

不登记网上付款即入住 房间隔断分租乱拉电线

警惕日租房成为藏污纳垢之地

□ 本报记者 张守坤 孙天骄

12月22日,北京东三环某小区入口处楼栋的玻璃上贴着一张广告——日租房,35元至70元即可入住。

《法治日报》记者致电房东,到了现场看到,一间房里摆满了上下床铺,不大的空间住了10多个人,个人用品摆满一地,充电线混乱纠缠,整体看上去和群租房没什么两样。住在这里的人,多半是外地来打工的,因为工作尚未稳定或想省钱,迫切需要个价格便宜的暂住地,而日租房成了他们的首选。

所谓日租房,即以天或小时为单位计算租金,将房屋短期租给他人的一种租赁方式。近年来,因价格低廉、入住方便等优势,日租房备受人们喜爱,市场迅速发展。

记者近日调查发现,有不少房东通过随意张贴小广告,或在社交平台上发帖,向外出租日租房。在各社交平台上,以“地名+租房”的组合形式作关键词进行检索(有些甚至有超级话题),可以看到大量求租和提供日租房的帖子。而现实中,由于目前法律定性尚不明确,日租房游走在“灰色地带”,容易滋生犯罪,引发安全隐患等问题。

无需见面转账入住 身份登记流于形式

“你几个人入住?” “我一个人,现在到您网上发的位置楼下了,去哪办理入住?”

“身份证拍我看下就行,我给你说地点。”

12月19日,记者在天津武清区一家日租房的单人房,到了某民宿App上显示的位置后,发现地址不对,拨打房东电话才知道,住的地方在其他楼栋,钥匙放在所住楼层的电表箱内,得知房间号后直接拿钥匙入住就行。记者将朋友的信息发给房东,实际入住人数进行了虚报,但对方对此并未查核,记者顺利拿到钥匙入住。

打开房门,记者看到,屋内布局完全被打乱,原本的卧室被打隔断,成了4个小房间对外出租,原本的走廊也因此变成一条狭窄的过道,上面堆满了纸箱水瓶等杂物,只能容一人通行。记者住的房间只有五六平方米加三分之一阳台,暖气管上放着之前客人留下的半瓶水,地上还有没打扫的外卖盒,床上的被子和枕头上还有未清洗干净的血迹。

而在该民宿App上,该单人房对外显示的简介为15平方米到20平方米大床房,从照片上看家具齐全,宽敞明亮。

在评论区,记者发现有不少差评。房东对此的回应是价格已经够便宜了,有些问题也很正常。

随后,记者以另一身份信息添加房东为好友表示想要租房,并称自己身份证忘带无法拍照,对方表示没有关系,交钱直接进入就可以。

而在天津津南区的一家日租房旅馆,记者在某民宿App上下单添加房东社交账号后,对方直接告诉了记者房间号,没有对租客身份信息进行任何核实登记。

记者以“地名+租房”的组合形式作关键词进行检索,在检索结果中随机选择15个出租日租房的博主,地址分布在浙江杭州、辽宁沈阳、河北廊坊、天津、北京、陕西西安等多地,有的是一套房屋整租,有的可以提供单间出租,价格为20元一天到250元一天不等。

记者咨询上述日租房房东,大多数称是自家空房,还有几位称自己“专做民宿,在当地多个地点可提供日租房”。例如,陕西西安的“橘子”在记者询问时,直接表明自己是房屋中介,手中有西安各地房源,长短租都有,“价格绝对低于当地酒店”。

当记者以租客身份提出想要租一天日租房开朋友聚会时,除一人对噪声、人数、卫生问题提出要求外,上述所有房东均表示没问题。进一步沟通后,15名房东中仅有3人明确提出要签合同、要求租客提供身份证等个人信息,其他人并未对身份证登记提出要求。

