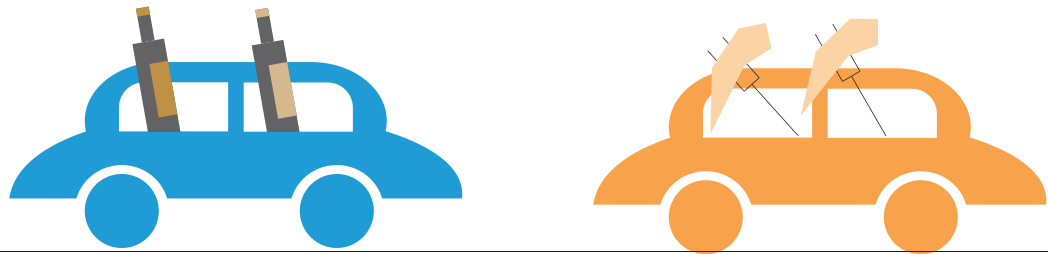




巡城帮

居家别墅成KTV 房 四邻被扰直呼受不了

从化部分小区业主呼吁加强“日租房”“时租房”管理



制图：温亮

羊城晚报记者近日接到住在广州从化的业主投诉，位于从化温泉镇的明月山溪春节前迎来一波又一波的游客，原本安静的住宅区时常喧闹到凌晨。记者走访发现，小区多个别墅出现住宅改成“日租房”、“时租房”的现象，小区内的卫生环境、人身安全、居住环境都受到影响，尚未出租的业主直呼“完全住不下去了”。

【业主投诉】

凌晨两三点还在吵 周边居民苦不堪言

今年 77 岁的苏先生住在明月山溪逢源里洋楼的高层，阳台窗外正对着楼下的别墅区。“昨晚楼下举行婚礼，几十个人，吵到凌晨两三点，根本没法睡觉。”苏先生指着逢源里三街 16 号的别墅，户外还可看到婚礼留下的装饰。

“最吵的就是唱卡拉 OK，低音炮开到最大，屋顶都快被掀翻了。”苏先生告诉记者，虽然晚上 10 点半以后就不准唱卡拉 OK 了，但是前来游玩的人还会进行其他娱乐活动，打台球、泡温泉、玩游戏等，产生了严重的噪音污染。

苏先生的太太黄婉抱怨小区突然多了这么多陌生人，“小区变得很不安全，而且车辆乱停，连散步的地方都没了。”除了噪音污染和车辆停放问题，一些已出租的别墅都存在违章搭建的问题。

业主纷纷投诉到物业，山溪里物业管家吴阳回应称，物业只负责小区内公共场所的环境卫生等，对于业主投诉的出租别墅扰民情况，他们也无能为力。“我们只是一个服务平台，并没有执法权，更不能强制阻止业主将房屋出租。”



别墅变成 KTV 房



别墅变成“日租房”

【记者走访】

从化已出台政策 管理日租房乱象

针对当地日租房乱象，2018 年 12 月 28 日，从化区温泉镇人民政府出台《温泉镇物业小区时租日租房屋清理整治工作方案》的通知，该通知包括《从化区物业小区时租日租房屋规范管理告知书》及《日租时租房屋整治标准》。

按照规定，日租时租房屋需配备消防安全设备，不得配备赌博性设施，晚上 10 点后被停业整顿超过三次者，将给予取缔。此外，经营单位如一个月内被投诉经核实 1 次则批评教育；被投诉经核实 2 次则停业整顿一个月；被投

诉经核实 3 次则给予取缔。

此外，《日租时租房屋整治标准》也明确规定了日租时租房严禁制造环境噪音，以居住、文教机关为主的区域的环境噪音排放标准为昼间 60 分贝，夜间 50 分贝（22 点至次日晨 6 点）。晚上 10 点后禁止 KTV 娱乐，以及制造影响他人正常生活的娱乐嘈杂音，KTV 房间必须单独设置，并按要求落实消防、走火通道、通风、噪音的措施。

相关政策没落实到位 业主称执法力度不够

诉记者，“没关系的，这里每个 KTV 都是这样的。”

明月山溪逢源里业主林先生认为政策的出台并没有让小区的环境好转，“即便有处罚标准，但执法力度也远远不够。”

