

# 房外挂个牌商铺就算开张了

## 有人觉得生活便利,也有人觉得太扰民

统筹 鞠平 本报通讯员 张莉莉 本报记者 蒋慧晨 于飞

将住房开个窗口改饭馆,有人觉得吃饭方便了,可楼内的邻居却不得不忍受噪音等污染。记者近日走访市区多个小区发现,优越的位置,低廉的价格使得各式各样的“住改商”店铺越来越普遍。可是商铺开在住宅楼内,是否需要经过严格的审批?商铺经营者是否需要提前征得四邻的同意呢?为此,记者进行了一番探访。



▲在市府小区,住房挂上牌子就成了一家餐馆。本报记者 于飞 摄

现场探访>>

## 只要房东愿意 商铺随便开

家住东方巴黎55单元的业主,近几个月来一直被一件事困扰,2楼经常冒出油烟,大家都不敢开窗。

5日下午,记者来到了东方巴黎55单元居民楼,居民怀疑有问题的2楼住户家里房门紧闭,房门是普通的防盗门,房门上还贴着春联和福字,从外表上看与寻常百姓人家并没有区别。

住在该单元的王女士告诉记者,有时候中午和晚上会有一些人到2楼去吃饭。一做起饭来油烟味就飘了上来,家里都不敢开窗。

这些都还可以忍一下,关键是单元楼里每天来这么多陌生人,让人很没有安全感。王女士不满足道,“经常有去2楼的人误把门铃按到别人家,单元里几乎每户的门铃都被错按过。我们的正常生活已经受到影响。”王女士说。

同时,王女士给记者看了一份有7家业主共同签字

的申请书,上面写着,“该住户将自家住宅租给别人从事餐饮业,该饭店属于无证经营……这家饭店除了油烟味儿和噪声扰民外,还存在严重的消防安全隐患,极易引发火灾……”

据东方巴黎的中泰物业公司办公室主任谭先生介绍,物业曾去检查过一次,当时房间的墙面上挂着标价的菜谱。但男主人坚持称,平时只宴请朋友和招待自己公司的员工。

下午4点左右,记者跟随物业公司工作人员再次来到了该住户家中。

房子大约150平方米,房内共摆放了3张大餐桌,玻璃杯、餐具等用品一应俱全。尽管房内摆设怎么看都像餐馆,但男主人坚称,家里只是宴请亲朋。

在莱山区的金沟寨小区内,住改商的商铺五花八门,包括牙科诊所、养生馆、空中充值等。外面挂个牌子就算正

式开张了,还有的直接在窗户上还贴张告示,也成了一家商铺。

在莱山区的海滨小区,“住改商”的情况更为普遍,其中一家美容院的负责人李女士告诉记者,在小区内如果想租个房子将其改为商铺,只要跟房东商量通了就行。如果房东不介意,居委会也不会介入。

李女士告诉记者,这座住宅楼就是由她租来的,当时跟房东说是要做商业用途的,房东同意后,她就进行了改造。

在芝罘区的市府小区,有一家餐馆是由自家的房子改造而成的。市府小区最北边的一排住宅楼基本都改成了商铺,其中餐馆居多。

一位餐馆的老板告诉记者,因为这里逐渐发展成了小吃街,所以他“审时度势”充分发挥自己房子的地理优势,将自家房子改为了餐馆。

记者调查>>

## 运营成本低是主要诱因

记者调查了解到,烟台市一间写字楼或门头房的月租金在几千至上万元不等,而一间住宅的月租金只需每月不到两千元,如此大的租金差距是让更多商户选择住改商的主要原因。

在某小区经营服装的李女士给记者算了笔经济账,她的小服装店开在居民楼的一楼,每月租金1000多元。如果租一个正规的门头房,每个月租金最少要2000元,每月1000元的价格差加上可以

忽略不计的装修费、牌匾费等各项费用,让她选择了租住宅经营。

除了房租费用较低外,住宅小区人员密集,客流量大也是众多商户“住改商”的原因之一。

居民看法>>

## 方便了生活但又不堪其扰

“住改商”到底是利民了还是扰民了?对此,居民是有人欢喜有人忧。家住海滨小区宏川路58号楼的蒋女士对此是怨声载道。

她告诉记者,自己房间外面就是海边小区有名的“商业街”,楼下仅饭店就开了三家,这三家饭店每天晚上都要经

营到第二天凌晨1点左右,客人在里面喝酒闲聊,情绪激动还要吵上几句。

清晨不到5点,配送原料的汽车又开始在楼下隆隆地跑,接着就是卖早餐的声音,一直到早晨8点都不得消停。“实在是太吵了,我夏天最热的时候也要坚持关窗睡觉,不然就根本

睡不着。”蒋女士抱怨道。

同是一个小区,居民还存在不同的说辞。李先生认为,他家与“商业街”隔了一栋楼,噪音对他生活的影响不太大。“其实小区内有些小商店对生活也很方便,不用走远就能买到生活用品,都是上班族,很省时间。”

