



出击 我们在新闻最前沿 帮办 我们就在您身边

手机一点 政府督办



12345·青诉即办媒体联动平台

青岛日报社（集团）党建品牌专栏

●热线电话 0532-82863300



●直通12345



●民生在线



●文明青岛随手拍

网约平台准入门槛低、部门监管存在盲区——

# 居民楼里的“民宿”亟待立规矩

堵点痛点  
记者出击■诉求来源  
12345·青诉即办  
观海新闻客户端“直通12345”  
党报热线82863300  
■话题热度 ★★★★★

## 现象

民宅变民宿 居民意见大

崂山区蔚蓝海岸小区与地铁站相距百余米,与石老人海水浴场仅一路之隔。因为周边交通便利、环境优美,这里的民宿受到追捧,但也给居住于此的居民带来了不少烦恼。业主周先生向本报反映,近年来,小区里陆续出现了20多家民宿,扰乱了居民的正常生活。

据周先生介绍,从去年4月开始,他家楼上便经常传出各种噪音,有时一大群人高声唱歌,持续到午夜,让人无法入睡;有时凌晨会传出拖动行李箱的声音,让人从睡梦中惊醒。这一切都源于楼上住宅变成对外经营的民宿。

“我将民宿扰民的问题反映至物业后,保安会上门劝阻。一般来说,游客会有所收敛,但专门来此团建、聚会的客人住住只是口头应付几句,待保安走后依然我行我素。”周先生说,民宿对居民的影响不止于噪音,还存在安全隐患。比如,小区民宿普遍采用自助入住模式,实际经营者并不核查入住人员的身份和人数,而是直接提供门锁密码,游客自行入住,就会出现“一人预订、多人入住”“张三预订、李四入住”等乱象。对于何人入住、在房间内干什么,民宿实际经营者、房东、民宿网约平台、相关管理部门均不知情。

记者近日来到蔚蓝海岸小区,在居民指引下探访了多家民宿。这些民宿的户门上安装了密码锁,外观上没有任何民宿标识。楼内张贴了物业告示,提醒房客不要扰民,注意用火、用气安全。

有受访居民表示,流动人口增多造成电梯、门禁等公共设施的额外负荷,而运行和维修成本由全体业主共同承担,有失公平。此外,小区民宿一般没有配备旅馆标准的消防设施和自动报警系统,消防安全难以保障。

记者了解到,小区里的民宿主要通过民宿网约平台揽客。记者在美团民宿微信小程序上输入蔚蓝海岸小区,共检索到20余个民宿房源。一套标注“步行200米海滩、3室3床”的房源显示,已累计接待791人。一套标注“看海、200平大四居”的房源显示,可供10人居住,报价为每晚760元,客厅内有儿童设施、麻将桌,支持团建会议。在该房源的评论区,有人晒出了在屋内举行生日聚会和团建的照片。关于入住方式,平台显示“全程自助办理入住,无须与房东接触,密码钥匙将在入住当天由房东提供”。关于入住人登记,客人下单时自行填报身份信息,即使预订的是多人套间,填报1人信息便能完成登记。

民宿扰民的问题同样困扰着市南区鲁商首府小区的居民。记者从小区业委会了解到,业主微信群里经常收到民宿扰民的投诉,小区物业摸排的数据显示,小区去年有24户民宿,今年增加到了30余户,而这



■蔚蓝海岸小区物业张贴告示,提醒网约房客不要扰民,注意用火、用气安全。



■小区民宿普遍采用密码锁自助入住方式。



■鲁商首府小区业委会工作人员向记者出示小区内民宿清单。

些民宿都未办理合法手续。

全国民宿网约平台众多,头部平台有美团民宿、途家民宿、木鸟民宿、几何民宿等。记者在美团民宿上检索到我市的民宿房源信息近5000条,大都集中在沿海一线、景区、商圈、交通枢纽周边区域,涵盖了各个区市,并且大部分民宿位于居民楼内。在木鸟民宿网上,我市民宿房源信息共有69727条,其中39081条标注为小区住宅。

## 探因

准入门槛低 监管有盲区

记者调查发现,利用居民住宅经营民宿的门槛很低。经营者可以通过民宿网约平台和自媒体社交平台推销房源并获得订单。其中,个人利用民宿网约平台发布房源程序简单,不需要提供经营性证照,也无

因为房型多样、入住便捷、富有特色,民宿已成为人们聚会、团建、旅游时的热门住宿选择。面对商机,许多经营者将居民小区里的闲置住宅改造成民宿对外纳客。有市民向党报热线投诉,小区里的民宿没有办理任何手续或备案,更没有征得利害关系业主的同意就开门做起了生意,不仅扰乱了其他业主的正常生活,也存在治安和消防隐患。记者调查发现,民宿网约平台准入门槛低,部门监管存在盲区,小区民宿行业亟需规范管理。