明月山溪小区物业类别别明了是普通住宅、别墅，然而如今大部分别墅都成为时租房日租房，“逢源里和山溪里别墅区近八成都已经出租了。”逢源里洋房业主徐先生（化名）告诉记者，

山溪里别墅区原本有 96 栋，目前只剩下 26 户自住。

“根据物权法相关规定，业主要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。”家住从化泉天下小区的刘女士（化名）表示，他们小区也存在不少日租房的现象，但很多别墅从住宅变为商用出租，都未征求过相关业主的意见，“如果来征求，我们肯定不会同意的。”

【律师说法】

将住宅改变为经营性用房 需经有利害关系业主同意

广东合邦律师事务所律师肖锦阳表示，根据《物权法》明确规定，将住宅改变为经营性用房，必须具备两个条件，一是符合法律、法规以及管理规约；二是经有利害关系的业主同意。因此，“住改商”符合我国法律法规和政策的规定，但是必须符合法定条件。

根据《国家工商行政管理总局关于住所（经营场所）登记有关问题的通知》的规定，“住改商”需要提交《住所（经营场所）登记表》和住所（经营场所）所在地居民委员会或业主委员会出具的有利害关系的业主

同意将住宅改变为经营性用房的证明文件。

“住改商”虽经工商、税务审核，取得营业执照，但未经利害关系业主同意，利害关系业主请求排除妨害的，依照最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十条第一款“业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持”。

肖锦阳认为，虽然市场监管部门对不符合核定用途的产权证也发放营业执照，但是这并不代表该住宅房屋可以改变用途，使用非商业服务房屋的企业经营者应依法向规划等部门申请变更用途后方可经营。

肖锦阳建议，“住改商”应当有一套严格的手续，一些行业如餐饮、娱乐、加工、制造等明显存在安全隐患、污染环境、法律禁止等；即便有利害关系的业主同意也不得审批。在当前轻准入重监管的政策下，面对“住改商”的问题，监管部门应当进一步细化、实化实施细则。

【部门回应】

出租日租时租房 需四邻签名同意

对于日租房乱象，温泉镇环保中队工作人员回应称，该中队每周的周五、周六都会对各个小区内各日租时租房进行检查，一旦发现违规行为，会进行扣分，12 分扣完就需停业整顿。

据其表示，目前从化区政府已经联合派出所、出租屋管理中心以及环保中队成立了日租时租房管理小组，针对投诉最多的扰民情况也已经制订工作方案，出租业主需征得前后左右四户业主的签名同意后方能出租，已经出租的若有害关系的业主不同意可收回出租经营权。

帮提醒

来穗常住人口 请注意！

- 2018 年度积分入户指标增至 7000 个
- 网上申请时间截止到 3 月 25 日 17 时

羊城晚报讯 记者宋灼潇、通讯员云宣报道：根据最新的广州市人口统计，白云区以 271.43 万的常住人口数量，位列全市 11 区之首。2 月 18 日，记者从白云区来穗局了解到，2018 年度积分制入户工作自今年 1 月 11 日启动以来，目前白云区已有 784 人提出积分制入户申请。该局相关负责人表示，此次全市人口指标已明确为 7000 个，比 2017 年度增加了 1000 个，网上申请时间截止到 3 月 25 日 17 时。

记者了解到，与往年相比，2018 年度积分制入户工作发生了很大改变，其中最为关键的变化是，来穗人员申请积分服务首次与积分制入户关联，需要入户但没有申请积分的来穗人员，必须于 2019 年 1 月 25 日前在“广州市来穗人员积分制服务管理信息系统”（<https://djjf.lsj.gz.gov.cn/bjpublic/login>）申请积分制服务，获得积分分值后再进行积分制入户申请。

此次积分制入户对象，主要面向长期在广州市合法稳定就业、居住的非本市户籍人员，根据新修订公布的《广州市积分制入户管理办法》，特殊技能、特殊艰苦行业，包括从事文化、体育、公安、消防、环卫、公共交通、教育、医疗卫生、养老、残疾人照料等工作的一线从业人员入户，纳入积分制入户管理范畴。

