

“串串房”乱象调查

近日，#男子6万月租住进甲醛房#登上热搜。当事人马先生向媒体表示，自己在杭州萧山租下每月6万元的房子，入住两个月后出现身体不适，经测试甲醛超标2倍。但房东、中介则称房子多人住过，不存在甲醛问题，房东拒绝沟通退押金。

在租赁市场上，上述这种甲醛房也被称为“串串房”，即将老旧的毛坯房用廉价材料简单装修后，经过“美颜”处理，以较高价格出租。

这类快速装修、快速入住的房子常常存在甲醛等有害物质超标的问题，导致空气质量不达标，影响租客身体健康。

“串串房”多次遭媒体曝光，为何仍然频频出现？

明知甲醛超标，房东还敢往外出租？

“串串房”之所以大量出现，原因之一是其租赁过程中存在短期套利空间。

据了解，炒房客收购一套老旧二手房用于出租，装修成本往往控制在几万元。从事装修室内设计超过10年的钱先生告诉记者，拿50平方米左右的房子举例，走现在流行的简约风进行翻新，刷刷墙、做做隔断，8000—12000元就能搞定。

“卖相好”的房屋，无论是租金还是售价都能大幅提升。

北京房东王女士以自家石景山一居室为例算了笔出租账：房子因装修很多年，不好出租，翻新后租金直接涨了近30%。

这还是正常的情况。相比于普通房源，“串串房”不仅装修成本更低，周期也更短。“一居室或者小两居改造时间大概10天，利润往往可以比正常装修再高出一倍以上。”钱先生说。

“有的房东明知道刚装修完房子甲醛超标，仍然往外租。”江苏大陆律师事务所律师余嘉依说，比如用环保等级低的复合板材，或者没有拆封的新床垫等，为了早点租出房子，刻意隐瞒自己是“串串房”的事实。

中国法学会消费者权益保护法研究会副秘书长陈音江表示，即使房东使用的装修材料符合质量要求，但受利益驱使，他们通常也不愿让房屋长时间空置通风放味。

租房也是“颜值即正义”？

在一线城市，人口流动性较强，租房市场需求大，然而一些缺乏经验的年轻人容易被房屋的表面现象所迷惑。

“年轻人租房大多偏爱装修好看的。”上海的租房网友coco（化名）提到自己今年2月租到“串串房”的经历时说，当初选择这套房子是因为它的装修崭新，符合当下流行的“奶油ins风”，价格也合适，“实在让人难以拒绝”。

像coco这样追求精美装修的租房人群不在少数。老旧房屋经过“包装”，正好迎合了这部分租客的需求。

coco回忆道：“仔细想来，第一次看房时，门窗都开着，进屋时能闻到些许气味。我特意让中介打电话询问房东的装修时间，房东说是一年多前装修的，墙上也有些污渍，我就没想那么多。”她表示，“但我真的太喜欢屋内的装修和布置了，又‘自信’地认为对周围租房环境很熟悉，当天就签下合同，交了押金。”然而，coco补充道，“直到当天晚上，我拿到钥匙再去看房，关上门窗后才发现，屋里的气味异常浓烈。”

这类租房人群往往对装修质量、材料环保性等缺乏专业判断，最终成为“串串房”的受害者。

在某社交平台“我们在租房生活”小组中，许多组员晒出自己遭遇“串串房”的经历，更多人上传可疑房源照片，寻求网友帮助“鉴房”，试图避开这些装修陷阱。

业内人士表示，其实“串串房”是可以辨别的：租房前，可以询问邻居房屋的装修时间，了解是否近期有过装修或维修；屋内看似崭新的家具也可能会散发甲醛，这些问题通常在3—6个月内爆发。但由于信息不对称，许多年轻租客对“串串房”依然知之甚少。

“串串房”纠纷为何频频出现？

余嘉依律师处理的租赁纠纷案件超过300起，其中近80起与“串串房”和“甲醛房”相关。在某社交平台上，关于“串串房”的话题已有1.3亿次浏览和近70万次讨论。尽管此类问题房源频繁被曝光，但为何依然在市场上存在且有一定市场呢？

一个重要原因在于，租客维权成本高，而房东或中介的违约成本却偏低。

对租客而言，想要证明房屋存在甲醛超标等空气质量问题，仅依靠市售的试纸或检测仪器，往往难以被采信。

在coco的维权过程中，她主张房东退还所有押金。coco回忆道，最初房东看到她出示的试纸和仪器检测结果后仍然态度强硬，甚至表示“报警也没用”。后来coco通过社交媒体“学习”了维权话术，引用相关法律条款并表示会向“12315”投诉平台维权，房东的态度才开始转变。最终，房东同意退还2/3的押金。

