

天河丽晶华庭“住改商”乱象丛生，百平方米小复式隔出八间房

多部门联合执法仍不奏效，

■ 业主在金莱阁电梯大厅贴的告示。

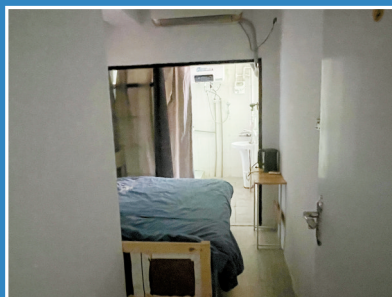
温馨提示

快递配送、外卖、旅馆民宿人员请乘坐1、3号电梯，禁止拖车及大件物品进2号新客梯（刷卡梯），监控发现违者一次罚款500元。

■ 记者走访时看到，入住金莱阁内旅馆的人络绎不绝。



■ 金莱阁11层某复式公寓内，房东向记者介绍其中最好的一间房。



■ 金莱阁某复式公寓被改成8间房，图中是一间没窗户的单间，旁边是公用洗手间。



■ 酒店订房APP上客人拍的丽晶华庭某旅馆房间图片。

业主投诉

民房变民宿 随意改建藏隐患

“楼上改建房导致渗水十分严重，水从天花板直接滴到床上，觉都没法睡了。”近日，新快报记者接到多位来自天河丽晶华庭的业主投诉，称该小区“住改商”乱象丛生，一些小复式被隔出了8间房并加建了8个洗手间，这些超出房屋本身负荷的改造，引发了诸多问题，如楼板渗水，大量外来人口出入，消防安全隐患等，让业主们苦不堪言。

据记者了解，针对上述情况天河区洗村街道曾协调多部门联合执法，进行整治。但情况并不乐观，许多改造后的“民宿”仍活跃在网上订房平台，且订单量十分可观。广东省政协常委曹志伟建议有关部门加大执法力度，对非法“住改商”进行全面清查，责令限期整改，限期拆除、恢复原状。

■ 统筹：新快报记者 罗琼
■ 文/图：新快报记者 贾典 林钢威 实习生 董宜辰

“丽晶华庭内‘住改商’情况存在已久，住房变旅馆就是会有各种隐患，给我们正常居住的业主造成了很大困扰。”丽晶华庭业主小君（化名）告诉记者，小区由金莱阁、银莱阁两栋楼组成，最高楼层为30层，有平层、复式两种户型，房屋面积在80㎡~270㎡之间，改建旅馆的房型一般面积较大，大多是100㎡以上的。据小君介绍，仅金莱阁一栋，被改成旅馆的住房就已达10套，还有一些正在装修，不久后便会开始营业。小君还说，这些旅馆经营者租下房屋后，对室内结构进行改建，如增加房间、加装洗手间、改变阳台用途等，这些行为违反了建筑安全和住宅使用规定的行为，造成房屋结构不稳、漏水等安全隐患。

楼上乱改建楼下惨遭渗水

住在旅馆楼下的梁阿姨深受其害。“去年楼上改建房屋，导致天花板渗水十分严重，水直接滴到床上，根本没法睡。”梁阿姨指着房间的天花板说。记者观察发现，天花板的墙面能看出明显被修补过，在边缘地带，还残留着渗水的痕迹。“维修人员说，如果楼上持续渗水的话，修补的效果最多只能维持两年。”梁阿姨无奈表示，楼上旅馆支付了5000元的修缮费用，但楼上要是继续使用违规

改建的洗手间，以后再渗水，难道一直漏一直补吗？

高“性价比”导致外来人员出入

为何丽晶华庭的旅馆越开越多，来居住的又是哪些人群呢？“住客大多是到附近医院看病的患者或家属，或是来医院实习的学生。”业主小智（化名）介绍说，小区不远处就有中山大学眼科中心、市妇幼等知名医院，小区的旅馆距离近、价格较低，相比周边酒店更有“性价比”，因此吸引了不少住客。据了解，为招揽客人，这些旅馆还会派人到附近医院门口去拉客，晚上10时后就在路边拉客。在小智的指引下，记者看到，有旅馆的工作人员在小区和医院周边一带拉客。

如此一来，就有大量流动人员出入住宅楼，更重要的是，旅馆没有对入住人员进行身份登记和甄别。“业主们担心的是，旅馆方每天把很多陌生人带进小区，可能会造成治安隐患。”小智说。

旅馆用品乱堆放堵塞消防通道

小区住房变旅馆带来的影响远不止如此。小君还向新快报记者反映，一些旅馆因内部空间有限，经营者便将楼道利用起来，将住宿用品堆放在楼梯间，堵塞消防通道。在一处楼梯间，记者果然



