栋大厦内的群租乱象与居民困境。

帮忙

电线乱拉 垃圾成堆

中福大厦深陷 群租困扰

住户“天天投诉” 管理“处处碰壁”

小忙

跑现场



“72家房客”吃不消

中福大厦共25层，配备5部电梯，紧邻步行街与地铁2、10号线，交通便利。然而，这份便捷背后，却藏着困扰居民已久的群租顽疾。记者跟随黄女士来到8楼，这一层共有约33间房屋，仅目测就有超过10户存在明显群租迹象，乱象一目了然。

推开其中一户虚掩的房门，屋内景象令人咋舌：原本规整的空间被硬生生分割成多个狭小隔间，密密麻麻的高低床占据了大部分区域，晾衣绳横七竖八地拉在房间各处，衣物随意搭挂；地面上堆满了快递盒、生活垃圾和杂物，杂乱不堪，连下脚都略显吃力。更让人担忧的是，墙角的插线板上插满了各类充电器，电线缠绕交错，杂乱无章，毫无安全防护措施，一旦短路，后果不堪设想。

“这些租客大多是‘昼伏夜出’，半夜常传来吵闹声、脚步声，声音大到墙体都在共振，根本没法好好休息。”黄女士无奈地抱怨。记者在楼道内看到，公共垃圾桶早已被垃圾堆满、溢出，果皮、餐盒、塑料袋散落一地，散发着刺鼻的酸臭味。

据了解，大厦业态十分复杂：1楼是商铺，2楼和顶楼几层为酒店，中间楼层则混杂着群租房、办公间和自住业主，俨如“72家房客”。“8楼大概有十几户群租，其他楼层的群租比例我不清楚，但肯定也不少。”黄女士透露，这些群租客大多是周边餐饮企业的员工，人员流动频繁。

管不了房东“怎么租”

针对群租乱象，记者联系了中福大厦的物业管理方上海中福物业管理有限公司。物业经理介绍，该大厦共25层，总建筑面积46000平方米，配有两层地下空间；1楼至3楼为大堂及银行、餐饮店等商业体，3楼、4楼为酒店，5楼至19楼为商住两用，经排摸共有510个小房间，主要用作民宿、青年旅

■ 原本清爽的楼道公共过道沦为「储物间」



舍、周边企业员工宿舍，还有部分为业主自住；20楼为设备层，21楼为办公楼，22楼为酒店，23楼为公寓，24、25楼仍为酒店。从房屋性质来看，中福大厦的土地使用证标注为商办综合楼。

谈及让人头疼的群租顽疾，高经理坦言：“我们确实管不了。大厦是小业主产权，房东想把房子租给谁、怎么租，物业无权干涉。”对于居民反映强烈的楼道卫生问题，高经理表示，物业会安排保洁人员进行打扫，但“人手不够，可能清理不及时”。

牵头协调联合整治

南京东路街道管理办相关负责人在接受记者采访时表示，中福大厦的治理确实存在不小的难度。“这栋楼的业主构成特别复杂，都是小业主，经营形态五花八门：有做员工宿舍的，有做短租民宿的，有开酒店的，有自住的，还有办公的，各有各的需求，统一管理难度很大。”

该负责人坦言，目前短租民宿、群租等领域缺乏明确的管理主体，街道只能牵头协调多部门联合行动。“我们会切实承担起属地管理责任，联合市场监管所、卫监所、消

防、城管、公安等多个部门，各自在法定职权范围内开展检查，重点排查群租房的消防、卫生和治安隐患，全力整治乱象。”该负责人透露，近期街道已计划启动联合整治行动，切实回应居民关切。

盼建长效监管机制

“群租不仅严重影响日常生活质量，更存在巨大的安全隐患。”黄女士和其他业主纷纷表示，希望相关部门能加强监管，明确管理主体，建立长效治理机制，彻底解决群租问题。

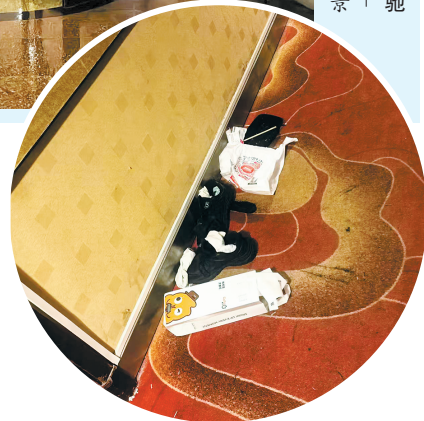
记者了解到，根据《上海市住房租赁条例》，群租是指“违反规定改变房屋空间结构分割出租、按床位出租、人均居住面积低于法定标准”的行为。然而在现实中，“进门取证难”“违法成本低”“小业主产权分散难管控”等问题，让群租治理陷入“治标不治本”的困境。

