

小区内“住改商”，岂可随意？



资料图片

□本报记者 焦曙光

近日，市民刘女士反映，自从她住进市区光明路南段一小区后，小区内一些被私改为商用的房子里，总传出各种各样声音，让她难得清静，十分影响她的生活。刘女士反映的情况并非个例，在许多小区都存在大量的“住改商”情况。对此，记者走访了市区的一些小区和市民。

小区越来越不单纯

住宅楼里办起了托管中心，每天楼道里多了一群孩子进进出出；楼上楼下或隔壁邻居家，要么变成了麻将馆，要么变成了餐厅，业主们对安保多了几分担心。因“住改商”后引发的扰民、环保等问题越来越受到业主的关注。

麻将声、高跟鞋踩踏声、喊叫声……刘女士说，周六周日都难得睡个好觉。原来，她所住的楼里，有几套房出租给了商家，有开小儿运动馆的、有做美容护理的，还有从早到晚打麻将的，因此人来人往比较嘈杂。

刘女士说：“人家的房子租出去了，这也是人家的权利，但是本来能安安静静居住的小区，出现越来越多的商家，这也很扰民啊。”

记者走访了市区的多个小区，发现这一现象十分普遍。在市区园林路上的园林小区，不少辅导班、美容院隐身在小区中。该小区的业主反映：“还有些是办公的，

经常看到有人进进出出，不清楚是做什么的。”在市区新华路南段的南苑小区里，有教画画的、开美容店、教瑜伽的等。大家表示对这一现象已司空见惯，除非有些商户特别吵闹，才会比较烦躁。

越来越多的经营性场所栖身在住宅小区内，已成为普遍现象。记者在采访中了解到，之所以有越来越多的公司选择在住宅楼里办公，原因很简单：住宅楼的售价、租金（包括物业费及停车费等）都远低于写字楼，经营者可以节约成本。而对于房屋所有者来说，也愿意将房屋租给公司。因为，租给公司的租金往往要高于一般租户。

然而，业主们认为，公司在住宅楼里办公，损害了业主们的利益。比如，一位市民反映，她住的楼里开了一家美容保健按摩中心，每天都有各色人等来来往往，楼下的安全防范门先是三天两头出问题，后来干脆24小时敞开着，形同虚设。

最担心安全隐患增加

不少市民反映，他们最担心的是，这些作商用的住宅，为了方便经营，私自改变房屋结构等，可能会有安全隐患。

据了解，一些业主为了牟利，把一楼住宅改为商用后，为了便于经营，有的人未经任何部门允许就在阳台上开门；装饰、装修中不少人为了美观、舒适和扩大使用面积，对房屋的墙体私自拆除，有的甚至拆除部分承重墙。不少业主认为，在阳

台开小门用于经营，影响建筑的美观，也对房屋的安全构成威胁。

另外，由于隐蔽性较强，工商、税务、环保、食安等部门在日常巡查过程中监管难度较大，交叉管理在一定程度上增加了治理难度。住宅小区进行经营行为，导致外来人员出入剧增，占用车位、绿地、楼道等公共资源，导致电梯等设施老化、损毁频繁，小区治安、消防等隐患增加。在住宅小区进行餐饮娱乐、洗浴美容等经营行为，给小区带来了噪声、废弃物等污染问题。

“住改商”需经全楼业主同意

“住改商”能随意改吗？对此，记者采访了法律界人士。

据介绍，根据我国《物权法》和《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等规定，业主将住宅改变为餐饮、娱乐等商业用房的，应当经有利害关系的全体业主同意，即全楼业主同意。

记者在该司法解释中看到，业主将住宅改变为经营性用房，未经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

什么是利害关系业主呢？据律师解释，业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为“有利害关系的业主”。民宅商用改变了住宅的

法定用途，破坏了既有秩序，如果有利害关系的业主认定标准缺失将会造成法律适用的困难。司法解释将“利害关系的业主的范围原则上确定为在本栋建筑物之内”，此规定在审判实务中易于掌握和操作。