一些维权“指南”建议租客委托有资质的第三方检测机构出具正式的房屋检测报告，作为后续协商、投诉或诉讼的关键证据。然而，在检测环节中，租客仍然可能会遇到一些陷阱。

余嘉依指出，网友自行寻找的检测公司有时也只是中介，并不具备检测资质，而是将样本送往外地实验室检测。租客只能拿到该中介公司开具

的发票，检测报告上的委托方也往往不是租客本人，而是中介，这类报告在法律诉讼中极易被质疑证据效力。

如果进入诉讼环节，租客面临的障碍更多。首先，部分租房纠纷中，即使有房东的身份证号码，仍需委托律师向公安部门调取相关户籍信息并制作起诉材料用于提起诉讼。

其次是诉讼成本。据余嘉依介绍，以她接手的“甲醛房”维权案件为例，目前相关案件的维权成本主要包括：一是律师费用，如仅委托调取户籍信息并指导起诉，费用约为300元；如果需代书起诉材料，费用可能提升至400—500元。二是空气质量检测费用，大约为500元。算下来，前期的整体维权成本约在1000元。

而对于房东和平台中介而言，出租“串串房”是一件风险较低的事。据了解，即便进入诉讼程序，租客可主张的赔偿范围通常也仅限于退还押金、剩余租金以及检测费用。律师费、可能产生的医疗费、误工损失、搬家成本等附加支出则难以获得补偿。

余嘉依说：“目前相关法律法规对隐瞒房屋问题的房东和中介的惩罚力度确实不够，更多只是让其退还本该退的钱。如果租客的租金为1500元、押一付一，租期又临近结束，那么可能仅剩下1500元押金可追回，很多租客坚持维权只是为了‘出一口气’。”

此外，部分房东或中介还会通过制造检测“时间差”来规避责任。余嘉依举例说，有些房东在完成除醛处理后，立即对房屋进行检测，结果显示空气质量合格。然而，甲醛挥发是一个长期过程，租客入住后可能会感觉有刺鼻气味或出现身体不适，此时租客自行委托有资质的机构检测，却发现房屋内甲醛超标，争议由此引发。

陈音江表示，“甲醛房”等问题的侵权伤害通常是一个隐性且长期的过程，当租客发现问题时可能早已不在合同期限，甚至可能出现“找不到责任方”的情况。

谁来保护租房人的呼吸安全？

业内人士指出，“串串房”“甲醛房”引发的纠纷频发，这些问题背后，监管难题、责任划分模糊等症结仍有待解开。

在监管责任的划分上，陈音江指出，房屋租赁监管本身存在多重难点：房东多为非专业经营者，普遍缺乏法律与责任意识，且租赁信息难准确把握。此外，虽然房屋租赁及中介服务的行政主管部门主要为住建部门，但房屋消防、装修材料等问题还涉及消防、市场监管等部门，而当前多个部门并没有形成有效的监管合力，难以根治房屋租赁市场的顽疾。

中国人民大学法学院教授、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员刘俊海从责任主体的角度向记者表示，房东应是出租房屋空气质量的第一责任

人，承担安全保障的义务；其次，装修公司应确保所使用的材料符合标准，而不能通过低价竞争使用不合规材料；中介机构也应履行如实告知房屋信息

的责任；最后，监管部门应消除盲区，形成合力。“目前常出现‘各管一段’的情况，需要明确各部门职责。”他说。中华人民共和国住房和城乡建设部2011年2月起施行的《商品房屋租赁管理办法》明确，不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋不得出租。《室内空气质量标准》（GB/T 18883—2002）对室内空气中甲醛、苯、TVOC等有害物质的含量规定了限值，如甲醛浓度限值为0.08mg/m³，为房屋空气质量提供了衡量依据。

经记者梳理发现，近年来，一些地方在租赁房屋空气质量监管方面已采取行动。例如，2022年9月1日起施行的《北京市住房租赁条例》明确规定，出租住房应当符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准；2020年1月25日起施行的《杭州市人民政府办公厅关于促进我市住房租赁市场平稳健康有序发展的意见》中提到，租赁住房室内空气质量安全状况要求和违约责任应纳入房屋租赁合同文本并作出明确约定。

然而，专家认为，以上这些标准并未强制要求所有出租房屋必须进行检测并达标后才能出租，且缺乏全国统一的强制性规定。

为何全国统一的强制检测标准难以出台？陈音江分析认为，相关标准制度不健全，监管部门主动监督少，中介和房东缺乏检测合格后再出租的意识，租客也没有入住前检测的习惯。此外，检测资质混乱与成本较高也构成制约。

刘俊海则从市场特性角度解读称，租房市场流动性强、租期短，而空气质量问题潜伏期长，再加上消费者面临举证难、维权成本高的问题，难以形成足够大的社会压力。

行业专家建议需健全标准，建立强制检测制度，并加大行政处罚力度。例如，未能提供空气质量保障的出租房应进行相应处罚，或者在一定时间内禁止出租。

陈音江表示，房屋空气质量直接关系到消费者的生命健康安全，必须引起有关各方足够重视。他建议尽快建立健全相关标准制度，明确装修公司、中介和房东等主体责任，确为消费者提供符合安全保障的房屋租赁服务。

刘俊海则认为，治本之策还是在于建立统一标准。“建议住房和城乡建设部、市场监督管理总局及生态环境部等部门联合出台全国统一的室内空气质量强制检测标准，无标准不得出租。监管部门也要关注沉默的受害者，完善租赁法规，让法律更具温度。”

据新华社