值得注意的是，中福大厦周边商业配套成熟，大量餐饮、零售企业入驻，带来了旺盛的租房需求，也让群租现象有了滋生的土壤。大厦内既有金融、咨询等企业，也有大量短租客和群租客，人员流动复杂，不仅影

■ 大厦入口还算敞亮，可楼内却另一副光景



本版摄影 本报记者 徐驰



■ 食品垃圾随意丢弃在楼内

响居住环境，更暗藏不小的治安隐患。

采访中，不少业主指出，中福大厦内小业主产权分散、经营形态复杂、监管主体模糊，让物业和街道陷入“管不了”“难统一”的困境。而群租带来的消防隐患、噪声扰民、卫生恶化等问题，最终都由普通业主和正规租户承担。他们呼吁，治理群租不能仅依靠“联合整治”短期行动，更需要从源头明确管理责任，完善法律法规，建立物业、街道、职能部门协同联动的长效监管机制。对此，“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 徐驰

业主反映电力施工“不打招呼”，围墙被敲、绿地被挖

工程“拐个弯” 业主“心放宽”



小帮

呼有应

浦东新区康沈路2588弄东丰林居的多位业主向“新民帮帮忙”反映，3月上旬，小区东北角围墙突然被敲掉，一支电力工程队“强闯”小区开挖基坑，准备敷设新电缆。这一施工举动引得众多业主震惊不已，“关于破墙施工，根本没有做过全小区征询！小区公共区域改变，应当由全体业主共同决定，而不是居委会或物业单方面决定。”截稿前，记者从施工单位获悉，目前该工程已经停工，对方承诺后续不再进入东丰林居小区内施工，同时会尽快恢复围墙和绿化。

施工前无人通知

记者在现场看到，康沈路2588弄东丰林居东北角围墙处有一个电力站房，站房与围墙之间为一块公共绿地，围墙另一侧则是另一个新建商品房小区，尚未交付。引人注意的是，这处围墙被敲毁了一大块，外部人员一跨脚就能进入小区，墙外还有一辆挖掘机停放着。当天，无工人在场作业。

围挡上的施工铭牌显示，工程名称为“10kV业扩改造提升计划”，施工单位为上海申伟电力工程有限公司，竣工日期标为今年3月20日。据了解，这次施工内容为在小区内新建一座电缆工井及电缆沟，并新敷设电缆至现有东丰站，不涉及新建地面建筑和新造变电站等。施工结束后，再原样恢复围墙和绿化。

业主沈先生回忆，2月，小区东北角围墙处就搭起了围挡，但当时居委会和物业两方均未主动通报过施工内容，“围挡刚刚拦起那几天，我和邻居也没有在附近看到过施工铭牌，这块牌子极有可能是破墙动工前才贴上去的。之前，大家都不知道里面要开挖基坑、敷设电缆。”接着，3月上旬，电力工程队“毫无征兆”破墙而入，直接在绿地上开挖基坑，“原本这里有几棵小树苗，现在都没了。挖的基坑有三四米深！”他说，施工后，大量业主反映“未征询”，改造一事未经全体业主征询表决，“不打招呼”侵犯业主共有部分，

在小区内引发轩然大波。

另一位业主秦女士表示，在施工前，她从未收到来自居委会、物业和业委会的通知，“没有任何一方对外提及这次工程，全小区征询更没有做过，业主完全被蒙在鼓里。占用小区公共区域施工，必须走法定表决程序。”

改变路线不进小区

记者就此联系到属地浦东新区周浦镇横桥居委会。相关负责人回应，此前确实知晓这项改造工程，但由于施工单位当时准备从小区正大门进来施工，居委会和物业两方一直都没有同意该方案的实施。至于目前从外“破墙而入”的施工方，居委会方面称，没有收到相关单位发来的具体施工图纸和审批文件。

记者又向上海申伟电力工程有限公司核实情况。工程负责人陆先生表示，现有东丰站容量接近饱和，改造后，东丰站将可以满足更大的用电

需求。对方说，这次施工前，公司和居委会、物业、业委会做过多次沟通，几方均表示业主“同意施工”。鉴于现在大量业主反映“未走法定程序”，上述负责人回复，之后这项工程将改变路线，不再进入东丰林居小区内施工，另外将尽快恢复围墙和补种绿化。

截至发稿，记者收到反馈称，在不少业主投诉及“新民帮帮忙”介入后，施工单位上海申伟电力工程有限公司派人来到小区内做情况解释，并向广大业主致歉，这项工程目前已经停止。

本报记者
夏韵



本版编辑/吴健
本版视觉/戚黎明