

无视监管 自如在京违规出租隔断间



公开承诺“不打隔断”的互联网长租公寓运营企业——自如，仍然在大量对外出租隔断间。北京商报记者近期陆续接到5例承租人投诉，称自如不但违规出租隔断间，其中一房源被举报拆除后，自如还出现了提供过渡房失误，导致租客在北京入冬后最冷的夜晚无奈睡在车里的窘境。

而这距离今年7月新版《北京市住房租赁合同》和《北京市房屋出租经纪服务合同》发布，以及自如等7家租赁服务企业和中介机构龙头企业喊出“不打隔断出租、不按床位变相分割出租”等承诺，仅过去了4个月多一点的时间。

动提及可增设隔断，这样房东每月能获得高于正常房屋结构出租的租金。而此前存在的隔断间有些被拆除了，有些没被检查到的还在租。

与林佳入住隔断间境遇类似而又稍显不同的是，刚刚入住东城区某小区自如房源的宋淼（化名），是个对自己租住房源为隔断间“有数”的知情人。

“管家说房源检查最严格的时候已经过去了，现在剩下的隔断间只要对外出租的都能住。”但是在宋淼的追问下，管家也不得不坦言，因为北京市严查隔断间出租的原因，所以此类隔断间还是有潜在被拆除的风险。

“之所以选择签约隔断间，主要是觉得性价比可以吧，全年在租房成本上的压力可以小一点。”但在宋淼看来，尽管有来自自如管家“隔断风波已过”的宽慰，但其心中对于这间隔断小屋“能住多久”的顾虑依然没能被打消。不过现阶段，宋淼似乎也愿意为了节省房租抱着侥幸的心理继续住下去。

网络投诉平台之中消费者对于自如隔断间问题的相关投诉意见，似乎也侧面印证了自如隔断间的“再现”。

北京商报记者浏览黑猫投诉平台发现，自如违规设置隔断以及相关维权等话题，占据了该平台针对自如投诉意见中的很大比重。其中，一起发生在今年9月的北京自如客投诉案例显示，其在自如App上租房被派出所检查发现为隔断后要求拆除，但自如拒绝赔偿租客损失，只送了该租客一张搬家券。

根据媒体报道，今年9月和10月，自如共3次因改变房屋内部结构分割出租而被北京市住建委处罚，涉及的房屋分别位于大兴区黄村镇DX00-0101-0801等地块、朝阳区万象新天地四区、朝阳区北京像素南区，违规行为分别为4室打隔断改为5室、6室打隔断改为7室和4室打隔断改为5室。

争议“N+1” 合规与成本之间的考题

上述提及的“隔断间”，借用业内专业一点的话术来讲，叫做“N+1”模式，即将房屋中比较大的起居室、客厅经过改造后作为一间卧室单独出租。自如此前将这种由起居室、客厅改造而成的隔断间，称之为“优化间”。在业内人士看来，“N+1”模式能在一定程度上缓解大城市租房群体的住房压力，降低房屋租金，同时

也是部分分散式长租公寓的一大重要盈利来源。

中原地产首席分析师张大伟更是直言，所有的长租公寓玩的都是一个以时间为核心要素的期限套利游戏：装修、分租这些其实都只是资金池的补充。从租赁企业来说，如果没有多一间（N+1）的可能性，现阶段租赁行业也无利可图。

需要指出的是，隔断房源出租在北京始终没有完全合法化。2019年7月，新版《北京市住房租赁合同》和《北京市房屋出租经纪服务合同》示范文本的正式发布，更是再次重申并明确禁止隔断出租：以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。

但市场也有观点认为，“N+1”模式的隔断间出租不是群租房的原罪，保障群租房所处建筑荷载安全、消防安全、公共设施使用以及避免扰民等考虑，才是北京整改“隔断房”的初衷。

北京商报记者也从一名自如管家处了解到，除非舍友恶意举报或者其他不可抗力因素导致的隔断间被强制拆除，现存隔断间基本上还会继续出租。但是如果某一隔断房源被拆除，那么原本由各个居室协调而生的租金及成本平衡关系也将被打破，不排除会清退其余租客重新评估房源成本，并调整出租价格。

北京市京律师事务所律师刘松涛指出，自如作为租房平台应了解更为全面的法律风险，包括在租房合同上提醒租客租赁房源为隔断间，在相关法律规定出台后更应迅速出具针对被拆迁租客的补偿方案。现实中自如不仅没有在格式合同上尽到提醒义务，侵犯了租客的知情权，在租客多次反馈后仍未给出解决方案，应对租客因被强拆遭受的损失承担责任。此外，行政管理部对于户型的整改要求不属于法律上界定的“不可抗力”，自如也不应以此免责。

而对于“N+1”的态度，中房经联主席胡景晖也曾指出：目前，热点城市有效租赁房源供应不足，且租金价格过高。一方面，一线城市和经济发达的二线城市租赁需求特别旺盛，尤其是暑期毕业季，供不应求对租金上涨形成严峻压力；另一方面，租房人群有通过合租分摊租金成本的需要，而中介机构、租赁经营机构则有做“N+1”提升单套房屋额外租金收益的需求。基于这一点，导致市场上的隔断房层出不穷，这也推动了部分城市“N+1”模式逐步合法化。