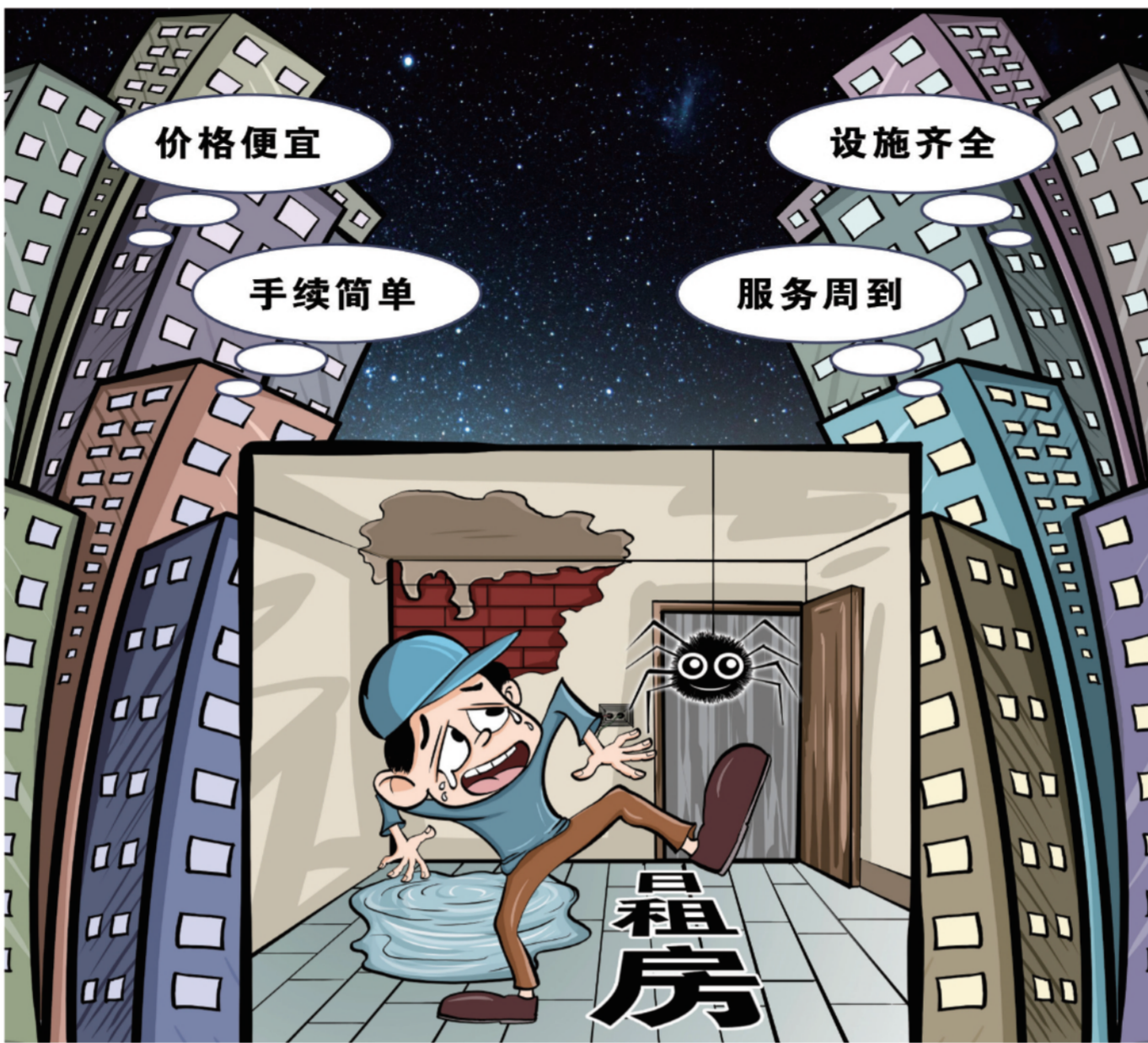
记者通过社交平台与上述15名房东取得联系后,均要求记者添加其私人聊天账号以进行后续沟通,转入私人聊天渠道后,可以直接在聊天软件上以私人转账方式进行交易。

记者在调查中发现,日租房中“无接触入住”十分常见,从人住到退房,房东和租客都不需要见面,转账就能入住,身份证也是缺失状态。

无证经营风险外溢 卫生消防缺少保障

记者在多个日租房里看到,为了方便使用,很多日租房的电气设施不规范,电线乱拉乱接;一些日租房的燃气设备老化,容易漏气,电器电线老化外溢;很多日租房没有配备消防设备,或者消防设施过期失效;还有一些日租房的疏散通道、房间过道等被杂物堵塞。

