

规定“打架”，住改商证明谁开

工商要求必须开，居委会则不再开，创业者不知咋办

刚过完年，济南两名市民发了愁，缘由是缺少一纸住改商证明。这两名市民都想依托住宅注册公司，但工商部门告知想要注册必须要提交由居委会开具的住改商证明，居委会却明确回复，根据相关规定，早就不开具类似证明，就是因为这一纸证明，拖了两个月的公司注册无法正常完成。

本报记者 王倩

缺少住改商证明 公司无法注册

近日，在青岛经营一家公司的郑先生很是着急，尽管他年后奔波济南、青岛两地好几趟，但从去年年底就打算在济南开的公司还是没有注册下来，而这两个多月来的折腾，让他有点心灰意冷。

郑先生在青岛经营一家传媒公司，由于业务需要，他要在济南注册一家公司拓展业务。从去年开始，他几次到济南做相关准备，最终选定依托朋友在历城区一小区的住宅作为注册地。他去工商部门办理相关手续时，被告知要想依托住宅注册公司，必须出具由当地居委会开具的住改商证明。

“我又跑到房子所在地的居委会，但是被告知，居委会早就不开这样的证明了。”郑先生说，就这样来回折腾了好几趟，一边是工商部门必须要证明，一边是居委会不开具证明，所以从去年12月开始到现在已经2个多月时间了，公司注册相关工作都没有完成。

不仅郑先生，家住历下区的周女士也遇到了同样的难题。周女士想要依托自家的房屋注册一家公司做网上淘宝业务，但也就是因为无法提供住改商证明被卡住，当地居委会给出的答复一样，“居委会根据相关规定，不再开具这个证明。”

居委会公章“减负” 不再开住改商证明

说到住改商，很多人都知道就是把住宅用作商业用途，而根据相关法律规定，如果想要住改商，必须经相关邻居业主同意。记者从网络上搜了很多住改商证明的范本，大致内容为，“××公司申请将位于××的房屋作为经营场所，该房屋原来用途为住宅。根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，经相关利害关系的业主同意将此房屋改变为经营性用房，并经居委会（业主委员会）确认。特此证明。”

根据范本中相关内容，住改商证明应该由房屋所在地居委会开具，那居委会为何现在不再开具这个证明了？记者咨询了郑先生选择注册公司房产所在地的东风街道办事处龙信居委会，工作人员明确表示，从2016年1月份开始，他们确实不再开具这样的证明，主要是在此之前，上级下发了一个文件，对居委会章务使用进行规范，很多原来可以办理的业务不再办理了。据查询到的信息，2014年11月4日，省民政厅等14个部门联合印发《关于减轻社区负担增强社区居民委员会自治功能和服务效能的十项规定》，对社区居委会公章的使用范围进行了明确，任何部门和单位不得要求社区出具超出公章使用范围的各类证明。而住改商证明就不在这份文件规定的公章使用范围之内。

也就是说，依据这份文件规定，居委会确实不应该再开具住

改商证明。这名工作人员还表示，辖区内不少人也因为住改商证明的事情找到居委会，但是他们确实没法开具这个证明。

上级没有通知 程序简化不了

郑先生告诉记者，他之前在青岛注册的公司已经七八年时间了，当时还可以开具类似的证明。他近段时间也特地咨询了青岛当地的工商部门得知，自从居委会不再开具类似证明之后，工商部门也就简化了程序，在进行公司注册时不再必须要提供这个证明。

记者对此咨询了历下区、历城区相关工商部门科室，得到的答案均是，“没有住改商证明无法注册公司。”

济南市工商部门也表示，没有住改商证明，无法为其办理公司注册手续，他们也没有接到不再提供住改商证明的通知。像郑先生、周女士这种情况，如果居委会无法为其开具证明的话，只能更换具有商业用途的房屋进行注册。

