



小忙  
微调查



# 原配套房成了“商用房”，陌生租客 与楼栋业主共用一个门禁

## “宾馆”开在居民楼 “混居”扰民如何解

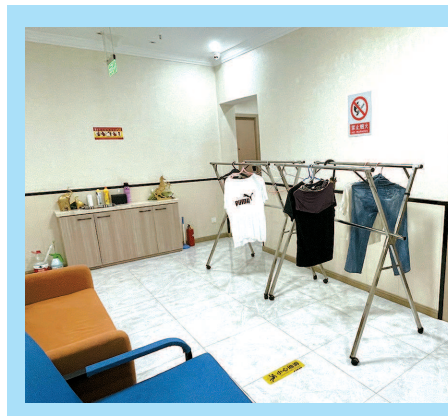
近日，徐汇区金色港湾小区的多位居民向“新民帮依忙”求助，2021年，小区20号楼的原会所配套用房101室经装修改建，摇身一变成了“宾馆”，与大楼居民共用出入口，共用门禁卡。陌生面孔进进出出，种种扰民现象及潜在的安全隐患令楼里的居民十分不安。“会所及配套用房”如何成了“商用房”“宾馆房”？在被多次投诉之后，商家辩称“短租房”无需办理特种行业许可证，“租赁1个月以上”就属于“长租房”，并不扰民。对此，记者展开调查。



20号居民楼，居民与短租客均从此门进出



清真路沿街商铺处出入口，经营者此前在内部破墙开门，现已恢复房屋原貌



相关部门虽责令停业，但经营者仍在悄悄揽客

101室出租前，未征得小区业主同意  
本版摄影 夏韵



### “宾馆”经营有照无证

街道的回复，并没有让争议房屋的“争议”就此结束。莫女士讲，101室仅在封闭了一段时间之后，经营者就又另辟通道，将“宾馆”出入口开到了清真路上。记者此前看到，在清真路33号锅贴店旁，有一条小通道，从这里可以走进20号楼101室，内部有5间客房，装修风格与连锁经济酒店相似。李女士指出，“宾馆”经营方擅自拆除了20号楼沿街商铺间的隔断墙，属于“破墙开门”的行为，会给20号楼带来更多的安全隐患。

记者向相关部门反映了解，城管执法部门已责令经营方恢复房屋外貌和原先的隔断墙。而经过调查，这堵隔断墙并非承重结构或防火墙，排除了居民的担忧。“宾馆”经营者无计可施，20号楼大堂内“应急门”又被启用，矛盾进一步激化。

那么，“宾馆”的经营方是否具有相关的合法资质呢？对此，斜土路街道城运中心工作人员回复：金色港湾20号101室的承租方为上海付业实业有限公司大木桥路分公司，

其经营范围包含“酒店管理”和“住宿服务”，但没有特种行业许可证，不可开设宾馆。

“经营者又改口称是短租房业务。”街道工作人员继续解释，根据相关法律法规，房屋短租经营，应取得有利害关系的业主一致同意，但“短租房”并没有取得20号楼业主居民的同意。而且101室是商业用房性质，如果作为普通房屋租赁住人，就又涉嫌“非改居”。

既不是宾馆，也不是短租房，为何101室的商用房仍可以出租住人？街道工作人员称，就是难以定性，才给管理和执法带来难度。近3年里，20号楼居民持续投诉，街道和居委多次建议经营者改变业态，但对方坚持做的就是“住宿业”。

### “长租”“短租”是否合法

记者辗转联系到上海付业实业有限公司大木桥路分公司的负责人赵先生。“不是宾馆，我做的就是短租房。”他回应，已向属地派出所报备，所有房客信息上传网络，他自认合法合规。针对出入口与居民“混居”的矛盾，他表示特别理解居民们的担忧，已仔细筛选入住房客，选择“租赁1个月以上”的顾客，并将逐步转为长租模式，尽量避免外来人员频繁流动。采访中，对方一会儿“短租”，一会儿“长租”，似乎自己也没搞明白，经营的到底是何种业务。

对经营者这番闪烁其词的回音，20号楼的居民表示，101室原为“会所配套用房”，即使改为“商业”，在未征询小区业主同意的情况下，也不能用于出租扰民。无论“长租”或是“短租”，经营者都应按照相关文件规定，“应当取得有利害关系的业主的一致同意”，不得侵害相邻权人的合法权益。与居民“混居”的“商用房”是否符合长租公寓的准入标准？是否涉嫌“非改居”经营？他们希望，相关部门应及时介入调查。

截稿前，徐汇区网格中心回复，101室的“宾馆”已停业，接受相关部门的调查，未有调查结果前，不得以任何形式安排人员入住。但让居民失望的是，经营者仍在“躲猫猫”，悄悄地揽客经营，丝毫没有“停业”的迹象。居民的安居之忧到底该如何解决？对此，“新民帮依忙”将持续关注。