具备年龄 45 岁以下、持本市有效《广东省居住证》、在本市合法稳定就业或创业并缴纳社会保险满 4 年、在广州市来穗人员积分制服务管理信息系统核定积分总分数满 100 分等 4 个基本条件的来穗人员，即可申请积分制入户。

新修订的《广州市积分制入户管理办法》规定，积分制入户申请人按照“广州市来穗人员积分制服务管理信息系统”核定积分总分值从高到低进行排名，积分分值相同时按照在本市缴纳社会医疗保险时间排名，在本市缴纳社会医疗保险排名相同的情况下，按照在本市连续办理《广东省居住证》的时间排名。

白云区来穗局相关负责人提醒，申请人填报信息之前，应先整理、核对好所有纸质证明材料，并扫描或拍照，尽量避免网上申报时出现错漏。在申请受理的各个环节将通过手机发送信息，特别提醒申请人应留下准确的手机号码，以便随时掌握阶段受理情况，与此同时，必须由申请人本人到受理窗口提交相关材料以供核验。

帮探案

欺凌现场起哄生事 拍摄视频上网散播

一男因寻衅滋事获刑一年四个月

羊城晚报讯 记者董柳、通讯员花检报道：在欺凌现场起哄生事并拍摄视频在网络传播，被告人王某某被广州市花都区人民法院以涉嫌寻衅滋事罪起诉到法院，广州市花都区法院近日对其判处有期徒刑一年四个月。

2018 年 6 月 12 日下午，同案人李某某、卢某某（均另案处理）把准备殴打他人的事情告知被告人王某某，王某某于是通知同案人汤某某（另案处理）前往，后同案人李某某、卢某某在广州市花都区某中学门口，驾乘一辆电动车将刚放学的未成年被害人袁某某带到广州市花都区秀全街某绿道附近，李某某、卢某某、汤某某、徐某某以使用拳脚、持拖鞋等方式殴打袁某某，致袁某某受伤。王某某与同案人一同去到上述地点，在现场呐喊助威，并且用手机拍摄殴打过程的视频并微信发送给朋友，致该视频在网上传播，阅读量约 2000 次。经鉴定，被害人袁某某的损伤程度为轻微伤。网上传播的涉案视频在微信客户端已被删除。

公诉机关表示，王某某伙同同案人随意殴打未成年人，造成恶劣社会影响，其行为已触犯了刑法第二百九十三条第一款第（一）项的规定，犯罪事实清楚，证据确实、充分，应以寻衅滋事罪追究其刑事责任。法院近日作出了一审判决。



检察官释案

为什么王某某并未实施殴打被害人的行为，却构成寻衅滋事罪呢？检察官表示，本案中，被告人王某某明知同案人李某某、卢某某欲殴打被害人袁某某，仍伙同一起去到案发现场呐喊助威，同时拍摄了殴打、欺凌的视频并传播，造成恶劣社会影响，对未成年人身心健康造成严重损害，其行为构成寻衅滋事罪的共犯，应以追究刑事责任。

“保护未成年人的合法权益，不仅要对相关违法人员依法惩治，更要注重保护未成年人的隐私，呵护未成年人的心理健康。”检察官表示，在互联网上随意转发涉及未成年人的视频，将未成年人的隐私曝光，其实是一种“软暴力”，极易给未成年人的心灵造成二次伤害。“如本案中被告人王某某拍摄被害人被殴打过程的视频，最后导致视频传播，其行为不仅严重影响了被害人的学习与生活，而且触犯了法律的底线，最终受到法律的惩罚。”

西关6套房仅卖110万?!

业主怒告代理人；法院判合同无效

羊城晚报记者 董柳
通讯员 荔明

李女士是海外华人，其父生前在广州西关置有一套老房子，由政府代管。后该老房子经拆迁在原址补偿共 6 套房屋。由于人在海外，李女士和其他继承人共同出具委托书给陈先生，全权委托陈先生办理房屋管理、出售等事宜。没想到，这 6 套房竟然被贱卖成 110 万元，更没想到的是，房屋买方的法定代表人陈某宁竟是陈先生的儿子！记者近日从广州市荔湾区法院了解到，法院已判决涉案房地产买卖合同无效。