根据有关规定,出租居住房屋的,应当以一间按照住宅设计规范设计为居住空间的卧室或者起居室(厅)为小出租单位,不得分隔搭建后出租;按照住宅设计规范设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、地下室、半地下室等其他非居住空间的,不得出租供人员居住。



当记者要求房东出示卫生和消防许可证后,有些房东十分警惕表示不便查看,有些则表示没听说过要办理这些证明。

那么,经营日租房是否要取得相关证件? 华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法向记者介绍,首先需明确,我国对于旅馆业经营活动和普通房屋租赁活动的管理规则存在显著区别:按照《旅馆业治安管理办法》等规定,旅馆业经营需要取得《旅馆业特种行业许可证》,即旅馆业属于特许经营模式,需要取得公安机关的许可证以及消防部门的合格证等资质方可运营;而普通房屋租赁活动则无此要求。

“从日租房核心特征来看,其按日支付房租,租客流动性大,此类经营活动实质上等同于旅馆业经营活动,在多家民宿中也将日租房定性为旅馆。而私下进行的日租房经营活动通常使用经营者的自有居住住房来开展日租活动,由于房屋性质、房屋规模、建筑结构等方面的限制,往往难以达到旅馆业的相应要求,从而无法取得旅馆业经营许可,长期处于无证经营状态下,行政机关难以对其进行必要监管,日租房带来的社会风险将得不到有效控制,尤其体现在治安、消防、卫生等方面,相关经营者也可能因无证经营面临公安机关的行政处罚。”杨勤法说。

疏于监管审核秒过 违法犯罪多发易发

记者在调查中发现,想注册成为一名日租房经营者十分简单。在多家以民宿为主的短租预约平台,想把房屋挂上平台进行经营,主要填写的是个人身份信息和房屋信息,如住址、房产证等,并没有相关营业执照要求。对此平台给出的解释是“按照当地政策进行备案和登记”,也有市场监管部门工作人员表示,一些地方并没有专门规定说民宿必须办证,而房屋照片、房间面积大小,即便是从网上找的素材上传,也能“秒”通过。

缺乏把关的日租房让不少楼栋邻居怨声载道。河北石家庄的郝女士所住房是一梯两户,对面邻居把房子改成了日租房,“我就没见过房主本人,几乎每周都有不同的人来住,最夸张的一次来了一群男孩,得有七八个人,好像在房间里开Party,音乐声整夜不停,我们家一晚上没睡好。”

由于监管不到位,一些日租房也被不法分子利用成了藏污纳垢的场所,强奸、卖淫、吸食毒品、电信诈骗等案件时常在日租房内发生。

今年初,湖北宜昌的王某某提供其租住的位于枝江市马家店街办的出租屋给周某、李某两人从事卖淫活动,王某某按每次30元抽取提成,并为其提供便利,最终王某某因容留卖淫罪,被判处有期徒刑9个月,并处罚金5000元。

今年7月,山东临沂警方打掉一个为赌博平台“跑分”洗钱的犯罪团伙,共抓获100余人,涉案金额高达25亿元。犯罪嫌疑人平时居住在日租房里,为上洗钱赌平台组织“跑分”,不定时更换日租房,以此来逃避公安机关的打击。

近日,河北承德的未成年人小刘在“朋友圈”看到日租房租赁信息后,加了对方社交账号,交了租金后对方就把地址和入住密码告诉他并且没有核实身份信息,小刘借机在日租房内实施电

信诈骗活动,最终被抓获。

记者调查发现,目前多数存在问题的日租房,其招揽租客的方式主要为在社交平台上发布私人招租帖,之后将交易转入更私密的一对一聊天环节。这种不经过专门平台备案,私下进行的“日租”交易,是否存在问题? 在中国政法大学刑事司法学院副教授谢澍看来,这种私下交易方式存在很大的隐患和弊病。

“未经平台备案审查,一方面,难以确认租客身份,导致日租房极易成为不法分子的容身之所,一旦高危分子入住,不仅会影响公安机关的侦查和监控,也会对周边居民的安全产生威胁;另一方面,房东资质审查的缺失,给没有经营资质的房东提供可乘之机,随之而来的就是卫生和消防安全问题,这种日租房往往未经审核,其消防和卫生设备难以保障,而且这种交易模式往往也不存在正式的租赁合同,因此一旦发生纠纷,受害者将很难保护其合法权益。”谢澍说,这种私下交易方式还会涉及偷税漏税,不正当竞争等问题。

