

禁不住的隔断间：长租公寓下架户型图躲监管

监管对于隔断间的零容忍，以及寒冬中因被强拆无奈睡在车里的租客们，并没有让长租公寓们就此收手。11月21日，北京商报新北京楼市周刊发布深度调查报道《无视监管 自如在京违规出租隔断间》后，不断有租客反映所承租的长租公寓存在隔断间问题，而自己“被隔断”的背后，是长租公寓品牌集体下架合租房源户型图，让租户无从考证房源原始户型，进而躲避监管。北京商报记者根据线索发现，目前包括自如、蛋壳等在内的长租公寓品牌均存在这一问题。

“压根儿没有的五居室”

西三环外、公交附近、低租金的吸引，让叶清（化名）从长租公寓“自如”App上选择了一间五居室中的14.6平方米西卧，希望它能够成为自己下一年的“小窝”。

然而看房的经历让她对这套房子有点怀疑：明明是十年以内的次新房、大户型，为什么没有客厅，过道狭窄？怎么看怎么像隔断间，还不是整个客厅隔出来的。”

其实，多年租房的经历让叶清对条件较好的n+1并不排斥，但最让她担心的是非n+1的隔断，那意味着更拥挤的生活空间以及不可预知的风险。

所谓n+1，是指那些客厅、起居室面积较大，或有独立客厅的房屋，经租赁机构装修后作为单独一间房源出租。此类房源虽然能够拉低成本，但因原本的客厅、起居室不具有居住功能，可能侵占疏散通道而增加消防安全隐患，再加上隔断房隔断材料的防火效果也未经检测，在一定程度上存在较大隐患。

叶清的担心从带着管家处得到了一半的证实：确实是个隔断间。而另一半则从楼下可能成为的邻居处获得了证实：这个小区就没有五居室，最大四居，还不在这个楼，在前面的六层楼里，就那一栋，这个9号楼里，最多就是三居。”

另有数位小区居民证实，由于是福利分房，叶清约看的这个社区居民基本上都是一个单位的，小区分房的时候，谁家是什么户型大家了然于胸，中介给出的四居室、五居室应该是隔断间。

按照叶清给出的线索，北京商报记者发现，截至12月2日，在叶清所看的小区中，自如在租的合租房源共有6间，其中格局为4-5居室的房源占到了5间，三居室房源仅一间。实地探访上述租房发现，四居室及五居室在租房源的客厅部分略显逼仄，进门后由客厅进入房间所经区域大多呈现为不规则条状。以一间五居室为例，房屋同一方向最多设置了三间卧室，对应的房间依据面积大小、朝向、有无阳台等因素，在租金上呈现较大不同。

据负责该区域房源出租的自如管家介绍，南向带阳台的卧室面积越大，租金越高；相同面积的房间若朝向不同，南向房源会比其他朝向在租金上贵上几百元。此外，该管家还直言，优化间的话，性价比比较高。

“消失”的合租户型图

判断隔断间的一个依据，就是原始户型图。但叶清在寻找租房时，几乎无法查到租房所在房源的整体户型图。同样的情况，数位自如租房客也予以证实。

北京商报记者按照上述租客提供的线索，对自如App上位于东城区地坛北里、丰台区海丰家园、东城区新景家园西区、金鱼池西区等数个小区租房进行样本调查发现，上述小区合租房源中存在隔断间情况，且无法查询户型图。而在自如App上，上述小区的整租房源详情页支持户型图查看。

这一情况，在部分租房BBS中也有被吐槽。

“今天上自如找房，忽然发现自如所有房源的户型图都被删除了。我记得一两周之前这些户型图还都在的。户型图可以说是最好的了解房源优劣的基本信息了，基本信息都不显示，就显示几张照片，这是出于什么目的？还是逼人亲自去看每一个房源？”有自如客在贴吧中气愤留言，该留言时间显示为2019年7月19日。

北京商报记者就户型图问题咨询自如App客服，其回复称，若房源未签约，租客可在App首页“合租/整租”搜索到该房源，点击“户型图”进行查看；若房源已签约，租客可联系管家为其提供。并强调该方案适用于全国。

在上述回复内容下，还备注有一则温馨提示：目前北京部分房源暂不支持提供户型图，具体信息请您以App房源页面实际显示为准，请您谅解。”

对此，调查中多位带看的管家表示：“一些合租房源有隔断间，下架户型图是为了避免不必要的麻烦”。就“北京自如合租房源户型图集中下架用意”“隔断间整改何时落实”等问题，北京商报记者联系自如方面，但截至发稿未收到回复。

