
如何看待住宅楼办公司？

熊传东

近年来，住宅楼办公司屡见不鲜，特别是有些繁华地段的住宅小区，几乎大半层，甚至整幢楼都被各种各样的公司“占领”。那么，如何看待住宅楼办公司呢？记者进行了调查采访。

善于处理好与业主的关系

“业主们注意啦，每家派个代表，今天占领电梯。”7月22日，武昌惠誉花园的黄女士用小喇叭通知小区各业主，半小时内就有不少业主响应。

该小区业主章先生告诉记者：“电梯是公共财产，大家应该自觉维护，但是，一些公司的个别办公人员出入电梯时，经常把所有的楼层按键全部按下，造成电梯空运，电梯经常出现故障，将人困在电梯内，业主乘电梯都心惊胆战。咱们之所以集体占领电梯，一是给他们上一堂公共关系课，二是让他们学会自觉遵守公共秩序。”

家住江汉区的赵女士一直与对门的一家广告公司做邻居，“公司和普通业主有着天然的差别，每天进出的人员复杂不说，有时楼道里的卫生简直让人恶心。又不爱护公共环境和自觉地遵守公共秩序，如果他们不改变的话，与公司为邻有点儿难。”

赵女士所在的小区有多家公司，他们将住宅改成商用，门前挂个牌子就算开张。殊不知，由于公司商务往来的需要，影响到了其他业主的正常生活。

“在家的時候，总有人敲门，每次都要跟别人解释。很多时候都想搬家了，可心里想，凭什么是咱们搬家，这些公司为什么不搬走？”家住青年路的汪女士十分生气地说。因为公司就在隔壁，经常有人找公司办事而认错门。

在武昌区司门口某高层小区内，业主闻女士说，自己家的对门就租给一家公司。自从几年前搬进新房后，对门的户主就没来住过，之前租给某企业当职工宿舍，一套房里住着二十多人，这些人素质不高，随地吐痰、舌断垃圾，更不用说维护公共卫生了。他们从来不管电梯里有没有老人孩子，自顾自抽烟。

不仅如此，这帮人晚上凑在一起打牌，夜深人静的时候，麻将掉在地上的声音格外刺耳，楼下的业主气得半夜上来砸门，还多次报警，闹得四邻者环得安宁。之后这帮人搬走了，现在又搬来了一家公司，好在这家公司的人少一些，也相对自觉，但有时会有人来讨债，打起架来，吓得孩子都不敢出门。

有部分业主认为，为了支持年轻人创业，在住宅楼办公司，也不是不可以。但为了维护业主的权益，要禁止对可能会扰民的公司进入住宅楼，这些公司应该更多地承担公共维护费用。同时，对于公司老板来说，要学会处理好与业主的关系。

成本低有利初期创业

武昌街道口的几个小区内，开办的公司很多，办公人员为了进出楼道方便，经常不关楼道门，闲杂人等随便出入，经常有人上门推销产品、投递广告等，影响了其他业主的人身、财产安全和正常生活。

街道口鹏程花园物业部周师傅告诉记者，小区里除了“麻将室”外，还有培训机构、广告公司，五花八门的公司都有。每天进出小区的有一百多人。每逢重要节日，小区更是各家快递公司进出的菜园子。当初小区建成的时候，还对进出人员进行登记，这倒好，每天虽然减少了对来往人员的登记工作，却存在最基本的治安隐患，还有火灾等隐患，一旦发生火灾责权又如何划分。

住宅楼办公司，容易滋生无牌无照无证的“三无黑店”，近年来，“住改商”在武汉已孵化出怪象，一些主要街道边热销的所谓单身公寓，被地产商以商业办公写字楼的形式包装出售，住宅物业丁。年的使用期与商业物业 50 年的使用期展开了价格、年限差异竞争。

租用住宅楼办公的成本明显低于写字楼，住宅楼办公司虽然不提倡，但又要鼓励年轻人创业。武汉市规划局刘处长表示：“纯住宅项目，从规划到设计到施工，都是按住宅要求和使用标准建设，如果改成商用，在消防、用电负荷等方面都会存在隐患。住宅楼首先考虑的是为居民提供安全、安静的生活环境，而商业不可避免会带来噪声和外来人员，增加纠纷和矛盾。”

一切为了方便

除了公司办公，住宅楼开店面搞经营的也非常多。记者走访了武汉市多个住宅小区，许多住宅楼的窗户都上挂着培训、托管、广告制作、美容院等招牌，“私房菜”这类将住宅改为餐厅的也比比皆是。