也就是说，过去，大多数的意见认为，对于“住改商”只需征得大部分的近邻同意即可。最高人民法院的司法解释明确规定了有利害关系的业主的最小范围，即整栋楼的业主。这意味着，只要有1名有利害关系的业主向法院主张不同意，就可以“一票否决”。

住户私自改变房屋结构也是一种违法行为。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十五条规定，违反规定破坏改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观的行为也属于《中华人民共和国物权法》第八十三条规定的损害他人合法权益的行为，有权依照法律法规及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失，业主对侵害自己合法权益的行为，可依法向人民法院提起诉讼。

有关部门也提醒广大市民，“住改商”不是想改就能改，所以不要贪图一点小利就无视小区其他业主的利益和诉求。小区业主遇到违规扰民的“住改商”也可以向有关部门反映或通过法律诉讼维护自己的权益。

“最多跑一次”：北京实行“互联网+不动产登记”改革

本报讯 让群众“只进一扇门”“最多跑一次”在北京市不动产登记领域正在变成现实。记者3月27日从北京市规划国土委了解到，北京深化“放管服”改革，优化营商环境，率先在丰台区进行“互联网+不动产登记”改革试点，并将在5月份全市推广。

此前，北京市规划国土委会同市住建委、市地税局、市政府审改办联合发布了《“互联网+不动产登记”改革实施方案》，并同步印发了《关于进一步优化营商环境缩短不动产登记办理时限的通知》。

北京市规划国土委相关负责人表示，此次改革主要制定了5个方面的改革任务，11项具体措施，从简化办理流程到维护交易安全等方面，为突破不动产登记办事热点、难点问题制定了解决方案。

以常见的个人购买新建房屋、个人买卖二手房以及直系亲属间赠予业务为例，交易双方目前面对分散设置的登记、交易、缴税窗口，办理过户需要多次往返各类办事大厅的受理窗口，且多次重复提交材料。

据介绍，改革后，各部门在不动产登记场所设置综合服务窗口，多部门工作人员在同一窗口联席办公，为企业和群众提供网签、缴税及登记一站式服务。办理者按照网上预约时间到现场办理，实现房产过户“只进一扇门”。不能现场取得证书的办理者可选择EMS物流送证，实现登记“最多跑一次”。

在丰台区不动产登记中心综合服务窗口办理房屋过户的王女士说，想着要到不同部门进行房屋纳税、登记，自己特意准备了两天时间。结果在综合窗口办理，从坐下来到收件完成仅花了20多分钟，就来这一次即可。

“此项改革措施能够很快落地，得益于各部门敢于打破部门界限，发挥互联网协同和部门联动的作用。”北京市规划国土委相关负责人说。

（季小波 张超）

北京商住房限购一年成交量大幅萎缩

3月27日距离北京“3·26”商住房限购政策已过去整整一年时间了。据中原地产研究中心提供的数据显示，在商住房限购政策施行一年内，商住公寓签约仅有3589套，较调控之前一年的67013套，跌幅达到94.6%。

中原地产首席分析师张大伟在

接受《证券日报》记者采访时表示，从这一年来数据可以看出，整体市场已全面冰冻。事实上，除交易市场明显降温外，商住类土地市场也出现明显退烧，具体表现为商住限购后出让的数宗商办地块溢价率明显下调，同时多年未曾出现的流标现象再次出现。此外，从平均价

格来看，商住市场二手房价格的平均下调幅度已超过30%，部分二手房住房价格跌幅超过40%。

“总的来说，北京出台历史严格的商住限购政策后，对此前过热的商住市场打击非常明显。”张大伟表示。

安居客首席分析师张波在接受

记者采访时表示，在坚持“住房不炒”原则的楼市调控大背景之下，预计年内仍将保持“因城施策”的连续性和稳定性。并且在信贷环境持续趋紧的背景下，预计2018年房地产市场整体保持低位震荡。

近日，易居研究院发布的《3月成交预报》显示，3月上半月其检测

的50个典型城市新建商品住宅成交面积环比减少5%，同比减少27%。其中，有34个城市出现同比下跌，廊坊同比跌幅最大。总的来看，一线、二线、三线50个典型城市新建商品住宅成交面积同比跌幅分别为35%、30%和22%，预计3月份全国楼市难有明显起色。（杜雨萌）