欢喜 老房发还出售获百万房款

据了解，2011 年，房屋部门通知，该老房子已获批准撤管，并确认该老房子经拆迁在原址补偿共 6 套房屋，非住宅建筑面积约 720 平方米。经陈先生协助，该 6 套房屋于同年登记在了李女士等继承人名下。因不便对房屋进行管理、使用，李女士等产权人就授意陈先生可将房屋出售。不久，陈先生就反馈了好消息，6 套房屋已找到买家，售价金额 110 万元。不熟悉国内房地产市场状

况的李女士满心欢喜，很快就向陈先生出具了委托书，委托陈先生将房产补偿交易税后应收 110 万元款项划入其指定收款账户。

意外 买家竟是代理人控股公司？

令人意外的是，签订委托书后，李女士收取房款的过程并不顺利。陈先生仅于 2013 年分两次向李女士转账了共 26 万元，余款拖至 2016 年才支付，李女士为此心里感觉不安。2016 年，李女士通过在房屋部门调取房产交易档案发现，在 2012 年 2 月，陈先生与买方富某公司签订了 6 份房地产买卖合同，6 套房屋总售价为 480 万元！更令人意外的是，房屋的买方富某公司的法定代表人陈某宁竟然是陈先生的儿子！

带着巨大的疑问，李女士继续调查后了解到，陈某宁原为富某公司的股东和董事，在 2012 年 6 月即上述买卖合同签订后，陈某宁辞去了董事职位，转由陈先生担任董事，陈某宁持有的公司股份也全部转让给了陈先生，至此，陈先生成为富某公司的董事并持有该公司 100% 的股份！

震惊 6套房评估总值1335万元

随着调查的深入，李女士也逐渐对近年国内房地产市场情况有所了解。她认为，即使按陈先生与富某公司签订的 480 万元售价，房屋每平方米价格仅为 6000 余元，远低于市场正常售价。此时的李女士深深感到受骗，遂同其他产权人、继承人，向广州市荔湾区法院提起诉讼，要求确认陈先生与富某公司签订的上述房地产买卖合同无效，富某公司将房屋产权变更回李女士等权利人名下。

法庭上，陈先生称，他只是委托代理人，不是买卖合同的当事人，在他和富某公司签订买卖合同时，他与富某公司没有法律上的关联，他在房产买卖结束后收购富某公司是正常的商业行为。出售房产经过房管部门评估和备案登记，不存在低价交易的问题。而且李女士多年后才诉求返还、变更过户，不符合法律关于诉讼时效的规定。

案件审理过程中，法院根据李女士的申请，委托评估机构对该 6 套房屋的市场价值进行评估。评估结论显示，该 6 套



陈春鸣 画

房屋在 2012 年 2 月的市场总价值为 1335 万元。

判决 损害委托人利益合同无效

广州市荔湾区法院审理认为，陈先生以自己名义与富某公司签订 6 份《房地产买卖合同》，分别将建筑面积逾 720 平方米的 6 套房屋约定以 480 万元的价格出售，出售房屋的重大决定事先没有取得李女士及其他房屋继承人的同意或指示，事后也没有将交易的真实信息披露并将交易利益转移给委托人，仅仅向委托人支付了 110 万元房价款，严重违背了受托人的诚实信用。《房地产买卖合同》仅仅约定买卖房屋的房号、面积、交易价格，对房价款支付方式、房屋交付时间、过户登记时间、违约责任等关键条款没作约定。陈先生与富某公司的买卖明显不符合日常生活

经验法则。6 套房屋经评估在 2012 年买卖时市场总价值为 1335 万元，与买卖双方约定的交易价格 480 万元相距甚远。而买卖合同时陈先生的儿子陈某宁是富某公司的董事，之后陈先生成为公司的实际控制人。从这一系列动作，清晰可见富某公司与陈先生关系甚为密切，房屋买卖的交易极不正常。二者存在明知其行为会损害房屋继承人的主观恶意，相互串通配合实施以远低于市场价格买卖房屋获取巨额利益的意思联络，并实际履行了将房屋过户登记至富某公司名下的客观行为，达到了陈先生实际控制富某公司以侵占房屋的目的，造成了李女士及其他房屋继承人丧失房屋所有权益的后果。

法院判决确认上述 6 份房地产买卖合同无效，富某公司协助将房屋产权办理过户登记至李女士等产权人名下。