

“找一名二房东相当于破一起案件”?

徐汇华泾镇挂图作战整治群租,收回200多套群租房、清退60余名二房东,同时探索公租房收储新模式

■本报记者 舒抒

最近,徐汇区盛华景苑小区的业主吴肇昆了却一桩心事:他位于小区内一套常年被二房东用于群租的住房总算收回了,并交由徐汇惠众公租房公司租赁运营。让老吴顺利理清租赁合同,也让盛华景苑小区居民告别7年群租乱象的,是今年4月以来徐汇区华泾镇展开的一轮史上打击力度最大、持续时间最长的群租整治。

今年4月23日14时,华泾镇规划办、镇城管中队、派出所、房管办、盛华景苑居委会及物业等85人组成联合整治小组,对小区内87套群租房进行集中整治,拆除违法隔间105间,仅电表就拆除82个。随着200多套群租房逐步被收回,60余名二房东陆续被清退,华泾镇在小区新建面积近300平方米的盛华景苑警务室。通过民警24小时驻守和徐汇区“一网统管”智慧社区建设提供的技防手段,群租乱象得以遏制,多年未解决的群租回潮也找到了长效解决机制。

动迁小区为何群租多 正规中介不愿接单 二房东来冒险逐利

盛华景苑小区地处华泾镇最南端徐汇、闵行两区交界处,占地8万余平方米,第一次集中整治群租可追溯到2014年。当年5月1日,两名消防队员在小区内扑救一起群租房火灾时不幸牺牲。当晚,华泾镇对小区连夜展开群租突击整治,半天内清查群租房90余户,拆除违建隔间123间。

然而,一次整治不能彻底打消二房东冒险逐利的心理,“胆大心细路子野”的他们没过多久就把装修建材悄悄搬进小区,重新做起“群租生意”。

侯玉虹2014年9月到盛华景苑担任居民区党总支书记。她分析,群租不断回潮与小区人口结构有紧密关联。盛华景苑共有居民单元2728户,现有户数2132户,其余596户为待动迁分配的空置房。“有主”的2132套房屋中,居民自住仅900余套,余下700多套为一般出租房,200余套为业主自行空置的房屋,还有200多套都曾为群租房,小区6508位居民中外来租户超过4400人。

徐汇区城管局华泾中队副队长张军告诉记者,《上海市居住房屋租赁管理办法》对群租有明确界定,即每间房人数不得超过2人,人均居住面积不低于5平方米。但现有的房屋中介管理办法仅针对有资质的中介公司,无资质的二房东成为二手房租赁的灰色地带。

吴肇昆的情况就是典型案例。2013年盛华景苑交房时,恰好有中介公司来小区摆摊,老吴同很多业主将自己在小区内一套住宅的房屋租赁合同签给这家中介。没想到,中介没多久就“跑路”了,房子转租给二房东。老吴想收回房子,二房东却称老吴与上一任中介签署了5年长约,如毁约需支付高额违约金。“他们路子很野,我也有点发憷。”自己的房子究竟被同时租给多少人?二房东每月从群租户收取多少租金?老吴一概不知。2014年到现在,他甚至从未踏进自己房子半步。

大房东并非对群租没有责任。市公安局徐汇分局华泾派出所所长杜明说,群租带来的危害首先是人口管理混乱。“一套两室一厅被分割为7、8间,每间只有2至3平方米,小区大量人员进出。”其次是消防隐患频现,群租房内乱拉电表、私接电线、乱用液化气钢瓶的情况屡见不鲜。最大隐患是治安管理混乱,人员结构复杂使黑灰产业在小区寄生,入室盗窃、打架斗殴时有发生。仅2019年,盛华景苑110报案多达290起,高于周边小区2至4倍以上。

