

183家住户的小区暗藏44家小旅馆

成都新南门一小区“住改商”泛滥，多部门开展集中清查整治

云投|诉

“来往人员太多了，电梯三天两头坏，住客和业主经常争抢电梯。”

“晚上睡觉经常有人敲门问我小旅馆在哪。”

“有天晚上回家还遇到喝醉的住客倒在我家门口，很吓人。”

……

近日，成都市武侯区新南门万高都市欣城小区业主吕先生向封面新闻“云投诉”爆料平台反映，自己所在小区“住改商”问题严重，小旅馆泛滥。据业主和物业共同调查统计，小区共有住宅184套，A-27楼为二合一，因此共有183套房屋，其中2套一直为清水房。但截至8月28日统计，小旅馆已占53套，在多个APP上搜索，共有小旅馆44家。另据业主观察还有1到2套正在装修，经询问是改造成小旅馆；另统计办公房有37套，某单位食堂1套，剩余90套才为业主自住和正常出租。

该小区小旅馆为何如此泛滥？有关部门是否采取了措施？9月14日，华西都市报、封面新闻记者实地进行了走访。

实地探访

小旅馆老板拉客，称“我知道违法”

万高都市欣城小区于2001年建成，除1到5楼为临街商铺外，6到27楼均为住宅。小区距离新南门汽车站仅200米，距离新南门地铁站D口步行仅需1分钟。

“禁止在城市轨道交通车站散发宣传品或从事销售活动……”记者来到地铁出口时，发现喇叭正循环播放着提示，这在成都其他地铁口很少见。

“你看，这也算是我们这里的一道独特‘风景’了，就是因为小旅馆老板经常堵在这里拉客，才有了这个提示。”小区居民周女士说。

记者观察发现，短短5分钟时间，就有3个小旅馆老板带着客人进入小区。当记者询问其中一名老板是否知道“住改商”违法时，他回怼道：“关你什么事？我知道违法啊，民宿都是这样的。”

在这些小旅馆老板带人进入的小区大门两侧，张贴有社区的宣传横幅：拒绝“非法小旅馆”、请不要随意改变房屋使用性质。吕先生告诉记者：“虽然小旅馆已经严重影响了居民生活，但大家都拿他们没办法，物业只能让住客进行登记，



小区住宅内随处可见的“小旅馆”。

社区也只能尽可能去宣传。”

多位居民介绍，小区“住改商”情况从2014年起陆续出现，开始多为办公用，人员固定影响较小，但近年来小旅馆爆发式增长，流动人口增加带来一系列隐患。“现在形成了恶性循环，小旅馆越多环境越差，环境越差越多人把房子租出去改造成小旅馆。”周女士说。

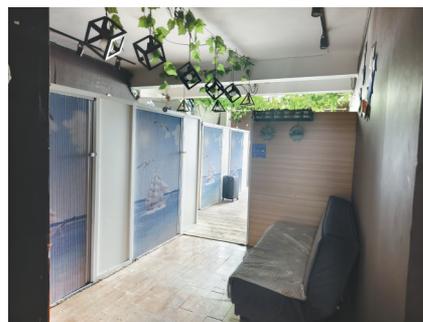
记者在楼内走访发现，几乎每一层都有一家小旅馆，广告指示牌就张贴在电梯口对面，还有不少小旅馆将客厅拆分成多个小隔间的群居房。打开民宿酒店类APP，这类小旅馆每晚价格为10元到50元，多数在20元左右，但有不少被图片“骗”来住的消费者留下差评，称“照片和实物严重不符”“以为是酒店结果是破烂小区”，还有不少消费者晒出居住后起红疹图片。“这种小旅馆基本不存在管理，给钱就能住，所以我们居民对这种流动人口十分担心。”吕先生说。

多方回应

物业管理支出增加，公安介入整治

对于小区长期存在的“住改商”问题，物业、社区和有关部门有何作为？记者就此进行了求证。

“现在面临的问题，我们和业主肯定是一条心的。”小区物业负责人魏先生说，“前段时间高温时，我是整宿整宿睡



小旅馆内的隔间群居房。



社区有关拒绝非法小旅馆的宣传横幅。

不着觉，就怕用电负荷过大引发事故。”魏先生说，因为不少小旅馆采用群居房隔间，装配空调等电器多，用电量很大。除此之外，物业成本也不断上升。“人一多，电梯的维护成本就一直居高不下。住客点外卖等行为产生的垃圾增加了一