就承诺不打隔断后，自如隔断房再现”以及“现存隔断房源规模及处置方式”等问题，自如在接受北京商报记者采访时表示：“非常抱歉看到租客这样的居住体验，我们愿意协助租客寻找其他合适房源。目前，自如已与租客林佳达成和解。租客如有其他疑问可以向工作人员反馈进行核实处理，从而妥善解决居住问题。自如积极响应北京相关规定，停止新收、新签优化间，并按照计划对现存房源进行有序、稳妥完成相关工作”。

北京商报楼市调查小组

管家未提示 自如客“误签”隔断房

自如客林佳（化名）怎么也没想到，在北京入冬最冷的一天，自己不得不卷着铺盖睡在车里。而导致这一切的，是两个月前从自如签下的一间租房。

林佳介绍，自己在9月中旬签下大兴枣园片区一套三居室合租中的一间，按照合同约定，这间面积在15平方米上下的房间，将在2020年9月15日到期。

但在合同正式生效后的第61天，该房间在林佳上班时被小区居委会强制拆除，原因是邻居举报承租违规隔断间：“那会儿我都蒙了，房间就要拆了管家才告诉我。”由于正在上班，林佳当时不能立即抽身回去打包行李，待到下班归家之时，房间已经面全非：隔断墙被拆除，行李散落一地。

更让林佳愤怒的是，在隔断间被拆的当天晚上，自如单方面解除了和林佳的合约，给出的官方口径是为了避免产生额外的房租。“签合同的时候不说明是隔断间，拆之前不提早通知我，连解除合同都没个动静，自如就是如此傲慢地对待租客吗？”林佳称，自己是在自如系统发送的解约短信到达时，才知道自己不仅没了房，连合同都被终止了。

2017年11月，作为清退整治违规住房行动的一部分，北京各区县针对租房平台比如自如隔断出租的房屋进行清理和整改，部分房间被强制拆除。彼时自如CEO熊林曾发文回应称：“目前居住自如房屋的自如客，如果遇到任何情况和需要大家搬离，请大家积极配合：1、免费换租；2、免费搬家；3、提供一个月的房租作为搬家与误工补偿”。

然而，据林佳表述，在房间被拆除当晚，因为自如管家在房源协调配置方面出现了问题，她未能入住临时房源，当天就在塞满了行李的车上睡了一夜。而在经历过险些露宿街头的“无房住”困境后，在房间被强制拆除的48小时后，林佳终于被自如临时安置在一个可以免费住七天的房源中。

无视前租客退租 自如执意出租违规房

林佳回忆，9月16日她与自如方面签约该房源时，自如管家在带看前后及签约前，均未提示该房源为隔断间。在被举报前，自己不断从隔壁合租室友处被暗示，此前租户是因为“隔断间不能住人遭举报”。而在得知这一情况后，林佳曾多次向管家反映情况，也曾致电客服中心以及自如App在线登记问题的形式反馈问题。直至隔断间被拆除，自如方面都没予以回复。

“就是说，原来这房子就是做成隔断间被举报、租客退租，然后又二次出租给我。”林佳称，房间被强拆后，自如方面仅表示支持免费退房，剩余租期内未产生的租金、服务费连同押金可一并退还。但林佳认为，鉴于自己多次反馈问题，但自如方面未予实质性解决导致自己无处可住，希望自如一是对于问题做出整改，并道歉；二是从她投诉之日起赔偿房租和服务费，三则是对砸坏弄脏的个人物品做出赔偿。并表示，即使不再选择自如租房居住，后续搬家费用也应由企业承担。

“房间被拆快一周，我和自如还没有达成和解。”因为租住隔断间“被驱逐”的林佳，在接受北京商报记者采访时表示，还在等待自如方面的一个道歉。

承诺成空 自如隔断房未下线

据了解，自如方面曾于今年7月做出承诺，表示将认真践行北京房地产中介行业协会提出的十大承诺，其中承诺内容包括“不打隔断出租”、“不按床位变相分割出租”等。

而现实情况显示：“误入”自如隔断间的租客并不止林佳一例，客厅隔出“阳台房”的房源租赁仍在自如线下交易中上演。

居住在昌平区高教园的一名自如客告诉北京商报记者，他所居住的房屋也恰好经历过此前一轮的违规隔断房整治：“今年8月我入住时，房东的房子还是三居室，9月小区里有一波隔断房检查，客厅位置那间较大面积的隔断房就被拆了。现在房子格局三居变两居，隔断间的家具还在客厅扔着呢。”同时，该租客还透露，其曾于浏览同区域房源时发现，在自己租住的房屋客厅隔断间被拆除前，该隔断房出租信息曾先后几次下架又上线自如App，直到房间被彻底拆除。

此外，北京商报记者在对北京市多个片区的小区进行走访了解到，在自如对外出租的众多房源中，仍有一批未到期房源“与房东合约未到期”存在设有隔断间继续租赁的情况。

有自如管家透露，目前自如从业主处新收取的房源不再设隔断间，不过也有部分同自如续约的房东主

态度即价值

观点化·深度化·可视化

■ 订阅价

360元/年

■ 订阅方式

☎ 010-84277808
010-84277520

■ 扫码订阅

● 国内刊号：CN11-0104
● 国内发行代号：1-110
● 国外发行代号：D403

● 电话：010-84277808或010-84277520
● 网址：www.bbtnews.com.cn
● 地址：北京市朝阳区和平里西街21号北京商报大厦

内容为王 | 全媒共享 | 产品导向 | 新闻可视
传播优先 | 品牌聚合 | 因报之名 | 以融为大