

962555



小忙 微调查



上海冰雪民宿(海昌海洋公园店) 民宿 ●● 优享会

2024年开业 | 新开业 | 免费停车 | 投影仪 亮点/设施 >

4.9 3条 >

“打扫得很干净，空间很大”

距上海海昌海洋公园-东门步行820米 | 浦东新区麦冬路88弄14号悦城·创城雅苑14栋 地图

订房优惠 > 铂金贵宾 9折起

平台上的民宿信息



民宿扎堆的悦城小区

小区里50多家民宿“遍地开花”

城市短租房准入门槛低、联合监管机制缺位，业主日常生活饱受困扰



浦东新区麦冬路88弄悦城小区的多位业主向“新民帮帮忙”反映，由于小区紧邻海昌海洋公园等知名景点，不少“二房东”开启“批量租房”模式，雨后春笋般地开出了一间间民宿。而由此引发的“安

全隐患”和“扰民之忧”，却让业主们饱受困扰。居民小区能否如此大规模开设民宿？究竟又该有怎样的“准入门槛”？带着业主们的疑问，记者展开调查。

民宿数量不断攀升

悦城小区于2023年12月刚刚交房，所有业主都还没有办理产权证，目前仍在等待开发商的通知。

业主们告诉记者，小区南侧与海昌海洋公园仅一条马路之隔，相距500米左右，在沿街居民楼内推窗而望，整个海洋公园尽收眼底。而小区西侧，毗邻在建中的上海耀雪冰雪世界，将于2024年内正式对外开放。另外，小区距离轨交16号线临港大道站1.4公里，到上海天文馆的车程在15分钟内。

小区极佳的地理位置催生了民宿经营。据业主们初步统计，综合多个互联网旅游服务平台数据，目前小区里的民宿“遍地开花”已超50套，且数量仍在不断攀升，绝大多数是由“二房东”挂牌对外经营。

“消防、治安、卫生都达到标准了吗？这样的行为到底合法合规吗？”业主们提出，《民法典》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一致同意。“阿拉楼里开了这么多民宿，从来都没有经过阿拉同意。”

而让业主们最为“操碎心”的就是生活质量和居住安全。“陌生面孔想进就进，想走就走，谁能保证不出问题？人越多，天天声响大得不得了，有辰光还要通宵折腾，阿拉还能过安生日子吗？”

业主质疑涉嫌违规

针对业主们的“高频次”投诉，南汇新城镇相关部门依据2021年12月发布的《关于规范本市房屋短租管理的若干规定》(以

下简称《若干规定》)，给出回复：本规定所称房屋短租，是指房屋短租服务提供者将房屋交付住宿人员居住使用，主要按日或小时计算收取费用的活动。据此，对悦城小区的民宿予以准入，适用短租房相关规定。目前属地派出所已约谈短租房责任人，要求签订《治安责任书》。

而业主们认为，虽然“予以准入”，但小区内的民宿仍涉嫌“违规”：

首先，《若干规定》明确：开展房屋短租活动的服务提供者应当向互联网平台经营者提交房屋权属证明等材料。而悦城小区的房屋事实上还没有拿到产权证，因此是无法上线接受预订的。“如确属违规登记且确实影响到相关业主的日常生活，平台是否应做下架处理？”

其次，《若干规定》提及：住宅物业管理区域内的房屋以及同幢多业主的非居住房屋用于开展短租活动的，应当符合管理规约。管理规约无约定或约定不明的，应当取得有利害关系的业主的一致同意。现实状况是，许多业主已明确表达了自己的担忧和“不赞成”的态度。“小区还没有成立业委会，相关部门是否能牵头召开协调会，充分征询广大业主们的意见。”

平台审核存在疏漏

记者向小区所属的南汇新城镇镇兰雅苑居委筹备组了解情况。工作人员反馈，他们已召开多次短租房专题会议，物业将加强访客登记，完成小区常住车辆信息录入，全面规范小区门禁系统使用。但对方坦言，没有产权证，互联网平台却准许上线，最初的审核程序就存在疏漏，应从源头开展整治。

记者在互联网旅游服务平台搜索“海昌海洋公园附近的民宿”，不仅有悦城小区，还涉及钻石湾、海上风华等多个居民区。拨打

咨询热线，客服人员回答，个人想开民宿挂上网，需提交产权证或者与产权人签订的房屋租赁合同，外加经营者身份信息，手续简便。

《若干规定》中明文要求“必不可少”的“房屋权属证明”，到了平台这边却只要一份“租赁合同”就能“畅行无阻”。而“管理规约无约定或约定不明的，应当提交利害关系业主一致同意的书面材料”“业主同意房屋用于短租活动的书面材料”等“铁规明令”，似乎早已被平台“抛诸脑后”。