2014年首轮整治没多久,盛华景苑群租再次回潮。2017年,徐汇区启动小区综合改造,盛华景苑



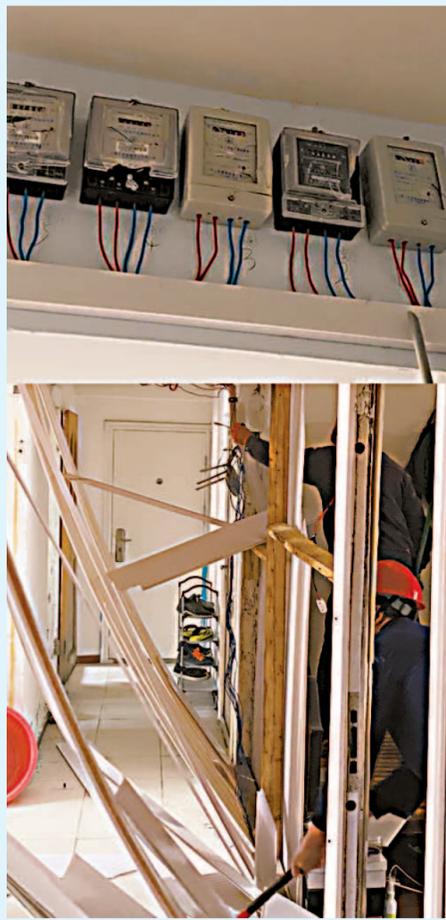
完成群租整治的盛华景苑小区。

舒抒 摄



盛华景苑小区的群租整治“作战图”。

舒抒 摄



工作人员清除违章搭建和电表。

资料照片

苑想要通过硬件提升清退群租、提升居住软环境,但直到今年3月,小区仍有120余户群租房。群租难以根治,还有其他原因。首先是充满诱惑的“赢利点”,杜明说,二房东将原本租给3个人的房屋租给8个人,虽然每人只收500至600元租金,但利润已高于正常租赁价格。其次,群租房建设成本低,二房东多采用灵活可拆卸的隔板作为隔断,即便被拆除,也能迅速“重建”。更关键的是,大房东有出租房屋的需求,二房东抢占先机获取房源后,正规中介一般不愿再蹚浑水接盘,加上业主们对群租危害的认识不深、法律意识不强,“二房东群租产业链”成为盛华景苑难以铲除的一块“巨型牛皮癣”。

疑似群租如何“确诊” 找到所有“二房东” 警民对接“不打烊”

今年初,华泾镇下决心在“十三五”收官前根治盛华景苑群租乱象。突如其来的疫情打乱前期整治节奏,但疫情防控阶段细致的人员排摸,为彻底根治群租打下基础。

“疫情期间我们排摸出2300余名外地回沪务工人员,到6月底小区共有近4400名外来租户。”侯玉虹介绍,上门登记排查时,凡遇同一住房中居民并非来自同一省市,且没有亲

属关系的,居委会都将其列为“疑似群租”。

“疑似”如何“确诊”?居委干部和楼组长二次上门,查看住户家中的阳台装修是否正常,房屋使用功能有无改变。如“确诊”存在群租现象,则第一时间上报镇政府和派出所,由镇房办牵头,城管、综治办联合展开上门整治。

在盛华景苑居委会二楼会议室,记者看到一幅巨大的“作战图”,4种颜色醒目标注小区2700余户人员居住情况——绿色为业主自住,红色为群租整治,蓝色为正常租赁,橙色为尚未入住。“作战图”只是盛华景苑长效根治群租、预防回潮的起点。华泾镇镇长陈永坚说,今年4月,镇政府启动盛华景苑群租乱象一体化治理,居委会对辖区所有出租房进行排摸,首批整治的87套群租房就这样浮出水面,涉及大房东、二房东分别有30余人。首批群租清退后不到2个月,小区警情总量同比下降57.1%。

为何过去6年群租打击反复回潮,本轮整治却有信心破除顽疾?秘诀在于“找到所有二房东”。杜明说,不少二房东颇为狡猾,即便接到民警电话,也能找各种理由不露面,“找一名二房东相当于破一起案件”。华泾镇此轮群租整治,通过多部门联动、“点线面”打击,针对大房东、二房东和群租户“三管齐下”,告诉大房东业主对群租房也负有法律责任;告诉二房东群租是非法经营手段;告诉群租户群租房内存在巨大消防和治安隐患。

