

房主将住宅变“网约房” 邻居有权说不吗

法院:必须取得利害关系业主的一致同意



近年来,“网约房”成为不少旅游者的住宿选择。家住浙江宁波的小张将自己的闲置住宅放在互联网平台上,短租给有需求的人,不料却被邻居起诉至法院。小张不解:“我自己的房子,难道还不能自己做主?”该案历经一审、二审,法院终审判决要求小张恢复住宅用途。法院为何作出这一判决?个人如果想合法经营“网约房”,应该如何操作?

自家住宅变“网约房”被判侵权

小张在浙江省宁波市江北区购置了一套住宅,房屋交付后,他就将房屋作为“网约房”使用,通过多个网络平台发布房源信息,标明价格接受预订。没想到,此举引发小区其他居民不满。同楼邻居以无证开设民宿、存在噪音扰民等问题为由,将小张起诉到法院。原告认为,案涉房屋规划用途为住宅,作为“网约房”存在隐患。根据法律规定,业主将住宅变为经营性用房的,必须取得利害关系业主的一致同意。而被告小张在没有获得业主同意的情况下,就擅自将住宅改为“网约房”对外经营,违反了法律的规定。被告小张答辩说,他只是将自己的房屋出租,出租自己的房子

并不需要其他业主同意,且并未改变房屋的住宅性质,只是通过网约平台开展租赁活动。小张在相关平台完成房屋注册登记后,以短租、周租或月租的形式对外招租。房客通过平台下单,平台会自动发送登记链接与入住指南,完成身份核验后即可获取开门密码,全程自助入住、退房,房屋卫生清洁则由房东在房客退房后清理。

法院审理认为,本案争议焦点为案涉房屋作为“网约房”使用,是否属于将住宅改变为经营性用房,是否应征得有利害关系的业主的一致同意。“网约房”和“出租房”到底有何区别?浙江省宁波市江北区人民法院审判委员会专职委员刘晓丽介绍,

“网约房”与普通出租房的核心区别在于:普通出租房是面向特定承租人的长期居住,人员稳定、影响范围小;而“网约房”面向不特定公众,按日计费并提供清洁、物品使用等住宿服务,属于经营性住宿活动,实质改变房屋用途,构成“住改商”。根据法律规定,“住改商”需经利害关系业主一致同意,普通房屋租赁则无此强制要求。法院认为,小张实质上已改变了房屋的住宅用途,属于将住宅改变为经营性用房,应该经有利害关系的业主一致同意。法院判决小张停止对房屋的经营性使用,恢复其住宅用途。小张不服一审判决提起上诉,被判决驳回。

“网约房”合规经营与维权路径指南

如果没有邻居投诉、起诉,小张可以悄悄经营“网约房”吗?对此,刘晓丽表示,根据《中华人民共和国民法典》第279条明确规定: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。确需要变更的,除遵守相关规定之外,必须经过利害关系业主的一致同意。因此,即便没有人投诉和举报,也不可以擅自悄悄

经营网约房。

想要合法经营“网约房”,应当遵循以下步骤:需先确认房屋权属清晰、用途合规且符合小区管理规约;取得本栋楼其他利害关系业主的一致书面同意;按当地“网约房”管理规定向公安等部门备案,配齐消防、身份识别等设备,满足消防及治安要求;

规范经营,避免扰民和损害公共

利益。如果身边有人违法经营“网约房”,影响了自身正常生活,作为邻居可通过4条途径维权:一是联合向业委会、物业公司提交书面异议,督促其履行管理职责;二是固定人员频繁出入、深夜噪音等证据;三是向街道、住建、公安等部门投诉;四是向人民法院起诉,要求对方停止经营,维护自身及其他业主权益。(央视新闻)

提前近两个月

第二艘国产大型邮轮将于11月交付

中新社电 16日,中国船舶集团旗下上海外高桥造船有限公司与爱达邮轮联合宣布,第二艘国产大型邮轮“爱达·花城号”将于2026年11月6日正式交付,较原计划提前近两个月。

相较于首制船“爱达·魔都号”,项目整体建造效率显著提升20%。3月20日,“爱达·花城号”在外高桥造船顺利出坞,全面进入码头调试阶段。截至目前,项目总进度达96%,其中内装工程完成87%,调试工作完成76%,多个关键节点均提前达成,计划于5月中旬出海试航。

“爱达·花城号”全长341米,总吨位达14.19万,拥有2130间客房和套房,满载可容纳5232名宾客。全船设施配备齐全,拥有二十多间



第二艘国产大型邮轮“爱达·花城号”

各具特色的餐厅及酒吧、可容纳千人的大剧院、购物中心、艺术长廊、健身房、水疗中心、儿童俱乐部等,充分

满足不同年龄段宾客的需求。交付后,“爱达·花城号”将从广州南沙国际邮轮母港开启首航季。(谢梦圆)



类球状闪电电磁孤子结构示意图

世界首次

我国科学家手搓“类球状闪电”

新华社电 球状闪电,俗称“滚地雷”,是自然界最神秘的电磁现象之一。许多人曾目击到这种悬浮于空气中的发光球体,心中充满了好奇和追问。科学家们也提出过多种理论假说,但始终缺乏可重复、可精确诊断的实验加以验证。

在深厚技术积累基础上,中国科学院上海光学精密机械研究所的研究团队,首次在上用人工方式,成功激发并捕获了一种在形状、状态和发光特性与自然界球状闪电高度相似的球形发光体,从而揭示并证实球状闪电的本质为“电磁孤子”。16日,国际权威学术期刊《自然·光子学》发表了相关论文。

我国科学家在实验室里人工制造的“类球状闪电”是什么样子呢?

记者在研究团队用高速摄像系统捕捉的画面中看到:黑暗中,只见一个明亮的白色发光体,被一层幽蓝的外壳团团包裹,形成了一个球形的能量体,从小到大、飘忽不定、逐渐膨胀。慢慢地,球体变成了蓝色的粗颗粒状,最终耗散。

“这个蓝色的外壳,就是像太阳一样的燃烧等离子体,它如同一个无形的‘光之茧’,将电磁波紧紧包裹在中间,最终形成了一个直径约百微米、寿命达百纳秒的能量球。”上海光机所田野研究员解释说,“这个能量球缓慢膨胀,发出的光谱覆盖从紫外到红外的宽波段,完全符合理论预言的电磁孤子行为。经物理标度变换,该电磁孤子可对应自然界中直径几十厘米、持续数秒的球状闪电。”

业内专家认为,该研究不仅为破解球状闪电这一科学悬案提供了关键实验证据,也揭示了极端电磁能量约束的基础物理机制,为聚变能源、高能量密度物理及能量存储等相关领域研究提供了新的参考。