本报记者 夏韵

### 原本设计互不打扰

斜土路街道金色港湾小区建于2001年，共有18幢住宅楼。其中，20号楼总高33层，有居民120多户，底楼原先为会所配套用房、物业用房等，无居民住宅。20号楼的裙房沿清真路一侧有一排沿街商铺，与居民楼不互通，有墙做隔断。

据居民讲，小区最初交付业主使用时，毗邻的21号两层小楼是小区“会所”，只对小区业主开放。按大楼竣工图纸所示，“宾馆”所在的20号楼101室，建筑面积有187平方米，标明的是“会所配套用房”，建筑结构与21号会所楼相连接，原产权人均为开发商所有。

“记得在2009年以前，20号楼的101室还是会所的一部分，设有乒乓室、阅览室等公共设施。”李女士的回忆印证了其他居民的反映。她说，101室有一扇应急逃生门，与20号楼业主大堂相连，但常年处于紧闭状态。在设计上，会所的活动空间与居民的居住区域互为独立，虽动静结合，但互不打扰。居民出入楼栋有独立的通道，进出“会所配套用房”与“会所”都有各自的大门。清真路沿街商铺与居民楼之间也有墙做隔断，无法穿梭突破各自空间。原先的20号楼不同功能区域都有各自的入口，长期以来相安无事，并无矛盾，居住安全也从未成为问题。

### 会所变成商业用房

但事情的转折就发生在101室被转租为“宾馆”之后。李女士告诉记者，她去年才从徐汇区规划部门了解到，开发商其实早就将20号楼的101室和21号楼会所出售给了上海方圆物业管理有限公司，产权证上的房屋用途也变更成了“商业”。多位居民表示，会所

及配套用房用途的变更，发生在十多年前，当初未做全小区征询，他们都被蒙在鼓里，直到101室开出“宾馆”才知晓此事。

在将“会所及配套用房”变更为“商业”用途之后，方圆物业就将原有的21号楼会所关闭，并将20号楼的101室和21号楼一并对外出租经营。在经历了改头换面式的装修改造之后，101室原先的大门被落地窗取代。此后，101室虽对外出租过多次，但承租方会从21号楼里借道穿行，与20号楼居民通道互不影响，并没有引起居民反感和质疑。

但就在2021年的“宾馆”装修改造中，设在业主通道内的“应急门”被启用，而且被当作“宾馆大门”。陌生的宾馆客人与楼里居民同进同出一个通道，使用同一个门禁，矛盾从此激化，投诉接二连三。而21号楼虽然也改为“商业”，被方圆物业租给一家中医馆，但空间区域相对独立，居民对此反应并不强烈。

居民莫女士说：“宾馆的经营方，复制了20号楼的门禁卡。楼里一下子多了不少陌生面孔，有时候深更半夜搬弄行李箱，会发出很大声响，叫我们居民如何安心？而且，原本会所及配套用房就不能用于居住，变更‘商业’用途，就能住人了吗？”开发商变卖会所及配套用房，但建筑物“用途”的改变，方圆物业是否经过小区业主的征询同意？街道和居委都说，并不清楚。2023年10月，属地斜土路街道答复居民：20号楼101室目前系争议房屋，暂时予以封闭。

# 居民期待家门口绿地早日开放

滨水步道绿化带综合提升改造正在进行

### 新闻追踪

9月18日，本报第10版刊登《家门口绿地常年封闭 日常无人管渐成“野地”》的报道，反映宝山大华公园城市逸翠华庭小区对面一块绿地以及滨水步道绿化带无人管理，绿地渐成“野地”。该报道引发相关部门高度重视，目前已经对滨水步道绿化带进行综合提升改造，相关施工作业正在进行。

大华公园城市逸翠华庭小区于2022年2月交付，前期宣传中楼盘的生态环境是一大亮点，小区西面有一块大型绿地，小区两侧则是滨水步道绿化带。然而，交付2年多来，家门口的绿地常年封闭，不对市民开放，里面杂草丛生、垃圾遍地，甚至还有人在里面开荒种菜。眼看这么好的一块绿地渐成“野地”，居民们感到非常可惜。

本报报道之后，相关部门高度重视。宝山区庙行镇回复称，小区西面的绿地以及南面滨

水步道绿化均由房产开发商负责建设和日常养护，目前尚未移交属地政府。其中，南面滨水步道的绿化位于小区红线范围，对于该处绿化缺乏养护的问题，镇政府已督促开发商尽快完成整改后办理移交接管手续，确保小区公共空间绿化环境整洁有序。小区西侧的绿地已要求开发商尽快增配监控、公厕等必要的配套设施，再办理移交接管手续，纳入到属地政府的日常管理。

就在本周，小区居民向

本报记者反馈，目前他们已经接到市政绿化部门通知，对逸翠华庭小区北侧（长江西路路段）的绿化带进行综合提升改造，增加花卉绿植及小憩区域。预计施工持续至今年年底。目前，小区南面滨水步道的绿化带已经开始施工，原先的杂草已经被清理干净，变得宽敞整洁，居民们为之欢欣鼓舞，期待家门口的绿地能够早日建成开放。

本报记者  
李晓明



本版编辑/唐 戟  
视觉设计/戚黎明