“说实话，商业用途的房屋价格比住宅楼贵很多，之所以选住宅楼也是有这方面考虑。”郑先生说，他们公司主要是为客户提供上门服务，办公地点并不重要，所以不可能再去租赁价格相对昂贵的商业房增加成本。而周女士也表示，她也在等相关部门的答复，如果还是不能注册的话，她作为个体户先把淘宝店铺开起来，公司暂时不注册了。

规定频“打架” 到底谁开不清楚

想要注册公司，一边是工商部门必须要住改商证明，一边是居委会不再开具住改商证明，而就是因为这一纸证明，公司无法正常完成注册，那这个问题如何解决呢？住改商证明到底开不开，又应该由谁来开呢？

据悉，住改商的情况多发生在新建小区，而住改商经营范围涉及淘宝店、美容养生、快递收发、分公司、办事处等等。一旦小区存在住改商的情况，进出小区和居民楼的人员增多，而这也间接造成了扰民，对此，不少小区居民对住改商持反对态度。

而住改商证明的目的，也主要针对住改商之后由此带来的安全、扰民等问题，所以在之前居委会可以开具住改商证明时，居委会往往都会要求申请者自己协调上下左右的邻居签字后才给出具证明，而这也是为了规避居民投诉的风险。即便如此，住改商之后带来的扰民投诉仍然不少，而对于开具证明的居委会就要对此承担责任，协调住改商用户和邻居业主之间的矛盾纠纷。

“其实，居委会也没有权利开具这个证明，谁开证明谁承担责任。”一名不愿意透露姓名的居委会工作人员称，住改商证明也就间接把矛盾和责任转移到了居委会，居委会无法确认其他业主是否同意住宅楼改为商业用房。



不少经营场所选在小区住宅楼上。 本报记者 王倩 摄



住改商在不少小区很普遍。(资料片)

记者手记

规定设计不合理不能让创业者“买单”

本报记者 王倩

“住改商”因部门之间“行规”不一致的打架现象不是一两年了，近些年来各种媒体曝光的类似事情也屡见不鲜，甚至有经营者为此走上诉讼之路。投诉也好，诉讼也罢，几年过去了，虽然有不少省市都改了规矩，不再强制要求利用住宅办公司的经营者在注册时开具证明，但济南相关部门间的规定仍然打架，行规仍然没有松动，在国家倡导“大众创业”的氛围下实在有点不和谐，也让众多的小微创业者们沮丧和懊恼。

诚然，住改商本身就是一个矛盾体。从注册公司角度讲，比起写字楼和商场，小区居民楼相对低廉的租金对刚起步的创业者来说是诱人的条件。但在社区居民看来，

住宅里开公司造成扰民又是不可避免的。

不过，《物权法》明文规定，满足一定条件时，居民可以更改自己住宅的使用性质。而现实情况是，且不说申请住改商的市民是否符合条件，因为制度设计的不科学，居民的这项权利被迫“落空”了。

既然法律规定居民有这项权利，职能部门就应该为权利的兑现创造条件和渠道。可问题偏偏就出在这。表面上是职能部门之间存在规定“打架”，深层次里，则是各部门在服务过程中避重就轻。即难办的事，大家都不想管。

管理部门以正面清单的做法规定了居委会的权限，本意是给居委会“减负”，但不能把减掉的负担转嫁到居民头上；工商部门要求出示证明虽是依规办事，但明知

居委会“瘦身”硬把难题往外推，也不是解决问题的正确办法。

不管政策怎么改，都不能失去初衷，更不能让百姓和创业者受“夹板气”，开住改商证明之“行规”或者放弃，或者必须有一个明确的单位来办。放任服务盲区的存在，不是管理者应有的态度。这也说明，政府在出台规定时应该通盘全面、慎之又慎。否则，这样的规定容易被职能部门当成踢皮球的“尚方宝剑”。

目前，法律一直没有对住改商作出细致规定，法律不禁止，应该被允许。但要想避免“住改商”后的纠纷，经营者和创业者也要从自律方面入手，不扰民是最基本的要求，否则，即便不需要开证明了，注册公司后也免不了与邻里间冲突，只能自毁前程。