

# 高档小区住宅怎变成了酒店客房?

## 业主投诉陌生人频繁进出存隐患 工商部门表示将约谈包租企业

近日,记者接到东方曼哈顿小区业主李小姐(化名)举报称,十几万元一平方米的高档小区内竟然有人做起了日租房,每天人来人往,使得门禁如同虚设。青年报记者调查得知,该小区数百套住宅已被包租给一家公司,该公司甚至在携程等网站上打出了酒店服务公寓东方曼哈顿店的旗号。有趣的是,对于这一行为,物业和部分业主表示并不知情。律师则分析说此举涉嫌违反物权法。

青年报首席记者 范彦萍 实习生 朱嘉雯

[专家说法]

### 擅自进行商业运作 涉嫌违反相关规定

在网上搜索后,记者意外发现,“上海源涑国际酒店式公寓”在上海已经开了十余家分店,其标示上海路易凯旋官店、中凯城市之光店等明显都是小区的名字,疑似与东方曼哈顿酒店采用了相同的营业模式。

在工商局网站上可以看到,“上海源涑国际酒店式公寓”注册名为“上海源涑实业有限公司”是在浦东新区注册,经营范围包括资产管理、物业管理、酒店管理等等。

那么,公司能否以酒店式公寓的名义包租小区的房子呢?记者咨询了知名律师黄荣楠,他表示,小区住宅楼是做住宅性使用,住宅楼可以由居民个人租给其他人使用。公司以酒店式公寓的名义进行出租,并作为酒店式公寓使用,这与住宅本身用途不符,同时承租人以这样的方式转租也违反了住宅本身的使用性质。将分散的居民楼对外以酒店式公寓的名义供日租使用应该是违反了工商的相关规定,以这种方式进行酒店式公寓租赁的行为应该可以要求工商进行相应的查处。

长期关注小区官司的上海新望闻达律师事务所律师张远征分析说,首先要确认房屋的使用性质,如果是住宅楼的话,不允许进行商业运作,即只能居住,不能对外经营,否则便是违反了物权法和相关的物业管理条例。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析说,一般来说,住宅项目的实际入住过程中,即便是单套用作商业用途,也需要经过物业管理等部门的审查。如果存在此类多套或多栋住房用作租赁,那么包括物业、社区、街道、消防、公安等部门其实都会纳入到审查的范围内。换言之,此类物业操作模式非常不合适,是违法行为,而且也容易侵害同个社区居民的利益。对于此类做法,其实也是物业管理部门的失职。

[工商部门]

### 将对此类业态调研

记者昨天联系了徐家汇街道房办相关负责人,对方表示,从今年4月15日开始,涉及相关事项的所有的执法权都已经移交其他部门。

接到记者反馈的情况后,徐江区工商局非常重视,并表示,之前没有遇到过类似事件,至于这家公司是否能从事该经营行为,是定性为旅店还是纯粹的民事行为还需实地考察,并做法律方面的调查。“我们打算上门约谈该企业,对此类新业态进行调研。”

东方曼哈顿是高档小区,却有人在居民楼里开起了“酒店”。

小图为在携程网上出租的东方曼哈顿“酒店”。

青年报记者 张瑞麒 摄



### 自家高档小区竟成了酒店

李小姐表示自己小区的物业管理费是8元/m<sup>2</sup>,原来保安管理非常严格,非小区业主是不能随意进出的。进入小区都要登记,问明去向,并要业主确认才能放人进小区,但现在物业在闲杂人入小区的管理没以前紧了。“我们原来小区中有的房子是专门租给老外的,比如西门子公司就在小区里租了房让外籍员工入住,考虑到一方面业主是和知名公司签约,另一方面都是年租,来来往往邻里都认识,不担心安全问题。”

李小姐抱怨说,不知从何时开始,小区开始变得像公共场所。“现在有些房子变成日租后进出的人都是散客,我们这里是小区,又不是酒店式公寓,但现在上网随便都可以租到我们小区的房子,通常是一千多元一晚,就连在我们小区旁边的链家都可以租到,租期不等,可以年租、月租,甚至日租。”