记者查询发现，2023年5月，上海市文旅局曾公开一份政协提案答复。其中说明：“城市民宿”又称“城市短租房”，具有“新型业态、混合形态”的特点，在诸多方面突破了现行法律规范和传统认识范畴。国家、本市尚未立法对城市短租房业态进行规范，故其没有法定行业主管部门，国家、市级层面目前亦未建立相关协调机制。种种原因导致城市短租房在准入、监管等方面存在问题。同时，答复还提到：本市公安机关和部分街道近年来有大量城市短租行为监管实践。前者主要是治安和实有人口管理，后者主要是社区管理。从实践效果来看，由街道牵头、职能部门依据法律、法规、规章等规定已能落实比较完备的行为监管，取得了良好的成效。

为此，悦城小区的业主们表示，“短租房”“城市民宿”是新生事物，必须尽快在“准入门槛低”“联合监管机制缺位”等方面“补齐短板”，相关部门能否借鉴可复制、可推广的经验和办法，严格上线审核、完善备案制度、加强日常巡查、形成长效管理、杜绝安全隐患，切实保障小区的长治久安。对此，“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 夏韵



不少民宿开在悦城小区内

上海暖心居民宿(海昌公园店)

民宿 搜索过

5.0 非常棒

距你直线41.4公里

《若干规定》中明确，这几项材料“必不可少”

上海市行政规范性文件

住宿人员违法违规行为的处理。

第七条 (向互联网平台提交的材料要求)

通过互联网平台开展房屋短租活动的服务提供者应当向互联网平台经营者提交以下材料：

(一) 房屋权属证明；

(二) 业主身份证明；

(三) 房屋短租服务提供者身份证明、地址及联系方式；

(四) 住宅物业管理区域内的房屋以及同幢多业主的非居住房屋用于开展短租活动的，应当提交管理规约。管理规约无约定或约定不明的，应当提交利害关系业主一致同意的书面材料；

(五) 业主同意房屋用于短租活动的书面材料；

(六) 房屋短租服务提供者

“巨无霸”占道堵路存隐患

居民呼吁对违停车辆加强执法

市民刘先生向“新民帮帮忙”反映，嘉定区胜兴北路兴贤路至兴贤路新和路附近，经常有大型车辆停靠路边。马路沦为“免费停车场”，人车混行，极不安全。

刘先生告诉记者，这段道路位于胜兴北路兴贤路，有600多米长。道路两侧没有划出人行通道。记者来到现场实地走访，只见这段道路两侧的绿化被栅栏包围，道路一侧，数辆大型卡车和板车占道停放，一眼望不到头。据目测，这许多“巨无霸”们的总长度超过500米，几乎将这段道路的一侧通道给完全堵死。不少市民“走投无路”之下，只能从机动车道上涉险而过，机动车不时在他们身边呼啸往来，部分车辆甚至与行人“擦身而过”，场面险象环生。

附近的多位居民直言，这样的情况已经持续数年之久。道路被大型货车、卡车和平板车等占据后，至少造成两大严重后果：一是来往车辆会车时，只能将车速降到最低缓慢通过，一不留神就会发生碰撞，人为增加了拥堵程度和交通事故的概率；二是由于道路上没有人行通道，导致“人车共舞”，存在严重的安全隐患。

采访中，不少市民呼吁，相关部门应尽快到场勘察，对违停车辆加强执法。同时，能否增加相关禁停标志和监控摄像头，划出人行通道，确保市民不再“步步惊心”。

本报记者 徐驰



小帮手

早餐驿站“垃圾顶”无人清理

市民希望相关部门重视，恢复环境洁净

市民黄先生向“新民帮帮忙”反映，浦东一处地铁站外的早餐驿站，顶部被扔满垃圾，长期无人清理。

黄先生告诉记者，最近他乘坐地铁16号线到新场站，在靠近2号出入口的楼梯旁边，一家早餐驿站的样子把他吓了一跳。严格来讲，早餐驿站只是个简易的亭子，正好位于楼梯台阶旁的侧下方。驿站顶上，布满了各种各样的垃圾。记者从黄先生发来的图片中看到，有塑料瓶、烟盒、废纸等各种垃圾。驿站的顶部是红色的，垃圾混杂，乘客上下楼梯都能

居高看到，这样的一幕让黄先生很不是滋味。

黄先生说，从垃圾的脏污程度来看，这里已经很长时间没有得到过清理。早餐驿站标注“上海市早餐工程”，这里卖出的早餐，会让人感觉味道美好吗？他希望相关部门重视市容环境卫生，让这里能早日恢复洁净。

本报记者 陈浩



本版编辑/刁炳芳 视觉设计/黄娟