



# 隔断房扰民隐患大，新规如何

房屋设置隔断，一套住房被改造成多个房间出租，变成集体宿舍……这些年，租房市场中“化整为零”的隔断房比比皆是。但这类“魔改”的隔断房也衍生出电线乱接、管道漏水、房客变更频繁、扰民等一系列问题，给小区管理带来诸多麻烦。

客观地说，隔断房的出现，迎合了很大一部分租客的需求，但住房“魔改”乱象问题，导致纠纷不断，是房屋租赁中一个绕不过去的话题。新出台的《住房租赁条例》，能遏制这类租赁乱象吗？对一套房隔成多间出租的问题，市民又是怎么看的呢？上周，宁波日报报网端《e眼问政》栏目曝光了出租房四种乱象，引发读者极大关注，根据宁波民生e点通群众留言板投诉线索，记者近日再次分组进行了采访调查。

记者 余建文 仇龙杰  
钟海雄 石 景

## A 一套房住了四户人家，房间烧菜油烟扰邻

网友反映，江北区甬江街道青秀澜湾小区9幢楼一业主，去年对房子进行隔断改造，一套房子租给了四户人家居住。租户还在南阳台炒菜做饭，油烟四散，周围邻居深受困扰。

近日，记者到小区实地查看，但无法进入该出租房屋。小区物业公司工作人员说，这套房子被分隔出4个房间，之前住了4户，有五六个人，现在两户已搬走，屋内只有两个人居住。网友

反映的问题，主要是两侧两个房间存在电磁炉煮食物带来的油烟散发情况。物业和社区也常常在观察，暂未发现有违规情形。

记者从江北区住建局了解到，经该局调查了解，该户于2023年6月5日办理装修备案，装修完成后共有四间房间。2024年2月，二房东将房屋出租，共住了6人。

针对楼内住户投诉该出租房租客在房屋阳台、卫生间使用电磁炉烧饭做菜、油烟窜扰的问

题，江北区住建局工作人员多次与二房东进行政策宣传和沟通教育，要求其明确告知租客不得在房间内烹饪油烟类食品，并在该房屋外张贴了《租户告知书》，要求租户积极配合部门后续检查工作。今年6月底，二房东已对此前被投诉的两间房租客予以退租。今年8月下旬，其中一间房间再次出租，新租客单人居住，且承诺不在阳台、卫生间烹饪。另一间房间至今空置。

## B 违法装修、管道移位，漏水频发

一套住房隔成多间出租，装修往往要动“大手笔”，增设卫生间、厨房等，对原有的水、电等管线设施进行大改造，给房屋安全及周边邻居生活带来不利影响。

网友反映，海曙区五江湾小区北区6幢有一户于今年6月初完成装修，业主将100余平方米的房子隔出四个房间、四个卫生间，有三个卫生间的马桶发生移位。该网友说，他家天花板多个地方出现水渍，位置与楼上马桶安装的位置相对应，疑似发生漏水。

记者到五江湾小区找到被投诉的房屋，敲门无人应答。记者从小区物业公司了解到的情况与

网友反映的一致。

海曙区住建局有关负责人表示，经第三方专业机构现场核实，该户业主分隔室内空间使用的墙体材料为轻质材料，未发现房屋结构存在安全隐患，新增卫生间已按要求进行整改。

今年7月，网友周先生投诉称，鄞区长丰丽江苑5幢一业主在阳台违建卫生间，在主卧区域安装马桶，下水道穿过整个房间，还将厨房更改为房间用于出租。周先生居住在该户楼下，因担心如此改造带来的隐患，他与业主多次协商，遗憾的是对方拒不整改。

之后鄞州区住建局回复，经

调查了解，已告知二房东限期整改，拆除新增的卫生间。但周先生随后连发7帖反映整改不彻底，二房东将卧室和阳台地面抬高，装修了两个卫生间，下水管道漏水已导致他家天花板发黑。

