

公司开进居民楼，咋能这么任性

企业图便宜，居民很闹心。济南要出新规来整治



在济南市甸柳庄，住宅的一楼大都变成了商铺 刘勇 摄

◆ 本报记者 刘勇 济南报道

“我们小区的不少业主都将房子租给企业当办公室了，给我们住户带来很多困扰。”近日，济南市利农花园的业主赵颖反映，不少小区住户“住改商”后影响了其正常生活。

扰民的“住宅商用”

“现在我总感觉住得不安全，楼上楼下全是干公司的，进进出出的人特别多。”赵颖说，“在楼梯间内经常有不认识的人员走动，询问后被告知是到楼上公司办业务的。”

赵颖所住的利农花园位于济南市山大路，旁边就是国内仅次于北京中关村、深圳华强北的第三大科技市场。因此，不少人驻科技市场的公司都将办公地点或者仓库放到了利农花园。

“现在这些公司都很‘精’，从来不在楼上挂牌子，一般都是熟人领过来，像这种直接在窗户上打广告的很少。”在利农花园小区，赵颖指着一扇二楼的窗户对经济导报记者说。

“这些公司有的在这儿好几年了，整天乱哄哄的，搞得我们都休息不好。”同样住在这个小区的王芳无奈地说，因为入驻的公司多，小区里天天都出现很多陌生人，让他们很没有安全感。

物业公司也头疼

提起小区内的公司，很多住宅小区的物业公司也觉得头疼。

从事物业管理工作多年的李明告诉经济导报记者，现在不少居民都有两套甚至多套住房，为了赚租金，他们肯定会往外出租。“至于租给个人还是租给公司，毕竟是居民自己的事，我们也无权过问，只要入驻的公司严格遵守物业的各项规定就行。”

而入驻的公司因为噪音、污染等问题常常引来的邻里纠纷，物业公司也不好管理。

“我们虽有管理职能，但不是行政职能部门，不能强令公司迁出，向相关行政管理部门反映，但管理部门

园附近的业主赵颖反映，不少小区住户“住改商”后影响了其正常生活。

这并不是个例。经济导报记者调查中发现，近几年济南居民住宅楼内开店现象屡见不鲜，尤其是在一些商

在王芳看来，最大的问题是交通安全。“本来就是老旧小区，停车是个大问题，不少公司的大货车一旦卸货，就把整个小区的道路全堵上了。”王芳说，“而且来拉货的小三轮在小区里开得飞快，根本不管路上人多不多。”

这样的情况也出现在距离利农花园不远的国华经典小区。

“这个单元一共22户，但现在住着的居民总共不到10户，其他的都租给公司了。”在楼下，该小区的一居民告诉经济导报记者，“小区一共有400多套房子，现在用于开公司的差不多有一半了。”

“平时还好，一到周末和假期，这住宅楼里的辅导班就火起来了，楼道里到处是小孩上蹿下跳，都快烦死了。”家住利农花园小区的郭女士反映，去年暑假，她所在的单元楼开了两个辅导班，成天乱哄哄的，弄得家人整个暑假都没休息好。

往往又把‘皮球’踢回来，让我们物业来协调。”李明说，“所以，只能对住宅商用的公司加强管理，比如从事行业不能影响周围住户正常生活。一旦影响左邻右舍，引发业主投诉的，不得已时会采取停水、停电等相关措施，限期让该公司迁出。”

按照规定，如果“落户”在住宅的商户到工商局申领营业执照，需先由居委会出具《同意将住宅改变为经营性用房的证明》。而开这个“证明”，需要该栋单元楼的全体户主签字确认才可以。

“我在利农花园住了十几年了，从来没有人找过我签什么‘住改商’