因情施策是群租整治的关键。华泾镇副镇长金世荣表示,治安问题是群租引发的最大隐患,因此对盛华景苑采取警民对接“24小时不打烊”措施,在小区内设置警务室,通过对群租全方位打击,为居民全天候服务,建立居民区群租整治的“巡查+上报”制度。

盛华景苑共31栋居民楼,4月以来,民警、城管队员每周排摸其中3至4栋,重点查看整治后是否有反复,是否有无证棋牌室等“新灰色业态”出现,同时把日常的实有人口管理、治安管理、消防管理同群租巡查相结合,精准发力。居民如果发现自家对面又出现一户人家住了7、8个人,可第一时间上报居委会或警务室。居民区所有装修施工都要在居委会和物业备案,后者会不定期上门巡查。“以前二房东相互抱团,专门搞了套房子放建筑材料,白天我们刚整治完,半夜他们又悄悄开工。”杜明说。如今,物业与居民区共同建立长效巡查机制,重点关注出租新装修房的装修许可,对建材及相关卫生设备流入社区进行跟踪、管理和检查,一旦发现群租倾向,立即处置。

7月初,盛华景苑社区警务中心投入运营,发挥警务管理前移的支点作用,成为新型的小区管理综合体和警民会客厅。依托智慧小区建设和公安大数据,设备资源大数据,盛华景苑的管理也将纳入徐汇区“一网统管”,通过“动态+静态”分析,管理部门可第一时间掌握小区人员变动、异常报警、黑灰产业等情况。

疏堵结合确保群租整治长效化 保证租客房东多方利益 探索社租房公租房转化

■本报记者 舒抒

为了让盛华景苑群租整治效果真正长效化,华泾镇采取疏堵结合的办法,为小区二手房租赁引入市场“正规军”。

今年5月,吴肇昆成为首批从二房东手中收回房屋租赁权的业主,租房代理权转交给上海徐汇惠众公共租赁住房运营有限公司,后者将房屋作为储备公租房进行市场化运营。“我是第一个签字同意的,把房子交给政府运营,我放心,何况租金一分没少。”

惠众公租房公司董事长孙剑萍说,前两年公司曾到盛华景苑摆过公租房推介摊位,但几天只收储到一套房,大量房源把持在二房东手中。这一情况提醒国企要提高主观能动性,比市场早起步。另一方面,国有公租房企业由于对外租金低于市场价,收储房屋时如要保证业主的利益,用市场价收储,就面临“收一套亏一套”的窘境。此外,公租房装修有3个月的免租期,对大房东来说意味着要损失3个月的租金收入。而二房东搞群租装修,往往1至2周甚至几天就能完成。

为何不借助正规连锁中介的力量收回被二房东“强占”的市场?华泾镇副镇长金世荣坦言,如遇小中介与“二房东”抱团,则群租市场更难打击。华泾镇此前曾请某知名连锁房屋中介平台做过市场调研,对方表示对收储群租房转做社租房无兴趣。“连锁中介不缺房源,他们宁可放弃盛华景苑这样复杂难管的小区,做其他小区生意。”

事实上,在华泾镇这样位于中心城区,但房价低于市中心,动迁高层小区较多的地区,不少业主都会一次性把一套以上的住房承租给同一中介。二房东往往瞄准这一环节,进入租赁市场。

孙剑萍说,公租房企业最大的收储障碍是性价比。以盛华景苑为例,一室一厅、两室一厅、三室一厅的整套租金分别为每月3000元、4000元、5300元,房屋面积分别约60平方米、90平方米、130平方米。随着规划的轨交23号线、19号线和银都路隧道在小区周边开工,可观的租金升值空间使得根治群租迫在眉睫。