近日，记者前往现场，被投诉住户家大门紧锁。鄞州区住建局工作人员告诉记者，经现场勘查，该户存在阳台、卧室增设卫生间的违法装修情况，已告知二房东限期整改拆除并开具了责令停工（限期整改）通知书，目前当事人已拆除相关设施，管道也已经被封堵，卫生间功能已灭失。他们后续将持续关注装修情况，定期检查防止复发。

## C 隔断房的“生意经”和监管难题

在绝大多数市民看来，一套房子更改原始格局，隔成多间，分租给房客，就是群租房。而这类出租屋有不小的市场需求。记者在对中介机构的采访中获知，现在成套房远没有小公寓容易出租。市区一套约120平方米的房子，一般租金在3500元/月上下，但成套房租的客户很难找。如果将房子进行改造，隔为四个房间，每间租金1000元—1200元/月，就很容易招租。现在市面上有一群人，专门做这个生意，甚至将分隔后的房间改为“日租房”“周租房”出租。

“隔断房，没有卫生间的，月租金一般在800元左右，而加个卫生间，月租金就能涨到1200元上下，有厨房的还要贵一些。这也是住宅违法增设卫生间、厨房，屡禁难止的根源所在。”某中介机构工作人员说。

鄞州区邱隘镇嘉殷沁园是个安置小区。小区物业公司工作人员告诉记者，小区里出租户有300多户，大多数是二房东在打理，对房屋进行隔断改造，因此产生的矛盾很多。

“这种隔断房，很难管理。”

物业公司相关负责人介绍，很多房子装修前会先安装密码锁，施工时锁门，明明里面有人在施工，巡查人员怎么敲门都不开，取证很难。发生投诉后，二房东不接电话，或者一拖再拖。

当地殷隘社区相关人员也表示，他们帮忙协调过多起小区房屋出租纠纷，难度都不小。这里有相关法规较为模糊的原因，有时部门要求房东整改，但整改好一段时间后又“回潮”了，相关问题陷入“死循环”。希望新规出来后有所改善。

## D 针对隔断房“乱象”，新规“亮剑”

《住房租赁条例》第七条明确规定，厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住；租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。根据《条例》规定，住房租赁经纪机构不得为违反上述规定的房屋出租提供经纪服务。

同时，《条例》第三十九条还规定了处罚措施：将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住，或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，对单位处2万元以上10万元以下的罚款，对个人处2000元以上1万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

可以说，《条例》对非居住空间出租的明令禁止与最低租住面积的授权设定，为居住安全和居住尊严划定了红线，也将有力遏制隔断房“乱象”的发生。

## E 对租房新规，网友、机构有话说

上周的报道通过记者调查和典型案例分析，介绍了租房中容易遇到的陷阱，提醒大家“避雷”，报道刊发后引发市民关注和共鸣。不少网友留言，希望《住房租赁条例》的出台、实施，实质性推动租房乱象的治理，规范住房租赁市场，使房东、房客都安心。

网友“多多2002”说，房屋租赁，不能光靠诚信，还得有细致的法律法规做支撑。

网友“既雨”更关心《条例》的推行效果，“租房规定越来越完善，接下来要看落实情况了。”

网友“叶奋-T15X”提出，不能只盯着保护租客这一个方面，房东的合法权益同样要维护。《条例》规定，出租人无正当理由不得扣减押金。什么是正当理由，需要更加清晰的界定。

网友“一一明明”：没有规矩不成方圆。租房新政的出台，兼顾了双方的权益和义务，规范了房屋租赁市场。这样，租赁双方都获益。

宁波南天控股集团有限公司相关负责人表示，新规对他们这样的大型房产经纪公司来说，绝对是利好。多年来，公司坚持正规装修，目前一千七百多套住宅无一做隔断房，现在新规明确禁止此类行为，让公司更具优势。此前，公司在利润上与一些二房东无法相比，希望新规实施后这种情况有所改善。

# 宁波火车站换乘地铁免安检可行吗？部门最新回应来了

记者 杨绪忠 文/摄



左图：旅客正在通过安检换乘地铁。

右图：不少行人通过宁波火车站到达层地下通道通行。

9月12日，《e眼问政》栏目以《宁波火车站换乘地铁，可否免安检？》为题，对网友相关建议进行了报道。针对报道反映的问题，海曙区南站综合管理中心、市交通运输局等相关部门作出回应：目前条件不具备，暂无法实施。