倍多，加上排污等支出增加，物业维护开支增加了一倍多。”魏先生说，“我们和小区业主代表一起，给社区、街道还有公安、城管、房管等相关部门写了信，社区、街道也很重视，组织人给我们开了几次会，但目前还没解决根本问题。”

小区所在的新南路社区回应，目前正积极和街道办对接，联系有关部门反映情况，同时做好宣传。目前，当地公安机关已经介入整治。

记者向当地公安机关了解到，公安机关接到群众举报后，高度重视，立即会同玉林街道办、区文旅局开展集中清查整治，目前正在针对该区域“小旅馆”业态开展深入调查，并将严格依法查处违法犯罪行为。下一步，公安机关一是增派警力加强该区域的巡逻防控，二是督促物业加强进出人员管理，切实提升居民安全感。

寻根探源

根除“住改商”小旅馆难点在哪？

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十九条的规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。如果业主需要将住宅改变为经营性用房，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一致同意。

法律规定很明确，但根除“住改商”小旅馆为何如此难？记者了解到，本质原因在于需要多部门联合执法。“之前也打击过，但很多时候小旅馆改换个门面，一段时间后又死灰复燃。”小区业主杨先生说。

记者梳理相关报道发现，“住改商”小旅馆问题在北京、重庆、长沙等多个城市都普遍存在，究其根本，是因为“住改商”问题涉及公安、文旅、住建、消防等多个部门，如果缺少牵头单位，便难以形成合力。

虽然“住改商”问题复杂，但依旧有彻底解决先例。本报2018年8月21日报道，成都市金牛区西岸观邸小区暗藏84家小旅馆，业主抵制7年仍未解决。同年12月，在社区、公安、物业以及热心居民的共同努力下，根据相关法律法规依法查处、取缔这些违法小旅馆，小区里大部分小旅馆要么搬离，要么被取缔，大街上揽客的行为也不见了踪影。

华西都市报-封面新闻记者 陈彦霏 摄影报道

游客投诉峨眉山“黑车”宰客追踪

峨眉山市联合管委会严厉整治景城旅游秩序



日前，华西都市报、封面新闻以《游客投诉峨眉山“黑车”宰客：5公里要价100元》为题，报道了峨眉山景区、城区车站存在“黑车”运营一事。

9月15日晚，峨眉山市人民政府、峨眉山风景名胜区管理委员会共同发布通告：严厉整治峨眉山景城旅游秩序。

通告称，整治的目的是营造放心舒心的旅游环境，推进世界级旅游景区建设，保障游客合法权益和人身财产安全。

全。整治的依据是《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国道路运输条例》《四川省风景名胜区条例》等法律法规。

具体而言，景城公安、交警、交通、综合执法、旅游执法等部门将成立联合整治队伍，在峨眉车站、峨眉站、黄湾车场、五显岗车场、万年车场等游客集散地开展集中整治行动。整治内容包括破坏峨眉山景城旅游市场秩序的行为和破坏峨眉山景城旅游交通秩序的行为。

据该通告，破坏旅游市场秩序的行为包括：喊客拉客，拦截、追撵或强登机动车拉客的；欺诈、诱导旅游者消费或

宰客的；不明码标价、在标价之外加价或收取未标明的费用的；未取得导游证从事导游活动或导游人员私自承揽业务、诱导消费的；经营户（企业）参与喊客拉客或接受违规人员引导游客到其经营场所消费的；在游客集散地摆摊设点或提篮叫卖的；其他破坏景城旅游市场秩序的。

破坏旅游交通秩序的行为包括：汽车、机动三轮车等从事非法运营的；出租车、网约车等不计价收费或未经乘客同意拼单的；班线车进入景区后不按规定随意停靠或搭载游客的；网约车、租赁车未取得景区经营权在景区内搭载游客的；经营户（企业）自用车在景区内

有偿搭载游客的；车辆在旅游集散地或景区内乱停乱放的；其他破坏景城旅游交通秩序的行为。

通告称，对破坏景城旅游秩序的行为人将依法从严处罚。违法违规行为人是景区村民或经营户的，除依法处罚外，按照《关于严厉整治峨眉山景区旅游秩序的规定》（峨眉发〔2019〕5号）取消景区专项资金、取消景区养老补助、撤销景区经营许可证。

通告倡议广大市民和游客自觉维护峨眉山景城旅游秩序，拒绝乘坐非法运营车辆，并积极举报破坏景城旅游秩序的行为。

华西都市报-封面新闻记者 杜卓滨