

隔壁短租后上厕所频遇“陌生来客” 短租房邻里规定为何陷入“沉睡”？



隔壁开了短租房，自己家从此变“景点”。面对来往的陌生人，业主们想知道，开展短租活动应“取得有利害关系的业主的一致同意”的规定，何时才能落地？

困扰的邻居：在家上厕所频遇“陌生访客”

丁阿姨的家位于徐汇区日晖六村某号底层，是一座老式的厨卫分门住宅。

曾几何时，这种房间和厨卫分别开门，几户人家共享一条走廊的特殊结构，是刻在一代人记忆里的独特体验。

特殊的房屋结构形成了独特的邻里关系。因为总会在走廊里相遇，相较于独门住宅，在很多人的记忆里，共用一条走廊的几户邻居，彼此之间的关系总会更为亲密。

如今，尽管厨卫分门的住宅已经越来越少，但独特的邻里关系，仍延续在尚存的分门住宅之中。

以丁阿姨家为例，与其他邻居相比，丁阿姨家与共用同一走廊的隔壁邻居更为亲密，两户人家共享一条走廊，共用一扇大门。在这道门内，两个家庭可以安心地在自己的主房间和厨卫之间穿梭，不必担心陌生人的打扰。

为了提升生活质量，丁阿姨还自己出资，将原本材质普通的共用房门升级为防盗门，并在共用的走廊里铺设了地砖。每天，退休在家的丁阿姨，都会将这条共有走廊，打扫得干干净净。

“我的卫生间、灶间都在这边，我一天不知道要在这个走廊里跑多少次。”丁阿姨说。

然而，自去年起，丁阿姨发现，自己再也不能穿着居家服在这条走廊里进进出出了。和丁阿姨家共用同一个走廊的老邻居，和中介机构签订了房屋托管协议，邻居的房屋，被一家专门经营短租生意的公司接手，成了一套按日对外出租的短租房。

从那天起，丁阿姨发现，自己的邻居每天都在发生变化。按日短租的访客们，对分门住宅毫无概念。他们不习惯随手关上共用的防盗门，不会在意共用走廊的卫生状况，偶尔，还会因为好奇或误解，打开了丁阿姨的未设防的厨卫房门。

无奈之下，丁阿姨只能在原本仅使用了室内推拉门的厨卫间门上，额外安装了一把小锁，每天带着钥匙进进出出。

“平时白天都是我一个人在家，我每天得心慌慌的。”丁阿姨说。如今，上个厕所就要遇到陌生人的现状，让她的生活不复往日的安宁。丁阿姨很想知道，她该怎么办。

2021年，上海市文化和旅游局等六部门曾联合印发《关于规范本市房屋短租管理的若干规定》（以下简称“《规定》”）。《规定》中第五条指出：“住宅物业管理区域内的房屋以及同幢多业主的非居住房屋用于开展短租活动的，应当符合管理规约。管理规约无约定或约定不明的，应当取得有利害关系的业主的一致同意。”

很明显，和隔壁共用同一道大门的丁阿姨家，属于“有利害关系的业主”。但是，丁阿姨说，隔壁开展短租活动至今，从未有人问她的意见。

优越的地段：“短租热”带来邻里冲突频发

记者了解到，由于地理位置优越，靠近地铁站以及三甲医院，像丁阿姨家一样，因短租房引发邻里纠纷的情况，不是个案。

今年5月，家住日晖六村某号的小金发现，她家隔壁的房子，变成了一套短租房。和丁阿姨一样，隔壁人家从长租变为短租后，小金一家人的生活，深受其扰。

每天都会出现在走廊中的陌生人，让小金一家再不敢像从前一样，随意打开里侧的全木门，通过栅栏门通风纳凉了。

“你知道的，在上海的老小区里，很多人家为了通风，会在里侧安装一道木门，外侧安装一道栅栏门。天气好的时候，会打开里侧的木门，让空气流通起来。现在只要我们打开木门，



丁阿姨后增加的门锁

来短租的人就会很好奇地透过栅栏门往里面看，一点隐私都没有。”小金说。

在小金看来，因短租而来的往来访客们，对这个社区的生活节奏造成了破坏。陌生人会随意翻动居民们默许快递员放在底楼台阶上的快递，随意使用居民们摆放在楼梯间中的生活物品。一些居住在短租房中的客人，会将短租房视作普通酒店，缺乏保持卫生和安静的概念。

今年5月22日深夜，小金一家就曾因噪声问题，与居住在隔壁短租房里的租客发生了矛盾。因为实在无法容忍噪声，小金的妈妈深夜敲响了隔壁的房门，拜托对方小声一点。这一举动反而招来了对方的不满。这名短租房用户在民宿平台上，将此事抱怨了出来。

他说：“隔音差，隔壁上海大妈会半夜敲门，会守着你开门的时候训你一顿，别住。”