■ 梁阿姨的房顶修缮后依旧能看到渗过水的痕迹。

看到一沓换洗的床单散落在过道，旁边还放着三个简易灭火器。“部分业主人在外地，不了解情况，个别业主则是默许了二手房东这样的行为。”小君补充说。

业主们抱怨的另一个重要问题是蹭电梯。大量陌生人员出入住宅楼，上下都要用电梯，占用楼栋公共资源，进一步激化了居家业主与民宿出租者、经营者等之间的矛盾。小君表示，小区入住已经有20年，更新、维护成本高昂，按房产面积分摊费用根本无法覆盖来访人员频繁使用带来的损耗。

种种隐患令小区业主苦不堪言，小君坦言，这几年业主们多次向街道、派出所、出租屋管理中心、消防部门等有关单位进行投诉，政府部门也曾要求旅馆整改或对其处罚，但目前仍未完全解决。

记者暗访

5月初，新快报记者来到位于天河区珠江新城内的丽晶华庭，暗访发现小区内住房改建情况十分夸张，甚至出现“1户8房”的情况。

1户改8间，洗手间垫高加装

在丽晶华庭金莱阁11层的某套复式公寓，房东告诉记者，上下楼共有8个房间，每层4个。记者观察发现，为隔出尽量

■ 从金莱阁11层某复式公寓望出去，可清晰地看到对面的医院。

阳台变客房 入住无需登记身份证

多的房间，每个房间面积都不超过20㎡，楼上4个房间全都自带洗手间，楼下有1间自带洗手间。此外，屋内还有两间公用洗手间。这些洗手间几乎都是垫高加装的。

改建后，阳光成了影响公寓内房间价格高低的重要因素。房东向记者介绍了一套采光相对较好的房间，“物业费、网费、水电全包，3800元一个月，押金500元。”走进这个房间，记者看到，为了让空间得到充分利用，里面仅有一张桌子、一个床位、一个简易柜子和墙上的空调，整体面积在10㎡左右。而不具备采光条件的房间，价格要低些，3360元/月，是这个旅馆内最便宜的房间。记者走进去感受了一下，屋内昏暗、狭窄。

谈到住房安全，房东表示完全可以放心，“我和孩子也住这里。”房东还特意补充了一句，这里的租户大多在附近医院实习。

租客大多日租，人员相对复杂

梁阿姨家的“水患”究竟是如何造成的，记者来到她家楼上的29层某房间。记者多次敲门，等了近5分钟才

有一位年轻小哥开门，他谨慎地询问记者如何找到这里，记者告诉他“中介推荐，来寻找短租房”，小哥这才放心让记者进去参观。

进门是一条狭小的过道，记者透过左右两侧墙面上的窗户往里望，房间内昏暗且狭小。小哥告诉记者，屋内改造后有7间房，都有独立洗手间。他向记者推荐了一套采光较好的房间，里面是标准的公寓装修风格，有床、桌子、衣柜等家具，配洗手间，麻雀虽小五脏俱全。“月租3000元，换算下来一天才100元。电费一度8毛，水费一个月10元。”随后，小哥又带着记者看了隔壁的双人房，住宿费是4200元/月。记者留意到，这些房间内的卫生间基本都是垫高处理，阳台还被改成了公用厨房。小哥表示他和部分租客会在这里做饭。“如果整户月租，这个地段加上接近200㎡的户型，一个月差不多要1万元，还不如分房外租，这样更赚钱。”闲聊中小哥向记者透露，这里的租客大多数是日租，以看病和旅游的客人为主，人员相对复杂。因为是短租，所以无法给租客门禁卡，只能通过3号电梯上下楼。

生意火爆，阳台也被改房间

丽晶华庭的这些“住房”旅馆好租吗？记者在订房平台上搜索发现，“金莱阁精品公寓”“丽晶精品公寓”等活跃于订房平台，有的直接标明了楼栋房号，价格在每晚200元左右，生意火爆，时有满房的情况。

记者看到，有不少消费者在平台上留下了评价：“房间与图片不符”“隔音差”“房间是阳台所改造”……记者拨打平台上“金莱阁精品公寓”的电话，接电话的阿姨直接邀请记者上楼看房。

记者应邀来到这个27层的“精品公寓”，是一间复式公寓，里面有8间房。洗手间都是垫高处理，在楼下的大床房，记者发现这里正是许多客人反映的“阳台改造的房间”。

据记者观察，暗访的三家旅馆均没有在明显位置悬挂营业执照，与正规的酒店不同。当记者询问是否可以开发票时，三个商家的统一口径都是需要等几天，要去到其他公司才能开具。值得注意的是，旅客入住无需身份登记，只要交费即可入住。