“火车站旅客出站乘坐地铁免安检，省、市交通运输局一直非常重视，从2021年起多次到车站实地调研，我中心和铁路部门积极配合参与，力争方便旅客、提高服务、落实到位，曾经也做了几套方案。但经研讨认为弊大于利，难以推进。”海曙区南站综合管理中心相关负责人表示，由于宁波火车站规划设计的先天缺陷，目前实行的条件不成熟。

“当时，相关部门曾研究设计了两套安检互认方案，但经专家论证，均认为不可行，无法实施。”市交通运输局综合运输处相关负责人表示了同样的意见。

根据市交通运输局提供的详细信息，两个方案如下：  
方案一：新建直达通道。在铁路到达层和地铁站厅层的分界楼板开洞，在南北两端铁路出站口新建4组电扶梯，铁路出站换乘地铁的旅客从两端出站口乘电扶梯直接进入地铁站厅层安检区域内部，不需二次安检。

论证结论：分界楼板开洞方案对车站结构安全有较大影响，对铁路线路运行也会造成较大安全隐患。目前已实现铁路地铁一体化安检的车站，只对同层连接通道进行封闭隔离，不宜采取涉及建筑结构的工程性改造。故不建议采用。

方案二：扩大安检区域。在铁路到达层区域，东西至两侧铁路到达层出站边界，南北至地下通道换乘口两端，设置全封闭的安检区域，即在地下通道两端及地铁A、B、C、D出入口实行安检和单向出口，地铁站现有安检区域撤销，全部上移至A、B、C、D出入口处，并在地下通道两端增加安检区域，确保进出地下通道和地铁站出入口的人员都要经过安检。铁路旅客出站直接进入地铁安检区域内部，若需乘坐地铁，可直接进站乘车，无需经过二次安检，不需换乘地铁的，可通过通道两端单向出口换乘公交车、出租车等其他交通工具。

论证结论：方案二与其他已实现安检互认车站有一定可比性，但因4号线开通后，宁波站到站层北侧新增两个进站口及商业体项目，该通道已成为连接南北广场的主要人行通道，承担着周边群众过境通行以及汽车南站旅客集散通行等功能。若对地铁站安检区域进行上移和外移，在通道实施封闭安检，不仅会增加不必要的安检量，还将对该区域安全疏散带来较大影响。  
“对于市民的诉求，相关部门将继续加强研究和协调，待条件成熟时再予以考虑。”市交通运输局相关负责人表态。

## 华东物资城浙建材广场价格行情

| 物资名称   | 型号(cm)    | 产地 | 价格 | 联系电话        |
|--------|-----------|----|----|-------------|
| 莫干山生态板 | 244*122   | 杭州 | 面议 | 13056721879 |
| 莫干山欧松板 | 244*122   | 杭州 | 面议 | 13056721879 |
| 莫干山木工板 | 244*122   | 杭州 | 面议 | 13056721879 |
| 木档     | 2.2*4*3.6 | 杭州 | 面议 | 13056721879 |
| 龙牌石膏板  | 244*122   | 杭州 | 面议 | 13056721879 |
| 实木地板   | 厂方直销      | 湖州 | 面议 | 13056721879 |

|          |         |    |    |             |
|----------|---------|----|----|-------------|
| 千年舟E0生态板 | 244*122 | 杭州 | 面议 | 15958273727 |
| 千年舟E0欧松板 | 244*122 | 杭州 | 面议 | 15958273727 |
| 千年舟E0木工板 | 244*122 | 杭州 | 面议 | 15958273727 |
| 千年舟多层生态板 | 244*122 | 杭州 | 面议 | 15958273727 |
| 千年舟实木地板  | 厂方直销    | 湖州 | 面议 | 15958273727 |

地址：宁波江北区东昌路888号  
电话：87612692 87666188

2025年9月18日