如果租客利用日租房从事违法活动,房东和民宿App是否对此也要承担责任? 北京高界鹏凯律师事务所创始合伙人张仲凯认为,是否承担法律责任,需要分不同的情形进行分析。

“对于经营者来说,如果明知租客利用日租房从事违法活动而没有采取合理的措施,比如制止、报警等,可能会受到行政处罚。如果房东对犯罪分子租房用途并不清楚,也没有收取相应的好处,仅仅是没有履行检查义务,一般不宜认定其应当承担共同犯罪的责任。而对于网络平台来说,应当严格按照法律规定及地方性法规等规范性文件,严格履行房屋信息、租客身份、联系方式的登记和审查义务,否则有可能因未尽到义务而受到行政处罚。”张仲凯说。

建立市场准入制度 完善信息采集登记

今年2月1日实施的《上海市住房租赁条例》中对个人以营利为目的从事住房租赁经营活动,以及住房租赁企业、房地产经纪机构,相关从业人员都进行了规范和约束。

今年9月,山东省威海市公安局发布《关于加强网约短租房治安管理的通告》,明确要求网约短租房住宿人员应当如实提供、登记个人信息。

近日,河北省承德市围场县公安局开展整治日租房(网约房)专项行动,并向社会发布了《围场满族蒙古族自治县公安局关于加强日租房(网约房)管理的公告》,专项行动处罚日租房违法经营者26人,日租房经营者主动到公安机关登记备案16人,日租房内违法犯罪情况得到明显遏制。

虽然多地制定了一系列有关网约房、日租房的管理措施,为何日租房市场乱象仍然存在? 谢澍认为,这种现象是由多种原因造成的。首先是日租房的相关规定大多散落在规范性文件、地方性法规中,且这些规定大多较为抽象和概括,因此现有规定的实际执行力度和可操作性并不理想。在实践中政府监管介入难度较大,基层治安警力有限,无法做到全覆盖巡查是否存

□ 本报记者 崔东凯 张冲 □ 本报通讯员 李佳昊

“查房时发现一名行为可疑男子,当时怀疑存在吸毒可能,就把人带回局里了。”黑龙江省七台河市公安局桃山分局民警在日常排查旅店、旅馆、出租屋行动中,发现一名入住网约房的男子未实名登记,进一步盘查后排除其吸毒的嫌疑,却通过其手机收到的一条“招嫖信息”,顺藤摸瓜成功打掉一个卖淫团伙。

七台河是一座仅有60多万人口的东北小城,它还有个比“煤城”更加响亮的名字——“冠军之城”,全国各地的速度滑冰爱好者慕名而来,有的进行短期集训,有的来追星。因此,网约房、日租房行业在这座边陲小城日渐兴盛。但因行业规范滞后,网约房、日租房业务的开展不免存在监管漏洞,留下治安隐患。

近年来,七台河市公安局针对本地特点积极探索网约房、日租房管理模式,下发《七台河市公安局网约房、日租房日常管理工作指引》,对网约房、日租房排查登记备案、日常管理等方面作出明确细致要求,同时依靠科技力量,破解治理难题,构建安全监管体系,全面提升网约房、日租房治安管理水平。

精准排查清单式管理

“网络服务发展得快,行业监管的脚步还没跟上,轻则房源品质参差不齐,卫生不能保障,噪声扰民等问题容易产生矛盾纠纷,重则沦为黄、赌、毒等违法犯罪行为的滋生地。”桃山分局局长李春龙说,加强网约房、日租房治安管控刻不容缓。

旅馆业属于公安支队管辖,房屋出租应在户籍支队的职能范围之内,而网约房、日租房恰好“站”在了旅馆业与出租屋的交叉点上。

七台河市公安局户籍支队民警姚远告诉《法治日报》记者,根据初步调查走访掌握,本市大部分网约房经营者均是普通居民利用自家闲置住房经营,因此前期摸底工作由户籍支队牵头与基层派出所共同开展。