华泾镇与徐汇区房管局、区财政局等多次磋商,最终制定方案。镇里联动公安、城管和小区居委会、物业展开精准收储,及时向业主提供公租房租赁信息。同时,建设银行下属上海建信住房服务有限公司与华泾镇和惠众公租房创新合作,后者作为国企公租房租赁平台负责收储房源、向区房管部门申请公租房认证,前者引导二房东注册成为小微企业或个体经营单位,以法人主体的“正规军”身份加入租赁平台,获得银行贷款。

“这样,二房东可以用正当方式向大房东获取房源,还能有较充足的资金实现长期租赁,公租房平台也能更有效地保证租客和大房东、二房东多方利益,持续探索社租房与公租房的转化通道。”孙剑萍说。惠众公司在盛华景苑已收储50余套房源,首批20多套完成装修,7月起陆续对外供应。接下来,企业将在华泾区打造徐汇第二个公租房项目基地,为区域吸引优质人才,为居民营造更舒适和谐的生活环境。

(上接第1版)各级党委和政府要高度重视研究生教育,推动研究生教育适应党和国家事业发展需要,坚持“四为”方针,瞄准科技前沿和关键领域,深入推进学科专业调整,提升导师队伍水平,完善人才培养体系,加快培养国家急需的高层次人才,为坚持和发展中国特色社会主义、实现中华民族伟大复兴的中国梦作出贡献。

中共中央政治局常委、国务院总理李克强作出批示指出,研究生教育肩负着高层次人才培养和创新创造的重要使命,是国家发展、社会进步的重要基石。改革开放以来,我国研究生教育实现了历史性跨越,培养了一批又一批优秀人才,为党和国家事业发展作出

加快培养国家急需的高层次人才

了突出贡献。要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻党中央、国务院决策部署,面向国家经济社会发展主战场,人民群众需求和世界科技发展等最前沿,培养适应多领域需要的人才。深化研究生培养模式改革,进一步优化招生考试制度、学科课程设置,促进科教融合和产教融合,加强国际合作,着力增强研究生实践能力、创新能力,为建设社会主义现代化强国提供更强的人才支撑。

全国研究生教育会议29日在北京召开。中共中央政治局委员、国务院副总理孙春兰出席会议并讲

话。她表示,要深入学习贯彻习近平总书记关于研究生教育的重要指示精神,全面贯彻党的教育方针,落实立德树人根本任务,以提升研究生教育质量为核心,深化改革创新,推动内涵发展。把研究作为衡量研究生素质的基本指标,优化学科专业布局,注重分类培养、开放合作,培养具有研究和创新能力的高层次人才。加强导师队伍建设,针对不同学位类型完善教育评价体系,严格质量管理、校风学风,引导研究生教育高质量发展。

会议以视频会议形式召开。北京大学、清华大学、华中科技大学、西安电子科技大学和江苏省负责同志在会上作了交流发言。

为编制好“十四五”规划汇聚智慧

(上接第2版)会上,市政协副秘书长邢邦志代表市政协向“十四五”发展若干重大问题调研课题组,聚焦“十四五”发展阶段特征、时代主题和发展主线作主旨发言。徐建民、郁林初、陆月星、马兴发、王秋良、黄鸣、马建勋、沈敏、赵丹妮等分别代表市政协相关专委会,围绕经济发展和相关指标设定、实施乡村振兴战略、增强土地有效供给和高效利用、提升创新策源能力、促进人口可持续发展等建言。部分专委会、党派团体、地区政协和广大委员还围绕优化就业政策、应急体系建设、宗教场所布局等提交了89篇书面发言。

董云虎指出,“十四五”时期是上海在新的更高起点上谋新篇开新局,全面建设全球城市并具有世界影响力的重要时期。要胸怀“两个大局”,坚持“四个放在”,准确把握所处的历史方位和发展阶段,放眼全球、立足全国、面向未来看上海,以宏大格局、宽广视野、开放态度前瞻谋划“十四五”时期发展,切实