▲在金沟寨小区,二楼的窗户内贴上纸条,一家商铺就算是开张了。本报记者 于飞 摄



▲在海滨小区内,一家美容院位置很隐蔽。本报记者 于飞 摄

环保部门>>

## 需征得四邻同意

记者走访了几处小区的居委会,居委会的负责人均称无权干涉。“如果小区内有乱搭乱建,或者商铺有扰民情况,我们只能向有关部门反映。”

记者从环保部门了解到,商铺在申请营业执照之前,需要环保部门进行环保标准审核,而对于“住改商”的商铺审核标准会格外严格。工作人员告诉记者,“住改商”商铺周围的居民有一票否决权。即使周围居民有一人反对,环保部门也不会通过“住改商”的审核。

芝罘区工商分局企业监管局的一位工作人员告诉记者,住改商的商户在办理工商营业执照时,除了要出具租房合同、房产证复印件等有效证件外,还要由居委会或业委会开具同意“住改商”的证明。

2007年开始实行的《物权法》第七十七条中规定: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。

## 初装费交了7年 “两气”还没通

读者热线点题>>

燃气初装费和暖气初装费交了7年,家里的燃气管和暖气片也都安上了,可直到现在小区仍然啥气也没通,这让金桥花园小区的业主很是郁闷。

记者调查>>

倪女士是金桥花园小区13号楼的业主。据她介绍,金桥花园有6栋楼是2005年建好的新居民楼。新房子的业主在拿钥匙的时候,统一缴纳了暖气、燃气等初装费用。可等到现在也没有通气。

5日,记者在金桥花园小区了解到,这6栋新居民楼现在有至少一半的房子是空着的。

小区业主刘先生告诉记者,因小区暖气和天然气一直没通,有的业主根本没搬过来。

记者在几栋居民楼的墙上看到有送气的广告,还有的房子玻璃上贴着出售或出租的信息。

记者从新奥燃气和负责莱山区供暖的清泉热电和东昌供热处了解到,金桥花园小区根本没与他们签订供气合同。

既然投资的钱都收了,为何不开通呢?对此,居民楼出方金桥社区居委会的工作人员介绍,金桥花园小区已纳入了拆迁范围,很快就要拆迁了。为避免浪费,待拆迁安置后再投资,而那时候业主也就不用再交这笔钱了。

记者从市规划局了解到,该小区位于三滩1号小区,规划条件已发给土地部门。但目前还没有摘牌,不能确定是否拆迁。

## 情侣闹矛盾报警 经民警调解和好



本报热线967066消息(通讯员 赵晓雷 记者 苑菲菲) 5日,招远市一女子和男友闹矛盾,气愤之下想要吓唬男友,竟报警让民警将男友“抓进去住几天”。经民警巧妙调解,双方终于和好如初。

5日,招远市公安局泉山派出所接到一女子的报警,称她被男友打伤了。民警赶到现场看到,一名20多岁的女子正坐在路边哭泣,左脚受伤。

女子见到民警后,指着旁边的男子,直喊“把他抓起来”。

经询问,今年23岁的小丽与24岁的男友小强是一对热恋情侣。当天因琐事发生口角,小强动手打了小丽一拳,并将小丽推倒在地。没想到小丽倒地时,将左脚扭伤了。这下小丽不乐意了,于是报了警。

了解了事情的来龙去脉后,民警首先批评了小强的打人行为。小强给小丽赔礼道歉,没想到小丽不依不饶哭着让民警一定要将男友“抓进去关几天”。

民警灵机一动,将小丽带到一边做笔录。小丽泣不成声,说小强平时对她很好,就是喝酒后打人,请求警方严肃处理,以免再发生类似事情。

民警告诉小丽:“需要你去医院验伤,如果殴打造成轻伤以上,就构成刑事案件,甚至可以判刑。”听到这话,小丽立即称,只是想吓唬下小强。民警称要拘拘小强,小丽忙称要马上撤案。

民警对两人进行了批评教育。两人低头认错和好如初。