须平台方现场查验,只需提交房产证明或租赁合同便可发布房源信息。

以美团民宿为例,房东分为个人房东和企业房东。注册企业房东时,需要提供包含酒店管理或住宿的营业执照、法人身份证、企业银行卡。而注册个人房东时,仅需完成实名认证并绑定个人银行卡即可,不需要提供营业执照。上传房源信息时,个人房东和企业房东均需提交房产证或租赁合同或该房屋生活缴费记录单中的任一项。换言之,房屋产权人、房屋承租人都可以上传房源。对于房源类型,平台表示,民宿对房屋类型没有固定要求,房屋应闲置且整洁,具备基础住宿条件。因此,有不少职业“二房东”专门在地段好的小区租赁多处民宅经营民宿。

在途家民宿,“扫脸”便可注册为个人房东。上传房源信息时,个人房东和企业房东均需要提供房产证或租赁合同及出租人、承租人的相关信息。

通过自媒体社交平台发布房源信息更无任何限制。记者在小红书、抖音等自媒体社交平台上检索到大量小区民宿信息,而这些发布者和房源信息甚至无须经过发布平台审核、备案。

除了准入门槛低,小区民宿还处于监管盲区。

“我曾向多个职能部门反映蔚蓝海岸小区民宿扰民问题和相关隐患,但没有哪个部门表示负责小区民宿的管理。”周先生说,他希望警方出面治理扰民的小区民宿,警方调查后告诉他,他家楼上民宿属于无证经营,这样的无证民宿在该小区共有23处,应由市场监管部门取缔。他将问题反映至市场监管部门,但该部门表示,小区民宿是日租房,属于出租房,应该归住建部门管理。而住建部门表示,他们管理的是长租房,而小区民宿属于日租形式,不在他们的管理范围内。

小区民宿究竟由哪个部门负责监管?

依据部门现有职能,行政审批部门负责为民宿办理营业执照。而根据《民法典》及《山东省市场主体住所(经营场所)登记管理办法》,将住宅改变为经营性用房在办理营业执照时,申请人除需提交房屋产权证明、购房合同、租赁合同等合法使用证明外,还应提交利害关系业主(本栋建筑物内的全部业主)一致同意的有关证明材料。此外,民宿的合法开办还需要到其他部门办理特种行业许可证、卫生许可证、税务登记证、消防检查合格意见书等一系列资质。

公安部门负责民宿内流动人员的管理和出租屋登记备案。去年12月,青岛市公安局实施了《青岛市网络预约住宿房屋信息登记管理办法》,规范了网络预约住宿房屋平台、房屋经营者、服务提供者以及入住人员、来访人员的合法入住登记的内容。但有受访片警坦言,小区民宿隐蔽性强,普遍没有办理营业执照等正规手续,而且公安部门和民宿网约平台方尚未实现信息共享,难以全面巡查辖区民宿情况。即使发现经营者未按规定报送入住人员相关信息,根据相关法

规,仅能处200元至500元的罚款。

此外,文旅部门负责星级旅游民宿(证照齐全且满足相关条件,达到相关等级的民宿)的行业管理;住建部门负责长租房的租赁管理;市场监管部门负责调解消费纠纷。

有业内人士指出,虽然小区住宅改民宿需要有利关系业主的一致同意,但现实中小区民宿隐蔽性强、网约平台上线门槛低、监管部门不明确,使得小区民宿游走在“灰色地带”。

## 建议

出台地方法规 建立共管机制

去年12月,我市出台《关于推动青岛市旅游住宿业高质量发展若干措施》,提出通过奖励等诸多措施,打造精品旅游民宿,支持本土特色旅游民宿通过品牌输出、连锁经营等方式做优做精。这对于旅游民宿行业的规范化、协同发展是重大利好。与此同时,数量众多的小区民宿亟需规范引导。

“青岛市应当尽快出台全面规范民宿行业的地方法规,为民宿行业的健康发展提供法治保障。”青岛市人大代表、山东文康律师事务所副主任张宁建议,要明确规定民宿行业的准入条件、开办程序、经营规范、监管主体、管理机制、法律责任等,建立民宿行业全链条安全监管机制,防止漏管失控,让民宿业主和行业主管部门都有规可依。北京市、日照市出台的相关办法可资借鉴。

2020年12月,北京市住建、公安、网信、文旅等部门联合印发《关于规范管理短租房的通知》(以下简称《通知》),规定规划用途为住宅的小区民宿应当符合本小区的管理公约。无管理规约的应当取得业主委员会、物业管理委员会书面同意或取得本栋楼内其他业主的书面同意。在职责分工上,《通知》要求,街道办事处、乡镇人民政府应加强对本辖区内短租房的监督、巡查,发现违规经营短租房的,应当及时组织属地公安、住建、文旅等有关行政主管部门联合执法。日照市今年2月发布了《日照市日租房管理服务指导意见(试行)》,明确了各部门的职责分工,建立了由分管副市长任组长、相关部门单位负责同志为成员的联席会议制度,以及“属地政府统筹、住建牵头、条块结合、职能部门各负其责”的工作机制。