违规不是个例 蛋壳仍有存量

在市场份额较大的自如因违规出租隔断间屡受吐槽之外，10月29日向美股IPO发起冲击的长租公寓品牌——蛋壳公寓，近来也同样深陷“隔断间出租风波”。

除了黑猫、21CN聚投诉网络投诉平台上的租客披露线索，北京商报记者在此轮走访调查中也了解到，北京多区域蛋壳公寓房源中仍有在租隔断间，租客端同样不能查看其房源户型图。

以丰台区珠江骏景中区小区一在租复式房屋为例，该房源详情页显示房屋整体格局为8室1厅2卫，但具体房源信息仅显示7室。负责带看的蛋壳管家透露，刚刚有一隔断房被拆了，所以房源信息被下架，目前只能居住7户租客。该管家还称，如果租客比较介意隔断间，并且明确表示不考虑入住隔断间，管家们将会为其推荐正常格局的房源。

而对于隔断间的甄别方式，从目前走访调查结果来

看，不论是自如还是蛋壳的租客，目前只有通过实地约看敲击墙面自行鉴别，或在带看中咨询管家方能确定。

有蛋壳公寓管家透露，当前既有的部分蛋壳隔断间房源还在延续出租，不过新收取的业主房源不再另设隔断。至于蛋壳公寓房源户型图的“隐藏”，上述管家表示：“租客看不到，我们管家在后台能看到”。并称，户型图向租客端隐藏，也能在一定程度上促进租客预约及管家带看率。

一位不愿具名的业内人士指出，近年来因长租公寓运营企业疯狂收房“跑马圈地”式的规模扩张而引起的相关违规操作屡屡为外界所诟病，首当其冲的就是隔断间出租。长租公寓品牌隔断间出租屡禁不止，背后反映了其对于规模以及利润的迫切要求。多位业内专家均认同，长租公寓规范化标准势在必行。

合硕机构首席分析师郭毅认为，有必要运用互联网技术手段加强对于长租公寓房源的监管，而针对长租公寓运营企业App的标准化技术升级及常态化运营监管，也是促进长租公寓规范化发展的一项重要内容。

“在此基础上，一方面可以清晰界定长租公寓租赁产品有无构成违规，另外一方面也能避免常规人工监管对于人力、物力、时间成本的过大消耗。同时，也能在一定程度上补全监管层面上现存的一些客观的、难以完全覆盖的监管漏洞。”

中国房地产经纪同业联盟主席胡景晖分析称，目前国内长租公寓市场面临的一大难题是：立法和市场监管严重缺失。他直言，目前长租公寓行业没有上位法支持，唯一能看到的，全国范围的、立法级别最高的，仅为2011年2月施行的住建部6号令《商品房屋租赁管理办法》，地方政府层级也仅限于通知、办法，涉及几十万亿的产业最高法律仅为部门办法，市场很难规范，老百姓的权益很难得到保障。同时阶段式、运动式监管治标不治本，监控机制不能常态化有效运行。

“如对隔断房的监管，往往‘野火烧不尽，春风吹又生’，动用行政力量，成本高且不高效。”胡景晖认为，规范国内长租公寓行业的发展，可适当借鉴国外经验，租赁市场还须尽早规范。北京商报楼市调查小组

LONGFOR¹ 龙湖 | 真润顺达 ORIENT REAL ESTATE

列车新城·玉府
LONGFOR RAILWAY CITY

暖冬行动 龙民推荐周

老带新成交 即享万元 智能家电大礼包
(价值1万元左右)

认购直减 **10万** 直签再享钜惠 **99折**

LONGFOR RAILWAY CITY

活动时间:12.2-12.8

守护龙民
BEIJING 暖冬行动
LONGFOR

85-135m² 被动式健康人居

LONGFOR RAILWAY CITY

VIP LINE
010-83669999
北京市丰台区盈坤世纪中心F座1层

小室每间只限住2人，每间最多不超过2人，不得私自转租、不得在房间内从事经营活动，不在任何意义上将房屋出租给他人，具体以政府审批规划设计和房屋买卖合同为准。
本宣传册仅供参考，不作为要约或要约邀请。诚邀您亲临售楼处，详询购房。项目预计开盘为2020年1月，开发商：龙湖地产北京房地产开发有限公司 注册证号：京房开字(2019)第0039号