

楼上楼下、业主隔壁(对门)就是培训班、儿童摄影馆……

小区内“住改商”为何难休



名门世家小区一住户手指墙面,倾诉遭隔壁商户噪声打扰的情况。本报记者 张鹏 摄

瑜伽馆、养生馆、儿童摄影馆、各类培训班就开在你家隔壁或对门,每天熙熙攘攘的人群、喧嚣嬉闹的杂音与你做伴,想想这是什么样的感觉?也许,碍于面子或者不愿惹麻烦的心理令你选择了忍受,可是这种忍受并不能带来对方收敛,各种干扰依旧。

“住改商”引来的闹心事其实离我们每

个人并不远。记者从去年下半年到上个月之间,对市民投诉较为集中的居民区进行暗访发现,“住改商”现象在我市中心城区的居民区较多。其中,个别尚未入住成熟的商品住宅小区甚至存在十几家“住改商”主体,被驱赶走一个后,“幸存”下来的却愈演愈烈……

住户与辅导班、儿童摄影馆为邻不堪其扰 名门世家“住改商”却依然故我

市中兴路与建设路交叉口南侧附近的名门世家是我市近年来新建的一座高档住宅楼盘。得天独厚的交通和区位优势,却让该小区一些业主难以“安居”,这全是拜“住改商”的几位“闹邻”所赐。

去年9月,记者根据该小区居民提供的线索,走访小区9号楼后发现存在瑜伽会馆、书法辅导班等经营性机构,且当时处于宣传吸纳客源初期阶段。今年4月1日上午,记者再次探访该楼栋,发现瑜伽会馆、书法辅导班依然存在,瑜伽会馆的几个大字甚至被镌刻在了防盗门上,非常醒目;书法辅导班门上还挂着一块字牌,上面印有二维码和手机号。在9号楼一梯两户格局的第24层,记者还发现了一家隐蔽的儿童摄影馆。

这家摄影馆与对门住户之间隔着一道安全门,该门敞开着。记者在该摄影馆的防盗门上并未见到店名以及任何与业务范围相关的标识,但是门口外角落处鞋架上放置的许多崭新鞋套证明这是个开放式场所。防盗门是虚掩的,记者敲门后,里面传来“请进”的声音,进入后,发觉空间面积很大,宝宝照片墙也很长,吧台旁立着几名年轻男女。

“这里能办儿童摄影卡吗?”

“这是拍摄的地点,办卡需要去店里,我们的店在和平路步行街……”一名女士回答了记者的问题。

离开摄影馆后,记者向其对门住户了解到,每逢周末和节假日,该馆客源就会增多,比平时显得更加喧嚣。“小孩的哭闹嬉笑声、工作

人员的大声逗笑、开关门时迎来送往的寒暄,这些声音透过卧室的墙壁传过来,吵得我孩子都做不成作业,我们休息也成了问题。”女业主一边诉苦,一边打开手机里拍摄到的去年和近期该摄影馆扰民的视频让记者看。她透露,经过数次沟通无果后,小区物业也“懒得管了”,她已经拿这没办法。

记者日前从名门世家售楼部和小区物业了解到,该小区此前力推的300平方米左右的房屋早已售罄。记者采访还发现,市内一些在售楼盘存在以“宜住宜商”作为销售噱头吸引购房者的现象。据部分售楼人员透露,购买中心城区住宅的购房者不少是为了投资,如果在售房时对住宅以后的用途加以限制,势必会影响楼盘的销售。

其他居民区(楼)内“住改商”也较普遍 大多数业主对此投“反对票”

随后,记者又在联盟鑫城、亿昇城市花园等几个成规模的居民区(楼)暗访到了同样存在的商住混合现象。在受访业主当中,相当一部分均表示对“住改商”内经营活动扰民“已经习惯了”,有的则表示“不太清楚邻居是做什么的,有的成天关着门,却能见到不同的人频繁进出”。

家住新华路与矿工路交叉口某高层住宅的一位业主告诉记者,他居住的楼栋内有好几家“住改商”,每天进进出出的陌生人不少,不仅住户安全堪忧,单元内的电梯等公用设施也不堪重负。

记者在走访中了解到,租金较

低、物业费相对便宜等是驱使居民住宅更改为商业经营场所的主要原因。同一地段、相同面积的商用门面房租要比居民住宅高出好几倍,而且水电费执行商业标准,比居民楼的民用标准要高。因此,居民楼成了越来越多商业经营活动场所的容身之地。

大多数业主反对“住改商”的原因有多种。首先是经营时间不固定,直接影响到小区居民休息;其次是出入的人员多且复杂,直接影响到小区的治安环境;再次是经营场所产生的垃圾、油烟影响了小区的卫生环境。此外,住宅楼内从事商业活动造成住宅配套资源的