在市网安支队的通力配合下,首先对网络运营平台房源信息进行检索,全面筛查接受互联网预定、交易的房源信息,基本掌握了全市网约房、日租房的底数以及分布位置。

与此同时,全市派出所民警充分利用“警格+”应用渠道,联合辖区治安积极分子、义警队员、网格员、居委会等基层组织进行拉网式源头排查。在日常走访中,重点检查周边安装密码锁房屋,全面搜集相关信息进行统计核查,按经营方式、房屋类别,对网约房逐一建档,全部纳管,同时明确经营业主管理义务,组织经营业主学习治安管理处罚法等法律法规,将经营场所和经营业主基本信息录入系统登记备案,建立住宿行业台账,实行清单式管理。

科技赋能助警方破案

“按照国家相关规定,宾馆、酒店住宿业应严格落实‘四实五必须’管理规定。”七台河市桃南派出所副所长解树国说,“四实”是实名(住宿人与登记人委相符)、实数(登记人数与实际入住人数相符)、实情(如实登记住宿人证件信息)、实时(登记后要立即上传住宿信息);“五必须”是必须查验入住未成年人身份,必须询问未成年人父母或者其他监护人的联系方式,必须询问同住人员身份关系等情况,必须加强安全巡查和访客管理,必须立即向公安机关报告可疑情况。

但面对无主管单位、无准入门槛、无服务标准的网约房、日租房,如何在实际工作中落实“四实五必须”是摆在民警面前的一道考题。桃北派出所所长韩龙告诉记者,他们辖区共有房产22500套,常住居民44055人,根据民警详细排查后,共发现网约房、日租房经营点22个。这些经营者多数不在七台河市居住,仅是将家中闲置的住房更换电子密码锁,随后开始在网络平台注册经营网约房。网约房是网上下单、自助入住,房主与用户之间无见面,退房后房主自行预约保洁人员上门打扫后变更门锁密码。

“网约房入住人员身份核查,每次实际入住了几个人,其中有没有未成年人,经营者能不能如实上报等,都是公安监管的重点和难点。”韩龙说,“为了解决这一难题,我们与网约房业主协商为他们免费安装通知装置,房门开启后通知短信便发到管片民警手机上,便于民警提醒业主及时填报入住人员信息。”

警方利用七台河市电信公司开发的数据系统,对每一户网约房、日租房的人员入住情况进行大数据分析,以准确核准入住人数,是否有未成年人入住等。该做法在桃北派出所试行成功后,目前已经在七台河市推开。

优化执法保护新业态

12月11日下午,桃北派出所民警刘永强接到一则“飞鱼电竞房门开启”的短信,他告诉记者,这就是网约房可能有新的客人入住的提醒。

随后记者按照网络平台提供信息找到了位于桃山区山路某大厦13层的“飞鱼电竞民宿”。一间20平方米的公寓里坐着“80后”老板高宇,办公桌前的人住登记册上,每一条信息的记录时间都与民警手机短信相吻合。

高宇告诉记者,他在这栋大厦里共租了10间公寓,以网上预订订房的形式经营电竞主题民宿,入住率月均70%左右,收入比较稳定。“民宿从警方加强管理以来没交过任何费用,但是安全感大幅增加,登记也是不定期抽查,辖区民警是无事不扰有呼必应。”

对于部分网约房存在无消防手续,无物防技防设施等安全隐患,七台河市公安局积极沟通市场监管、住建、应急救援等部门,在加强信息共享的同时,开展综合执法、整体清查等专项行动,一旦发现安全隐患做到随发、随查处、随整改。

据了解,七台河市公安局今年4月召开全县旅馆业单位普法宣传会,100多家宾馆旅店负责人参加,通过讲解相关法律法规,发放工作手册等,指导和规范旅馆业经营者经营行为。同时,采取“以案说法”的形式讲述典型案例,普及相关法律知识,不断提高从业人员防范黄赌毒违法犯罪能力,提升参与打击治理工作的主动性、积极性。桃山公安分局建立网约房业主互动微信群,定期推送治安防范宣传小常识,反电信诈骗案例,优化营商环境新举措等。

采访中,一些网约房业主向记者坦言,规范网约房监管,是帮他们规避风险、排除隐患,让房客放心住宿,让他们安心赚钱,从长远看有利于行业健康发展。

漫画/李晓军

依靠科技力量让日租房变‘阳光房’

七台河公安探索网约房管理新模式