圈附近的小区，此现象更为严重，商户扰民等问题成为住户与商户针锋相对的矛盾点。

为有效解决“住宅商用”问题，济南市住房和城乡建设局近日

企业图便宜搬进住宅楼

经济导报记者调查中发现，进驻住宅楼的企业，大多是刚起步的小规模民营企业。这些公司普遍选择临近商业繁华地带和交通枢纽的住宅小区作为办公场所。

“在住宅楼里办公，成本大大降低，仅租金方面，有的能低于写字楼一半以上。”济南星闻科技的总经理秦大勇说，“除了这个办公室，我在隔壁小区还租了一套住宅当仓库。”

此外，住宅楼的物业管理费、停车费、水电气等都低于写字楼的费用。

秦大勇给经济导报记者算了一笔账：商业电费0.76元/千瓦时左右，民用电费只要0.56元/千瓦时。按每月用1000千瓦时计算，光电费就能省下200元。此外，同样是100多平方米的房子，在科技市场附近的写字楼，租金每月达六七千元，而在附近小区住宅楼，月租金仅为2000多元。“光这两处一个月就能

的字。”赵颖说。同样，无论是秦大勇还是王强，也没有找过租房子的邻居进行签字。

经济导报记者调查中发现，大多数受访者对“住改商”持否定态度。

“我以前住的小区楼上就有家公司，公司业务倒不产生啥噪音，但那些员工的高跟鞋声、椅子腿蹭在地板上的声音，让人难以忍受。”济南市民曹玉希说。

“如果是在楼下开个小商超一类便民的商铺，这个字我会签，但如果是其他的就要看开的是啥公司了。”花园小区的居民朱先文说，“有些公司本身对公共设施的使用

进驻住宅楼的企业，大多是刚起步的小规模民营企业。这些公司普遍选择临近商业繁华地带和交通枢纽的住宅小区作为办公场所

发布了规范“住宅商用”实施意见征求意见稿，再次明确“住宅商用”需全体利害关系业主书面同意。今后，济南多部门将联动整治“住宅商用”乱象。

省下1万多元，这可都是纯利润。”此外，小区住宅由于有很强的隐蔽性，无证照经营活动也比较多。

在大明湖附近开了多个民宿的王强告诉经济导报记者，他没有任何证照，只是租下一套住宅装修后，就开起了民宿。“据我所知，周边民宿不少，而且都是挂在网上，一般都是客人来了以后接下就OK。”

按照规定，旅馆业为特种行业，任何单位和个人经营都需要办理特种行业许可证、卫生许可证及消防证，手续齐全后才能颁发营业执照。但王强表示，他没有任何证照。“不少周边开民宿的都没有相关证照。”

据经济导报记者了解，此前王强曾被人举报遭到查处。“上次被查处后交了1万多罚款，将这个民宿停掉，然后又在其他小区租房子继续干。1万多的罚款与经营民宿的收入相比，还是可以接受的。”

率就比较高。要是动不动就水管堵了或电闸跳了，周围住户也会跟着闹心。”

针对“住宅商用”的乱象，济南市住房和城乡建设局发布了关于《关于规范“住宅商用”管理工作的实施意见（征求意见稿）》，通过规范“住宅商用”管理工作，进一步明确“住宅商用”的监管职责，转变监管方式，提高监管效能，使非法“住宅商用”问题得到根本遏制，减少住宅小区安全隐患。

导报调查

济南严禁“住宅商用”

针对“住宅商用”的乱象，济南市住房和城乡建设局发布了《关于规范“住宅商用”管理工作的实施意见（征求意见稿）》，拟再次明确“住宅商用”需经全体利害关系业主书面同意。

“住改商”需经全体利害关系业主同意

业主不得违反法律、法规，将住宅、车库或其他附属设施改为经营性用房。如果业主因特殊情况需要将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房的，必须按照相关规定，说明情况，提交书面申请，并经全体利害关系的业主书面同意后，依法向有关部门办理相关手续。

建立存量非法“住宅商用”退出机制

在《意见》公布实施之日起3个月内，各区县政府对辖区内“住宅商用”情况进行一次全面梳理排查，摸清底数，建档在册。制定专项治理方案，实行销号处理，对存量非法“住宅商用”限期退出。