紧缺,如车位紧张、电梯拥堵、超负荷用电等,扰乱了楼内居民的正常生活秩序,降低了住宅硬件配套设施的使用寿命。

“如果纵容已有房屋业主擅自‘住改商’,不仅会影响居民正常用电,酿成消防安全隐患,还会影响市场正常的营商环境和公平的市场竞争秩序,导致商铺无人问津,资源闲置和浪费。”有业主如是说。

有的业主则认为,一部分不产生噪声和油烟污染、诚信经营合规经营的商家进驻居民楼,其提供的便民服务会给业主带来不少便利,这样的商家是值得鼓励的,但是现实中并不多见。

擅自“住改商”存在诸多隐患 职能部门呼吁加强联合监管

针对名门世家小区“住改商”扰民屡禁不绝的现象,记者4月2日致电新华区湛北路街道办事处了解到,该小区内很多“住改商”都是业主自己的房子,自己去经营或者租给亲戚朋友经营;有的是业主跟他人合伙经营。

“为此,办事处安监办联合了社区居委会和区城管综合执法局、住建部门、片警专门去沟通过‘住改商’的问题,可效果不好。去年在名门世家小区处理了一个美容店,因为其用电量,对整栋楼的安全影响很大,一开始是让它整改,消防部门又做出处罚,将其取缔了。”湛北路街道办事处一名男性工作人员表示,据不完全统计,名门世家小区内目前存在十几家“住改商”经营主体,“办事处在整治‘住改商’方面缺乏执法权,主要得和工商、住建、食药监等多部门联合才能开展”。

记者向市市场监管局咨询得知,从依法行政的角度看,法律、行政法规并未禁止住宅成为企业或者个体工商户的住所或经营场所,因此该局就不能拒绝申请人把住宅登记为经营场所。

该局新华分局有关人士则表

示,就该辖区而言,目前只能受理互联网经营范围的“住改商”营业许可申请,杜绝餐饮、美容等经营范围的“住改商”营业执照办理。该人士还透露,其所负责的辖区住宅小区内“住改商”的情况比较普遍,但真正具有工商营业执照的并不多,很多都是“无证照经营”,都是在接受工商日常检查和受到业主投诉举报时暴露了出来。另一方面,住宅大量改为经营性用房,用于商业目的,也会造成国家税费的大量流失。

4月2日,记者向市房屋安全鉴定中心了解到,该中心接到过市长热线转过来的“住改商”扰民的投诉。“《建设工程质量管理条例(国务院279号令)》第15条规定:涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案;没有设计方案的,不得施工。因此,房屋建筑使用者在装修过程中,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。也就是说,未经同意报批擅自‘住改商’,对房屋主体进行拆改,这是不允许的。”该中心负责人如是说。

“住改商”须遵守相关法律法规 不得侵害住户的相邻权

法律上对“住改商”有何规定和解释?记者了解到,2014年3月实施的《河南省简化住所(经营场所)登记手续的规定》第9条规定:经有利害关系的业主同意,允许将居民住宅登记为住所(经营场所);但《国家工商总局〈关于住宅场所变更登记经营场所的通知〉》中同时也规定了:企业(公司)、个体工商户在设立(开业)或住所(经营场所)变更登记时,将住宅变为经营性用房的,除提交住所使用证明外,还应当提交《住所(经营场所)登记表》、住所(经营场所)所在地居民委员会或业主委员会出具的有利害关系的业主同意将住宅改变为经营性用房的证明文件;企业(公司)、个体工商户已向登记机关承诺遵守有关房屋管理的法律、法规以及管理规约的规定和经利害关系人有业主同意,而实际并未遵守有关房屋管理的法律、法规以及管理规约的规定和经利害关系人有业主同意的,属于提交虚假材料行为。

去年元旦起实施的新版《河南省物业管理条例》第56条中规定:物业管理区域内禁止擅自改变房屋用途,将住宅变为非住宅,从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动;利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人正当权益的活动。违反前款规定的,物业服务企业、业主委员会应当予以劝阻、制止。业主、物业服务企业有权投诉、举报,物业服务企

业、业主委员会应当及时处理。劝阻、制止无效的,应当及时报告有关行政主管部门,有关行政主管部门应当依法处理。

记者查询了解到,《物权法》第77条规定:业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房;业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

我市一位资深律师介绍说,《物权法》施行后,实践中的做法是按照利害关系业主的多数意见来确定,但《建筑物区分所有权解释》第十条第二款特别规定:“将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的,不予支持。”因此,必须达到所有的利害关系业主均同意的情况下,商户才能进行“住改商”。

该律师提醒,一旦发生邻居擅自“住改商”的情况,业主可及时向小区业委会或物业公司反映,由小区业委会代表业主,联合物业公司开展清理“住改商”。小区业委会和物业公司可以通过安装门禁卡、禁止商户使用电梯运货、提高超人数的商户的水电费等措施,请走扰民商户。在上述措施不足以禁止扰民情况的,可向物业服务企业进行投诉。在上述行为依然无法解决的情况下,有利害关系的业主也可拿起法律武器,向人民法院提起相邻权诉讼。(吕占伟)