在 58 同城、赶集网等大型服务类网站，房屋出租板块的不少帖子中明显地标出了“可住宅可商用”。记者随机拨打了一位房屋出租商住两用的出租人的电话，在问及他所出租房屋的房产证上写的设计用途是什么时，他回答却是“住宅”。记者又翻看了十几个标明“商住两用”房屋出租的帖子，发现房屋所在地均为住宅小区。

记者调查发现，住宅楼里办公司，房租既低于高档写字楼，而且还能商住两用。因此，很多商家都打起了如意小算盘，导致住宅楼办公司的现象尤为火热。原本安静宜居的小区，开始有了繁杂的商务往来，而很多公司老板称，除了成本低之外，主要还是方便，比如有的在住宅楼力必司就是自己或熟人的房子，有的为了员工上下班方便，有的为了就近的业务方便，等等。

住宅楼相对较低廉的租金是商户选择租用的一个重要因素。马先生是一家广告策划公司的总经理，他的公司就租赁在街道口的一套百余平方米的复式住宅里，每月 5000 多元的租金是他对比后的选择。“如果在同地段的写字楼，租赁价格是住宅楼的三至四倍，而且水电物业都贵，而现在水电费和其他业主一样，只是物业费多一倍而已。”

退出小区的公司将何以安身？武汉市工商联徐先生认为，住宅经商确实应该纠正，但现有状态下，公司进入写字楼后，经营成本会大增，中小型公司举步维艰。同时，作为政府部门，对一时无法退出住宅小区的公司，依据公平享有权利、公平承担义务的法律精神，出台相关过渡性法规，保障业主合法权益不受侵害。

事实上，正规“商住楼”一般是楼房下部临街的一层或几层为商业门面，楼上则为住宅房。这种楼房在设计时，充分考虑了商、住各不相同的配套需求，如进出通道分离、水电分置等。但近年来，部分开发商为换取市场投机卖点，把纯粹住宅也作为“商住楼”申报。

业主褒贬不一

提起小区里的这些公司，武汉市南湖花园物业部周经理告诉记者：“业主把房子租给谁，用于什么用途，这些我们都干涉不了。只要他们按时交物业费，并且不影响其他业主的生活就行。作为物业，我们只负责小区的治安和卫生。”

洪山区一幢住宅楼里挤满了各种培训班 8 家。小区里业主对此褒贬不一，有的业主认为，周末让孩子在小区参加培训班了反放心，省去了接送孩子的麻烦，孩子还能就近学习、娱乐。有的业主则认为，孩子的喧哗声已经影响到楼道里的其他业主，有时从外面经过，都能听到老师的讲课声。而且这么多人进出，导致高频率使用电梯，还要由全体业主来分摊维修费用，这不公平。

另外，一些小区外的家长接送孩子时，占用小区停车位的情况非常明显。还有的业主提出，这么多孩子集中在一套房子里，消防和安全放心吗？

“住改商”扰民怎么办？华昌物业公司秦经理说，针对小区办公的情况，只要业主与商户签订了租赁合同，双方同意，这些公司就算落户了，一般不征求业主委员会的同意。“因为我们没有执法权，业主举报扰民问题，也只能上门劝导。”有些公司根本没有注册也堂而皇之地办公，这更是物业管理之难。

住宅楼办公合理吗？有关部门破解住宅经商矛盾时，被一个障论困扰：给了居民安居，微企就会大量关张。理由是：一方面，老百姓需要安宁安全的居住环境；另一方面，目前正处在经济发展阶段，很多微企正在创业阶段。据武汉市工商局统计，50 %的微企开在住宅小区。

“如今大环境就是要支持年轻人创业，在创业初期，降低一切成本是所有企业发展的核心，对于在住宅楼办公而言，只要不破坏小区环境或不影响居民日常生活，我们作为业主，就应该支持和鼓励。将心比心，咱们也是有儿女的人，如果他们想创业或创业初期，自然也是这般的话，作为父母不一样也要全力帮助吗？只要彼此多一些理解和包容，住宅楼办公也没多大个事。说不准，还为很多家庭小孩培优带来不少方便。”家住洪山区的周先生表示。

洪山区工商局章文青表示，工商部门既要简化审批鼓励创业，又要顾及居民利益，两难呀！以前可用拒绝年审手段“逼迫”非正规途径注册的公司进行整改，而 2015 年 3 月起取消了企业年检制度。

如何解决这个问题，省政协委员陈永明说：住宅经商严重扰民与住宅禁商可能影响创业型中小企业生存，即便是两难问题，但如果从科学发展观出发，合理配置社会资源，用短期目标为规范住宅经商、长期目标为住宅禁商的“渐进式”做法，两难问题其实是不难解决的。