加强引领用好用足上海红色资源

(上接第2版)据介绍,静安区结合涉外经济、总部经济和楼宇经济集聚,两新组织发达的区域特点,着力推进楼宇党建、园区党建。截至去年底,全区重点楼宇实现了党的组织和工作全覆盖,区域企业200强企业党组织覆盖率达95.5%。“白领驿站”党总支探索创建“筑梦归初心”等党建品牌,推动工作路径从“关注需求、完善服务”向“组织凝聚、政治启航”转型,开拓了城市基层党建新途径。

董云虎指出,两新组织党建是党的建设的重要组成部分,也是上海这座超大城市基层党建的重点领域。要坚持把“四史”学习教育与持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想结合起来,

推动民法典深入人心融入日常

(上接第2版)讲座上,复旦大学法学院教授、宣讲团成员刘士国作了深入浅出的辅导报告,系统全面阐述民法典的精神要义、基本内容,并就实施好民法典、推进法治上海建设提出建议。

丰富内涵。要大力推动民法典深入人心,开展多层次、广覆盖、全方位的宣传教育,多用群众喜闻乐见的方式,从社会最关切、群众最关心、民生最需要的事情讲起,让群众走近民法典、熟悉民法典,更好地遵守和运用民法典。要全面促进民法典贯彻实施,从立法、执法、司法、守法各环节发力,让民法典的规定与精神真正融入市民日常生活,植根城市每一个角落。

廖国勋指出,要充分认识到民法典的重大意义,深刻领会民法典“固根本”的核心要义、“稳预期”的重要作用、“利长远”的丰

“上海制造”开拓中东市场

上海电气将承建阿联酋装机容量最大的太阳能发电项目

本报讯(记者 张煌)迪拜世博会因疫情而延期,但上海企业借助世博会开拓中东市场的脚步却没有暂停,项目合作获得进一步深化。28日下午,迪拜穆罕默德·本·拉希德·阿勒马克图姆太阳能公园五期900兆瓦独立发电项目通过视频顺利签约,上海电气集团与沙特国际电力和水务公司联手成为该项目总承包方。

太阳能公园项目由迪拜水电局(DEWA)开发,是迪拜“清洁能源战略”的重要组成部分,规划至2030年建成总装机容量达到5吉瓦,为全球规模之最。其中,五期900兆瓦独立发电项目是目前阿联酋已生效且采用双面组件的装机容量最大的太阳能发电项目,该项目将采用独立电站开发(IPP)模式,计划将于2021年第二季度完工。

2018年,上海电气与沙特国际电力和水务公司首次合作,成为太阳能公园四期700兆瓦光热及250兆瓦光伏电站项目的总承包商,当年8月份即开工建设。今年6月,该项目迎来重大节点——塔顶集热器安全抵达塔顶预定高度,四期电站也成为当今世界上最高塔式太阳能电站。“重大节点能够按期完成,着实不容易。工作人员需要成功克服沙漠近50℃高温、大风、疫情等不利条件才能实现最终目标。”上海电气电站工程商

务经理孟东海介绍,也正是因为迪拜,工作人员将现场视作市场,给迪拜方面留下深刻印象,才为后续合作铺平了道路。

沙特国际电力和水务公司董事长穆罕默德·阿布拿扬表示,四期项目以来,双方不断创造历史,建立起良好的合作关系,已覆盖至全球不同市场。“以往的表现足以向阿联酋甚至全世界证明,上海电气是一家值得信赖和合作的商业伙伴。希望新项目能成为展示上海电气更多的高新技术和研发成果的平台,为明年举行的迪拜世博会增光添彩。”

近年来,随着全球太阳能发电产业的不断发展,上海电气加快了向新能源产业转型的步伐。此次签约,意味着上海电气在新能源产业布局中再次取得重大突破,并有利于其中东乃至全球新能源产业领域持续提升影响力。

上海电气集团党委书记、董事长郑建华表示,太阳能发电在全球方兴未艾,太阳能公园五期项目的成功签约是市场选择的结果,说明上海制造的能力已得到国际认可。

未来,上海电气将投入最强最好最优的资源,尽遣精兵良将,克服疫情等带来的不利影响,努力降低疫情对本项目后续工作可能造成的不利影响,确保该项目有序推进,按期完成。