“只有多方发力,不断完善线上、线下监管体系,民宿行业才能健康发展。”青岛市政协委员邢洁建议,公安部门通过技术手段加强民宿备案和房客登记管理,实现民宿网约平台房源信息、入住信息同步推送,通过智能门禁系统掌握实际入住人数;有关部门要加强对民宿网约平台的监管,民宿网约平台应承担审核职责,完备房源上线条件,要求小区民宿经营者提交经营资质、利害关系业主同意证明等材料,把好第一道关;经营民宿的个人房东可以加盟一些专业运营民宿品牌的实力企业,通过规范化、专业化的管理提升民宿品质,减少扰民事件。

## 城事 微观

### 晒粮亦是晒民心

颗粒归仓收麦忙。在全市农民的辛勤劳作和农业农村部门的大力推动下,我市小麦收割工作基本结束,全年粮食生产第一仗胜利在望。当下,晒粮是农民最关心的问题。晒粮是小麦贮藏前的最后环节,及时晒干粮食可以防止霉变,一般来说,小麦充分晾晒三五天即可去除水分。在这又短又急的“窗口期”能否顺利晒粮,对农民来说十分关键,有时甚至变成棘手难题。

晒粮难在哪?随着现代农业生产方式的推广,小麦收割由人工转向农机,人工晾晒逐步转向烘干仓储,原来田间地头开辟的晒粮场基本不见了。但是,由于烘干设备有使用成本,传统晾晒方式还不能完全被烘干机取代,露天晾晒场地对部分农民而言仍是刚性需求。于是,在特定的时间、环境下,场地供需矛盾凸显,一些农民觉得晒粮更难了。

为解决晒粮难题,各地纷纷出招。前不久,湖北省襄阳市茨河派出所向粮农开放大院,挂出横幅“院子嘎嘎大,欢迎来晒粮”,受到广泛称赞。今夏,我省多地乡镇也挂出“晒粮地图”,开放政府机关大院、文化广场、公安派出所等场所给农民晒粮,解了农民燃眉之急。

“小举措”彰显“大民生”。地方政府“开院晒粮”似乎是件小事,但对农民来说,却是一件大实事。为保障复收工作,政府部门应该重视晒粮工作,预先谋划,提前调度,开放政府大院、运动场、文化休闲场所等公共空间,帮助农民抢收晾晒、颗粒归仓。为农民解决晒粮难题,就是政府“急民之所急,解民之所忧”的责任担当。

“开院晒粮”还不是长久之策,要从根本上解决晒粮难题,需要打好“组合拳”。一方面,政府部门在做乡村规划时可建设一些集公共休闲与晾晒为一体的公共场地,兼顾收粮季节晒粮需求;另一方面,还要持续提高现代农机使用率,提升粮食烘干效率,降低使用成本。就青岛而言,目前已累计建成95个烘干点,安装近200台烘干机,与烟台、潍坊等市签订了粮食产地烘干应急互助框架协议,这些都是提升粮食烘干应急处置能力的有力举措。

站在农民的角度,考虑农民的需求和意愿,是解决晒粮难题的关键。政府可通过财政补贴、税收优惠等方式,鼓励企业研发和生产适合农民使用的低成本、高效能的烘干设备;农业合作社可集体购买、共享烘干设备,降低使用成本;加强技术培训,提高粮农的操作技能和对农机设备的认可接受度。

民生无小事,枝叶总关情。期待各级政府因地制宜出台更多务实举措,将民本情怀写进丰收图景。

## 你问我答

### 物业增值服务合同是否有效

民生在线网友:《青岛市物业服务收费管理实施细则》实施前签订的增值服务合同是否有效?

青岛市发展和改革委员会:2024年2月1日起实施的《青岛市物业服务收费管理实施细则》(以下简称《细则》)规定,建设单位不得与物业服务人签订特约及增值服务合同,特约及增值服务合同不得与前期物业服务合同捆绑签订。对于《细则》实施之前依法签订的增值服务合同不追溯,此前签订的增值服务合同按照约定的内容、标准和期限执行,关于合同解除,按双方合同约定的期限和解约条款执行。

### 上合示范区哪些公园有体育设施

民生在线网友:上合示范区有哪些公园可以开展体育运动?

