

位置比较隐蔽 多是无证经营

# “住改商”扰民,监管挺犯难

“

小区里利用民宅经商,因租金费用低、人群集中受到不少小规模商户的青睐。然而,住宅区不是商场,更不是企业园区,“住改商”的存在也使得小区管理出现一系列难题,不少小区业主对此抱有怨言。如何管理“住改商”的商户,成为有关部门的一大难题。

文/本报见习记者 任丽媛 王富军 郭凯 张伊寒  
片/本报见习记者 郭凯



①

①在茗筑美嘉小区,一单元门口开出一个中医推拿的“门头”。

②新东方花园小区“住改商”多在楼房的一层。

③新东方花园小区有不少“住改商”商户。



②



③

“小区里的‘小饭桌’中午时太吵了。”每天中午12点,海信慧园周边的“小饭桌”就开始有了吵闹声。从高新实验出来的学生会到小区里的“小饭桌”就餐,这成了小区居民刘先生的一大烦心事,“我上夜班,白天休息,这些孩子太吵了。”

实际上,类似“小饭桌”这样的住改商形式,在一些小区里广泛分布。在茗筑美嘉小区南门一栋楼的一层,有一家美容美体的店铺,该店主将一广告牌摆放在楼前的绿化带上,很是显眼。小

区北侧的“住改商”现象更多,在最北侧两栋楼房的一层,店铺种类繁多,有英语培训机构、小饭桌、美容护肤连锁店、中医推拿、超市、书画培训店等,记者大致数了一下,有外在标识的“住改商”商户就有8户。

紧邻茗筑美嘉小区的新东方花园小区“住改商”情况也大同小异。小区北面的商铺以送水站为主,南面以美容化妆品店为主,此外还有一家杂粮店。该小区的“住改商”大约有10户。

“小区内有些店铺挺方便

的,不出小区门,就能干好多事,可是也有麻烦事儿。楼下有家美容店,好多小区外的人开车来做美容,小区车位本来就少,这些车子开进来,车子更没有地方放了。”住在新东方花园小区2号楼某单元的孙先生告诉记者,“大多数店铺都是用车库改过来的,我们这些即使想买车库也买不到,车子只好停在外边。”

除占用车位外,小区居民还普遍反映小区里的“住改商”存在着扰民现象,尤其是“小饭桌”。家住茗筑美嘉的谢女士告

诉记者,她家楼下的“小饭桌”,每到中午的时候附近学校和幼儿园的孩子会来吃饭,“孩子吵吵闹闹的,觉得挺不舒服的,尤其是中午连个午觉都睡不好。”

记者走访发现,谢女士的遭遇并非个例。在高新区雅居园小区,也有业主将自己居住的房子用作商用,变成了“小饭桌”或补习班。居住在该小区的张女士反映,“由于吃饭的孩子比较多,每到午饭时间,十几个孩子来‘小饭桌’吃饭,打闹声、脚步声和搬动桌椅的声音不断,吵得我们无法休息。”

## 调查>>

### “住改商”种类不少 “小饭桌”较为普遍

在新东方花园小区内,记者以想租用车库开童装店为由,与小区内一家电脑维修店的老板攀谈。老板告诉记者,“我租的这个是小区的车库,比住宅还便宜,是按季度交房租,和普通的租房一样都是‘押一付三’,租金每月800元,之外再加上点物业费和水电费。”

然而,就在小区对面的沿街商铺,一家房产中介的工作人员

介绍,“临街店铺,面积有两个车库大小,每年的租金约10万元,且租金每年增加10%。”相对于住宅的租金,可以说是天壤之别。

便宜的租金吸引了很多商家将住所改为经营场所。新生活家园里一家“住改商”的辅导机构负责人介绍,“一方面是租金低,要是自己的房子就更好了;另外,辅导班开在小区里更有优势,小区

里的孩子都可以过来上课。”

尽管住宅租金便宜,但要想在住宅里经商并不容易。“你要是想拿到营业执照,首先得有周边业主的同意签字,然后要有小区居委会的盖章。”一家“小饭桌”的负责人表示,现实中,往往会遭到小区业主的反对。因此,不少“小饭桌”都是无证经营。

据高新区食药监局的一份调

查发现,高新区有近20家“小饭桌”符合手续,达到卫生要求,但也存在一部分无证经营、卫生不达标的情况。在雅居园的一家看护班内,记者咨询其负责人,对方称:“我们以前只是办下午的辅导班,现在又加上了‘小饭桌’,卫生许可证、职工健康证、工商营业执照正在申办中,以后会正规起来的。”

## 优势>>

### 相比沿街商铺 租金便宜得多

尽管相关部门的审批比较严格,但那些经过审批之后的“住改商”商户是否就可以万事大吉了呢?对“住改商”商户又该如何监管?

一居委会工作人员介绍,居委会今年接到近百户“住改商”申请,“住改商”申请时,要有申请

人的保证书,保证不从事影响居民生活的生产经营活动,同时要相关业户同意其‘住改商’的签字,如果日后违反,将承担责任。”实际上,如果商户不出大的责任事故,业主不来投诉,居委会很少主动查访业户,而对于住宅区内无证经营的商户,居委会表示无

能为力。

工商方面相关负责人介绍,在将住宅登记为企业、个体工商户住所(经营场所)时,手续很严格,一律要求商户提交《住所(经营场所)登记表》,其中最主要的是出示所在地居委会或业委会出具的有利害关系的业主同意

书。但该负责人同时也表示,一旦注册成功,只要不出情况,商户的经营状况很少过问。

由于“住改商”在小区里较为隐蔽,平时的查访也给相关部门带来不便,“有的时候找不到商户,我们又联系不上,只能到年检的时候才能追查。”

## 管理>>

### 审批较为严格 监管起来犯难