

# 六运小区要告别“烟火气”?

街道方面表示将结合实际逐步推进,避免“一刀切”



■六运小区的热餐饮店和按摩店等,都会受到此次清理“住改商”事件影响。



■六运小区内按摩店就开在住宅隔壁。



■大量年轻人来六运小区消费、打卡。

## 回应|不会简单关停,先把规矩执行好,把矛盾调解好

针对商户和市民的疑虑,天河南街相关负责人回应称,住宅楼下不得经营热餐饮并非新规,而是基于长期以来“住改商”房屋的法定限制。

“现在的问题是,商户和居民之间的拉锯战一直在进行。”该负责人坦言,楼下一些商户的经营活动对楼上居民产生油烟、噪音等影响,这是天然的矛盾。“从去年开始,我们已经对那些酒吧进行了重点查处”。

该负责人表示,商户的经营场所如果是商业性质的房屋,就仍可以按

照商业的要求来申请证照,“我们主要是规范他们的经营行为。一般来说,在居民小区里面开商店,是有一些特殊要求的。我们正在加强对外摆、噪音等方面的规范化管理”。

目前,六运小区内部分热食餐饮商户已面临许可证到期后无法续期的现实。而那些不涉及油烟、热加工的冷食、饮品、中古、文创等业态,仍被允许继续经营。街道方面表示,将结合实际逐步推进,避免“一刀切”关停带来的冲击。天河南

街相关负责人说:“‘住改商’不能搞热餐饮,这一点早有规定。现在我们要做的是把规矩执行好,把矛盾调解好。”

据介绍,自2025年5月起,天河南街进一步强化对六运小区的综合整治,努力为市民、游客提供良好的商居环境。天河南街相关负责人表示,六运小区作为天河区“全域服务治理”试点,未来的方向不是简单关停,而是在法律框架内规范经营,探索商住共存的可行路径。

## 声音|在“我要睡觉”与“我要吃饭”之间寻求平衡

对于住宅“禁开餐饮店”,各方意见不一。

有居民指出,六运小区早就应该整治业态,关停噪音大的酒吧、油烟重的餐饮店,守住居住安宁是底线。也有居民称,真正该禁的是半夜噪音严重的酒吧以及开在楼上、正对居民家门口的按摩店,正常餐饮店营业到22时没问题。

有商户认为,像面店这类餐饮商铺,产生的油烟少,“工作日晚上10点我们

关门了,对居民的影响其实并不大”。

六运小区因“市井温度”走红,不少知名的品牌从这里走出。有网友认为,清退餐饮等业态会扼杀六运小区的独特魅力;也有网友指出:“虽然我很喜欢六运小区的氛围,但是也理解住户们的诉求。”

作为在六运小区长大的二代居民,阿迪认为,居民投诉激增的核心是酒吧业态的爆发,导致夜间噪音、占道经营等问题激化。据他观察,为了缓和矛

盾,目前,街道已长期安排人员在夜间值守,防止占道经营,一些商户也在店内安装了隔音设施。在阿迪看来,住宅禁开餐饮店不应该“一刀切”。“其实很多小店是油烟小的轻餐饮店,对居民影响不大。最好有个标准,规定准入条件和审核资质,而不是‘一刀切’。不然饿了下楼都找不到吃的。”他说,更希望六运小区商住配套发展,成为广州的“城市名片”,在居民与商户、规范与活力之间找到可持续的平衡点。

## 说法

### 热食、电玩、按摩全要清退 “联营”合同签了也无效

广东国鼎律师事务所高级合伙人、公益律师廖建勋表示,《意见》《规定》已明确规定住宅内不得从事餐饮、娱乐、洗浴等行业。六运小区内的餐吧、酒吧属于餐饮行业,电玩店、按摩店属于娱乐行业,相关商户都属于逐步清退范围。咖啡店等没有食品加工的业态,一般不属于餐饮以及有重大污染的行业,在备案和获得有利害关系业主一致同意后,可以继续经营。

广东诺臣律师事务所合伙人、律师蔡佳峻表示,“住改商”手续本质上是对住宅用途变更为经营性用房的一种行政许可前置程序,其适用对象仅限于法律规范明确允许的业态类型。依据民法典第二百七十九条的规定,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,应当经利害关系的业主一致同意。该条款确立了两个并列的合法性条件:一是遵守法律法规,二是经利害关系业主一致同意,二者缺一不可。因此,已办理的“住改商”手续即便在程序上合法有效,其效力范围也仅限于《意见》中规定的允许类行业。

蔡佳峻表示,关于通过中介签订“联营”合同、以主理人身份使用房东营业执照和食品许可证的合作经营方式,从法律角度明确认定为不合规。根据市场主体登记管理条例第三十七条的规定,任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、转让营业执照。食品经营许可证和营业执照属于法定经营凭证,严禁出租、出借、转借证照和使用他人证照经营的行为均违反相关法律法规。所谓“联营”合同在法律上属于以合法形式掩盖非法目的的行为,一旦被查处,证照持有者(房东)和实际经营者(主理人)均须承担相应法律责任,面临罚款、吊销证照等行政处罚,且因合同内容违反法律强制性规定,该“联营”合同本身亦属无效。

## 建议

### 热食退场冷食留步 引导商户向“双低”业态转型

广州市政协委员谭国骞表示,住宅禁餐饮、娱乐、洗浴等行业,在广州并非新规,只是在实际执行层面,六运小区多年以来存在大量证照获批或续期的现象,形成了“楼上有住家、楼下有餐厅”的既成局面。如今政策执行力度明显加码,对长期依赖餐饮经营的商户而言,无疑是一次严峻的生存考验。

在这一背景下,政府执法与商户生计之间的矛盾难以回避。应遵循的核心原则是:以法治为底线,以民生为关切。

谭国骞认为,《意见》明确,住宅内不得从事餐饮、娱乐等“容易污染环境、扰民以及涉及人民生命财产安全的行业”,这一定义聚焦于“高扰民、高污染、高风险”业态,而非否定住宅底层商业化的全部可能性。同时,电子商务、咨询策划、工业设计、股权投资等无污染、无安全隐患行业仍可依法取得场地使用证明。这就为引导商户向低扰民、低污染的业态转型提供了政策基础,而非要求所有商户一律清退。

谭国骞表示,从实际动作来看,影响较大的主要是热食类餐饮和酒吧等夜间场所,而咖啡店、甜品店等冷食业态受影响相对较小,街道在引进新业态时会优先选择无污染、无噪音的行业。这种差异化的分类施策,实质上就是一种以时间换空间的柔性过渡安排——热食证到期后相关商户自然退出,而非强制提前关停,商户有较长的缓冲期规划转型或另寻铺位。