李小姐回忆说,自己在两三个月前第一次发现了这一现象。“我晚上跑步时看到小区里进进出出的人都提着行李箱,本来以为这些人进出是因为房东在网上做民宿自己出租的。有一次偶然的机会,我在打车时搜索了一下小区的地址,然后就跳出来一家源涑国际,我就觉得不对劲了。”

“有一次我在电梯里偶遇一家五口前来住宿,就与他们攀谈起来。了解到这家人是从河南来上海度假的,在这里住一晚要1700多元,对方称要住十天,为的是到上海迪士尼乐园玩。”李小姐说。

根据李小姐的提示,记者在携程

网上搜索小区名称“东方曼哈顿”,果真有一家源涑国际服务式公寓(上海东方曼哈顿店),查询携程网则显示该“公寓”是2014年开业的,出租价格在970元到1200元/晚。携程网上更是每种价位标注不同,如标准价(代理)是1112元/晚,携程直营是1243元/晚,亿程旅行社是1100元/晚。记者通过携程网以租客的身份联系到该酒店工作人员,并询问为何在酒店的地址上查询到的是小区?工作人员解释说:“这里的确是小区,我们是在小区里包租了一些房子,做我们的酒店式公寓。”对方还表示,包下的房子在不同楼都有。

李小姐称,自己曾在网上找到源涑对外声称的“酒店式公寓”,预约一套房间并入内看房,发现房门上装的是密码锁。她揣测,小区里安装密码锁的就是这家公司包租的房。不久,她还惊讶地发现自己的邻居也把房子转租给了这家公司。李小姐在东方曼哈顿有两套房,有一次,该酒店的工作人员联系到她,提出包租五年,她婉拒了对方的要求。

“前不久,小区里来了警察盘问,原来这家包租公司把房子从房东那盘下来后借给了一个浙江男子,但该男子却谎称房子是自己的,对外借高利贷,债权人知情后把房门撬开,并把对方随身物品都丢到楼下放了数天。”这一事件引起了李小姐的担心:小区房屋被包租公司盘下以多种方式出租,会给业主带来安全隐患。

### 外做日租内称长租

记者于上周一下午赶至东方曼哈顿,发现小区门口的确有不少提着

行李箱正在出门的人,其中有三五名学生模样的女生结伴提着行李箱打车离去,明显不是业内住户。记者询问酒店地址,一名保安人员告诉记者:酒店房间都分散在各个居民楼内,在小区的东区和西区都有,甚至表示可以通过领导联系到酒店的服务人员。

当记者联系到东方曼哈顿物业,前台一名工作人员却说:“这里是居住楼,不是商务楼也不是酒店,房子的产权都是业主的。他们租给别人做酒店的事我们也不太清楚。”

该小区物业主管则称:“我们小区没有挂牌任何酒店。小区里开设酒店一事我们也不太清楚,只知道小区里有二房东的现象。”并表示会对此事重视起来并向房地部门反映。

但李小姐怀疑道:物业是负责保安管理的,既然保安会放人进来,一定是物业私下给予了“授权”。

李小姐还称,自己有一次碰到源涑国际的老板。“听说这家公司的老板原来是中介公司的业务员,了解到我们小区里有很多业主都不在国内,选择把房子租给别人,他看到了商机,就自己把这些房子承租了下来。我还听说源涑已经在小区里包下了几百套房,并准备上市。”

记者多方联系后,找到了上海源涑实业有限公司业务员贾小姐。“我们在小区里已经租了200多套房子。业主会把房子租给我们,租期约为六年。”贾小姐透露说,房子基本上都是租给老外,并且是长租。记者询问如何到对方公司签约租房,贾小姐则表示,业务员会直接到小区里来看房,然后在房子里订合同、付款签约,无需到公司签约。