各区县政府要定期对“住宅商用”市场主体开展专项检查，对未取得全体利害关系的业主同意，擅自“住宅商用”的，要依法依规进行查处、取缔。

形成“一处违法，处处受限”的信用约束机制

今后，济南市将依托市公共信用信息平台和市事中事后监管服务平台，有效整合运用商事登记、行政审批、企业资信、执法监管等信息资源，实现对非法“住宅商用”市场主体及相关责任人信息的互联互通、信息共享，通过各部门联动响应，形成“一处违法，处处受限”的信用约束机制，督促非法“住宅商用”市场主体或业主纠正违法行为。

制图：小森 刘勇

晒晒上市鲁企的“守门人”

<< 上接A1版

来自山东本土的和信会计师事务所，可谓是最受上市鲁企青睐的会计师事务所，共为民生控股(000416)、东方电子(000682)、潍柴重机(000880)、丽鹏股份(002374)、益生股份(002458)、保龄宝(002286)等35家上市鲁企担任审计机构。

信永中和会计师事务所紧随其后，拥有26家上市鲁企客户，包括山东路桥(000498)、鲁西化工(000830)、山东威达(002026)、东港股份(002117)、华东数控(002248)、

泰和新材(002254)等。

经济导报记者注意到，上市鲁企中的“领头羊”们，更倾向于选择会计师事务所中的佼佼者。

凭借51.72亿元的业务收入，在中注协发布的《2018年度业务收入前100家会计师事务所》中排名第一的普华永道中天会计师事务所，虽然目前仅为6家上市鲁企提供审计服务，但均是一些“大块头”，包括中国重汽(000951)、青岛啤酒(600600)、青岛港(601298)等。

在中注协上述排名中位列第二

位的德勤华永会计师事务所，同样走的是“少而精”路线，目前仅为潍柴动力(000338)、万华化学(600309)两家业绩排名榜首的上市鲁企提供服务。

此外，业务收入在会计师事务所中名列前茅的安永华明会计师事务所、立信会计师事务所、毕马威华振会计师事务所，分别在上市鲁企中拥有4家、9家、4家客户，其中包括东阿阿胶(000423)、西王食品(000639)、张裕A(000869)、青岛银行(002948)、青农商行(002958)等。

不乏“存在虚假记载”行为

毫无疑问，注册会计师在企业年报审计过程中出具的《审计报告》，是广大投资者获取上市公司真实信息的重要渠道，也是投资者作出投资决策的重要参考，更是监管部门监管的重要基础。

然而，经济导报记者注意到，目前为上市鲁企提供审计服务的近30家会计师事务所中，近年来也不乏有受到处罚和惩戒的情况出现。

其中，立信会计师事务所在2018年就分别受到证监会、广东证监局实施的行政处罚，被施以责令改正、没收业务收入、罚款等处罚。

2018年7月31日，大华会计师事务所也被证监会施以行政处罚，因其在佳电股份(000922)2013年至2015年财务报表审计过程中未勤勉尽责，出具的审计报告存在虚假记载，故没收大华所业务收入150万元，并处450万元的罚款；对张晓义给予警告，并处10万元的罚款；对高德惠、谭荣给予警告，并分别处以8万元的罚款。

此外，信永中和会计师事务所作为登云股份(002715)首次公开发行股票并在中小板上市(IPO)、2013年及2014年年度报告审计服务机构，在为登云股份IPO及2014年年报提供审计服务过程中违反业务规则，未勤勉尽责，对登云股份2013年年报出具的审计报告存在虚假记载等违法违规行为。

因此，证监会依法责令信永中和改正，没收业务收入32万元，没收违法所得188万元，并处200万元罚款，对直接负责的主管人员郭晋龙、夏斌给予警告，并分别处以5万元罚款。