小金说，3个月来，小金家和隔壁类似的矛盾发生过不止一次。作为业主，小金一家希望邻居们能够保持基本的礼貌。但作为消费者，南来北往的“邻居”们，常常理解不了，居民区和酒店的区别。

无奈之下，小金通过多个渠道，对隔壁短租房的经营者进行了投诉。和丁阿姨遇到的情况一样，隔壁在开展短租房活动前，从未通过任何渠道征求过小金一家的同意。小金认为，正是因为隔壁并未“取得有利害关系的业主的一致同意”，才造成了如今作为“利害关系人”的小金家倍感痛苦的现状。

经营者抱怨：“从未有人和我们说过不行”

“我确实没有帮助短租房公司做过此类沟通。”对于被小金质疑的欠缺的“取得有利害关系的业主的一致同意”这个行为的情况，小金的邻居老金，回答得很坦诚。

在老金的视角里，自己不过是在中介公司的介绍下，将房屋托管给了一家短租房机构而已。他未曾想到，这次托管，反而给他增添了这么多麻烦，让他与小金一家多年的老邻居情谊出现裂痕。

“如果这家公司有什么违规的行为，就取缔掉它，这样我也不用付违约金。”

老金建议，他明白小金一家不希望隔壁经营短租房的愿望，但碍于已经签了托管协议，如今的他爱莫能助。“如果我现在强行将房屋回收的话，那就是我违约了，要付违约金的。”

负责经营老旧房子的短租房公司工作人员胡先生，也表达了相似的态度。他承认，尽管上海关于短租房的《规定》已经实施多年，但由于条文中存在模糊地带，在实践中，这条关于“取得有利害关系的业主的一致同意”的条款，并不是一条强制性规定。

因为规定是死的，而且很多（有利害关系的）业主都联系不上的。况且文本的规定可宽可窄，到底哪些邻

居是‘有利害关系’的业主呢？”胡先生说。

胡先生告诉记者，连日来，小金一家的投诉，也让他倍感困扰。如今，他其实很愿意接受“不做这个房子”的要求。但是，和房东老金担心的一样，如果短租房企业率先放弃这套房子，那么，这家企业势必要向房东老金支付违约金。对于这笔经济损失，运营公司无法接受。

“城管都来检查好多次了，从未有人和我们说过不行。”胡先生说。既然在实践中，“取得有利害关系的业主的一致同意”并未被当作开展短租业务的前置条件，他们也就无法因此条款的存在，和业主方强行解约。

执法的困境：现行文件未明确具体标准

尽管小金向相关部门投诉反映多次，但管理部门表示，在针对短租房的监管过程中，确实存在着现实的困境。

日晖六村所属的斜土路街道工作人员告诉记者，针对短租房的基层治理问题，街道已经多次进行专题研讨，会同徐汇区政法委、法学会共同开展了专题治理研究，希望探索出一条可落地的斜土治理模式。

正如小金所反映的那样，短租房的存在给居民区邻里关系带来了很大的压力。频繁出入社区的陌生人，引发了噪音扰民问题。以到附近三甲医院看病为目的的短租者，在社区中穿着病号服出入的情景，也给周遭居民带来了较大的心理压力。

但是，由于短租管理涉及公安、城管、市场监管等多个部门，包括《关于规范本市房屋短租管理的若干规定》在内的现行文件，并未明确牵头单位及处罚权限、具体处罚标准，因此，在实际处置过程中，基层工作人员遭遇了“无依据可罚”的困境。

例如，在小金遇到的情况中，涉事企业在经营前确实未“取得有利害关系的业主的一致同意”，但是相关文件并无对此类情况的惩罚性规定。

实际上，在未涉及群租、违建或改变房屋性质的情况下，城管等单位并无直接的执法依据，仅能通过约谈协调化解矛盾。但由于此类房屋背后常常存在着复杂的转租链条，约谈房东并不容易，因此此类矛盾常常存在着处理周期较长、难以承诺确切解决效果等情况。

晨报记者 张益维

物资回收

渝水堂 高价收购
红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373
《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告

高尚领域商业顶棚玻璃更换招标公告
公司成立满5年，注册资金满壹仟万，建筑工程三级或以上，相关工程经验。领标时间：8月14日至8月18日，地址：长乐路989号201,54043388-665,黄先生。

保险公告
经国家金融监督管理总局上海监管局批准，中国人寿保险股份有限公司上海市分公司松江九新公路营销服务部地址变更为上海市松江区沪亭北路199弄5号401室-01.13.14单元。机构编码000005310117004,联系电话021-20712000,特此公告。

高尚领域A5绿化改造招标公告
成立满5年，注册资金满伍佰万，有绿化工程经营范围及相关工程经验。领标时间：8月14日至8月18日，地址：长乐路989号201,54043388-665,黄先生。

保险公告
经国家金融监督管理总局上海监管局批准，中国人寿保险股份有限公司上海市闵行区联航路营业部地址变更为上海市崇明区安通路1152号一层。机构编码000005310151,联系电话021-20712000,特此公告。