

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2023〕99号

签发人：郑永辉

办理结果：B

## 对市政协八届一次会议第08010103号提案的答复

民建许昌市委会：

你单位提出的关于“关于住宅小区改变用途做为民宿的社会安全问题需要引起高度重视”的提案收悉。现答复如下：

### 一、关于住宅小区改变性质用做民宿的有关法律法规

《中华人民共和国民法典》第二百七十九条业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。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，应当经有利害关系的业主一致同意。《最高人民法院关于审理建筑物区

分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2020〕17号）第十一条业主将住宅改变为经营性用房的，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为民法典第二百七十九条所称的“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或可能受到不利影响。《河南省物业管理条例》第十九条业主在物业管理活动中，应履行遵守业主公约或者管理规约、业主大会议事规则；遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；遵守国家 and 省有关房屋装饰装修的规定；法律、法规规定的其他义务。《河南省物业管理条例》第六十条第十四款擅自改变房屋用途，将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动为物业管理区域内禁止行为。根据以上法律法规，业主在住宅小区将住宅改变为民宿必须同时具备两个缺一不可的条件：第一，遵守法律、法规以及管理规约；第二，征得有利害关系的业主一致同意。

## 二、所做主要工作

（一）开展调研摸排。我局就居民住宅小区改办民宿情况与中心城区的物业行政主管部门进行了了解，均表示辖区没有业主反映居民住宅小区开办民宿现象。我局房产交易租赁管理处对房屋租赁登记备案信息进行了排查，没有相关备案信息。我局要求恒达物业、腾飞物业、瑞贝卡物业、建业物业、万象物业等物业

企业就小区内开设民宿情况进行排查，经排查，未发现在居民住宅小区开办民宿现象。在日常工作中，市住建局也未收到业主反映在居民住宅小区开设民宿有关问题的投诉。

（二）加大普法宣传。2023年我局指导各县（市、区）物业管理行政主管部门分别开展物业行业法律法规、客服服务等专业化知识培训，4月份我局联合市委组织部组织开展全市物业和业主委员会组建专题培训，5月份我局在全市物业行业开展“美好生活民法典相伴”主题宣传活动，6月份组织市物业协会开展《河南省社会信用条例》宣贯会，积极弘扬社会诚信，营造学条例、用条例、守条例的浓厚氛围，有效提升了物业服务企业依法履职尽责的意识，规范物业服务标准。

（三）加强物业管理区域安全防范。1月份，根据市平安建设工作领导小组办公室有关通知要求，我局印发了《关于全市物业管理区域开展防范打击侵财类违法犯罪专项行动的通知》，集中2个月时间，在全市组织开展物业管理区域防范打击侵财类违法犯罪专项行动，进一步提升物业小区安全管理水平，切实维护好人民群众生命和财产安全。我局在春节、两会、五一、汛期等重大节日和重要敏感时期下发通知，督促指导物业服务企业加强物业管理区域安全隐患排查整治，切实做好安全防范工作，确保物业管理区域安全稳定。

### 三、下步打算

下一步，我们将按照《民法典》《最高人民法院关于审理建筑



物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》和《河南省物业管理条例》等法律法规的规定，引导业主合法合理维护自身权益；督促各县（市、区）物业行政主管部门指导物业服务企业按照物业服务合同约定内容，加强小区日常检查巡查，加强小区出入人员管理，加强对业主装饰装修活动的巡查，一经发现在居民住宅小区开设民宿未征得利害关系业主一致同意的，及时向业主委员会、属地街道办事处和有关部门上报，坚决帮助居民住宅小区业主维护自身的合法权益。

感谢您对住房和城乡建设事业的关心和支持！



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961

联系人：闫放

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）