上合示范区管委会:目前,上合示范区内的创新大道(黄河路—淮河支路)口袋公园、为民街黄河支路口袋公园等青岛市市级口袋公园已建成开放,内部集中配套建设了篮球场、健身器材等公共配套设施。

创新大道文化公园(辽河路—黄河支路、黄河支路—黄河路、长江一路—长江二路)已完成绿化工程施工,正在开展铺装及景观小品施工;创新大道文化公园(淮河支路—淮河路)正在开展场地平整及排水管道建设。此外,如意湖沿岸规划了篮球场、羽毛球场等体育设施、小型运动场所以及儿童乐园,目前正在设计方案,后期将配合景观建设。

### 大连路33号停车场何时完工

读者张先生:市北区大连路33号停车场何时完工?

市北区城市建设更新局:大连路33号停车场位于大连路、大连支路交叉口东侧,周围有天帝山城、大连路社区等多个建成年代较早的小区,停车供需矛盾突出。市北区利用棚改腾空建设一座占地面积3800平方米的立体停车场,共7层,其中首层为交车区,2至7层为停车区,规划停车泊位120个。项目2023年11月启动施工,目前地下室部分已全部完工,进入钢结构吊装施工阶段,计划2024年12月底完成主体结构封顶,2025年6月竣工交付。

## 留言板

### 这些身边事 群众盼解决

观海网友 syyylp:西海岸新区九龙山路周边经常有人露天烧烤,而且绿化带里杂草丛生,散落着很多生活垃圾。建议有关部门加强管理,制止露天烧烤,同时维护好卫生环境。

观海网友 IKV8dY:李沧区十梅庵公园山顶的亭子周边散落着许多垃圾,长期无人打扫,建议责任单位及时清理,保护景区环境。

观海网友/NWphe:市北区绿城和锦玉园小区西南侧有一个物流园,24小时作业,夜间噪声较大,并且存在扬尘问题,建议有关部门严格监管,协调物流园合理安排作业时间,采取有效防尘降尘措施。



■错埠岭三小区的一个密闭式垃圾箱房未“开封”。

## 密闭式垃圾箱房成摆设,居民盼启用

“我们小区去年进行老旧小区改造时新添置了3个密闭式垃圾箱房,但一直未启用,白白浪费资源,希望物业能尽快启用,减少垃圾异味。”近日,市北区错埠岭三小区的居民熊先生向党报热线反映。

记者在错埠岭三小区看到,小区内共有8栋居民楼,院内共放置着3个密闭式垃圾箱房,有三桶位和四桶位两种规格,分类回收厨余垃圾、其他垃圾。其中的两个密闭式垃圾箱房被塑料膜包裹,未“拆封”,一个密闭式垃圾箱房虽已“拆封”,但箱口紧闭,无法投放垃圾。在密闭式垃圾箱房附近摆放着垃圾桶,桶口大敞,装满了垃圾,桶外地上有垃圾散落。

此外,与错埠岭三小区一路之隔的错埠岭一路一号小区,密闭式垃圾箱房也未启用,旁边露天放着数个垃圾桶。

“安装密闭式垃圾箱房是好事,将垃圾桶放置在箱房内,卫生又美观,还便于垃圾分类,不知为何成了摆设。”熊先生说,夏季气温高,露天放置的垃圾桶异味大,易招蚊虫,希望物业尽快启用密闭式垃圾箱房,提升小区环境。

青岛东海岸物业管理公司为错埠岭三小区和错埠岭一路一号小区提供物业服务。工作人员称,小区改造完成后曾使用过密闭式垃圾箱房,可能是因为投放垃圾时需要顶开箱门,有些居民不愿接触箱门,就把垃圾直接扔在箱体外,给保洁人员增加了工作量,因此后来停用了箱房。下一步,他们会就启用垃圾箱房事宜征求业主意见。

“对于业主不规范的垃圾投放行为,物业可加以引导,确保垃圾箱房正常使用,而不是一‘停’了之。”小区居民王女士认为。

## 回音壁

### 维修管线并入主管网 缺水村将告别吃水难

本报6月7日刊发《守着水龙头,村民吃水难》一文,报道了即墨区段泊岚镇西瓦戈庄、莱西市南墅镇姚沟村村民吃水难的问题。对此,即墨区、莱西市分别责成相关镇政府落实整改,尽快恢复村内正常供水。

针对西瓦戈庄长期停水的情况,段泊岚镇已协调供水企业将西瓦戈庄供水管线接入主供水管网。目前,供水企业正安排队伍检修村内自来水管线,安装入户水表。村内管线复杂、户数较多,预计7月初完成全村一户一表改造。

针对姚沟村隔天限时供水的问题,南墅镇于6月7日安排农业服务中心工作人员和维修人员到现场确定了维修方案。经了解,该村设备损坏、电线老化,无法持续供水。维修人员于6月9日进场施工,于6月15日完成村内管线设备维修工作。目前,村内已恢复供水。南墅镇计划8月启动主供水管网进村工程。预计今年年底,姚沟村供水管线有望接入主供水管网。