

# 密集恐惧！沪上小区五层裙房，惊现501间“出租屋”？！慌了，居民都慌了



杨浦区四平路1128号哈佛公寓多位居民通过今日头条上海频道“头条帮忙”#头条帮忙#入口向“新民帮依忙”反映，小区裙房五层楼的空间内是大兴土木，突然要改建成有着501间“出租屋”的青年公寓，不仅装修噪声持续扰民，而且数百台空调的“外机巨阵”正对着居民楼，排污管道裸露在外，小区居民为此惴惴不安，“阿拉今后还能不能过上安生日子？！”

墙面密集打孔  
排污管道裸露

新民晚报“新民帮依忙”记者在现场了解到，哈佛公寓所在的远洋广场小区由居民楼(1128号哈佛公寓)、写字楼(1188号)裙房(1088号)商铺共同组成，由同一个业委会和物业公司管理，三栋建筑通过连廊连接。

哈佛公寓

“裙房从3月份就开始装修，不管是白天还是晚上，工作日还是节假日，一刻都没有消停过。半年了，阿拉天天吵得心惊肉跳。”面对新民晚报“新民帮依忙”记者的采访，居民们连声抱怨，裙房装修除了噪声扰民外，还因施工导致小区地下停车库漏水，通风系统毁坏砸落，居民车辆严重受损。

裙楼装修致地下车库漏水，物业装上遮雨布

起初居民们并不知道裙房里装修的是什么项目，后来发现情况越来越不对劲。“7月初阿拉发现，工程方在朝向居民楼的墙上打孔，要安装空调外机，楼下还在铺设排污管道。”居民们随后打听到，原来这里要改建成一个青年公寓，有501间“出租屋”。

新民晚报“新民帮依忙”记者看到，裙房正面朝向四平路，背面则与居民楼相邻，背面墙上可以清晰地看到，已经打出一排排的空调孔，用于安装空调外机。“两处墙面一处要装24台，一处要装36台，最近的距离居民家不足十米，到时候这么多空调密集轰鸣，谁受得了？”居民们忧心忡忡，这许多已经打好的孔并非全部，“500间房就要装500个空调外机，装在哪里？到辰光，天天山呼海啸的，谁能吃得消？”

背面墙上打出空调孔

除了墙上的空调孔，居民还反映项目方破坏清除了面向居民区花坛的绿化，在墙面上擅自安装大量污水管道，接入了小区窨井。新民晚报“新民帮依忙”记者发现，一根根粗大的白色排污管道直接裸露在外，一头从裙房内穿出，一头直接接到了小区窨井里。而根据《建筑给水排水设计标准》等相关规定，室外管道需在地下敷设，这样裸露在外明显违规。

白色排污管道直接裸露在外

裙房改建公寓

从未公示征询

对于裙房要变成青年公寓，无论是居民，还是小区物业和业委会，都坚称“事先并不知情”。业委会一名负责人直言，小区裙房改变使用功能，根据相关法规规定，必须征求全体业主和产权人意见，达到相应同意比例要求后才能实施，但该项目的细节和实施内容从未公示或向业主征询。

该处裙房由于内部仍在装修施工，新民晚报“新民帮依忙”记者一时无法进入。墙上的施工铭牌标明，该工程名称为“上海远洋广场新青年公寓项目”，建设地址为杨浦区四平路1088号1—5楼局部，建设单位为“上海巨筑公寓管理有限公司”，开工日期2023年3月17日，竣工日期2023年7月30日。

施工铭牌

天眼查信息显示，上海巨筑公寓管理有限公司成立于2022年11月8日，注册在杨浦区铁岭路。该公司还有一条行政处罚记录，因违反《上海市绿化条例》第三十七条，存在毁坏绿化和绿化设施的行为，被杨浦区四平路街道办事处处罚，处罚日期为2023年8月8日。

新民晚报“新民帮依忙”记者经查询后获悉，该项目实际为一处保障性租赁住房项目。相关部门给出的一份由杨浦区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具的《非居住存量房屋改建为租赁住房项目预认定意见》显示，已将

上海远洋广场新青年公寓项目预认定为保障性租赁住房，并披露该项目位于上海市杨浦区四平路1088号，项目用地面积7444平方米，产证记载总建筑面积12584.7平方米，其中租赁住房建筑面积10800平方米，计501间(宿舍型)。该项目预认定意见有效期为6个月(有效期至2023年9月3日)。

被指多处违规

工程还待验收

尽管该项目取得了保租房的预认定书，但哈佛公寓居民认为，项目在施工过程和实际操作中存在着多处违规，存在着严重扰民的诸多隐患。

此前，因为墙面打孔和排污管道安装等问题，物业已多次向施工方开具整改通知书，但收效甚微。物业、业委会、居民代表也曾派员进入施工现场查看，发现建筑内部结构问题很大。“里面密密麻麻都是一间间很小的房间，我们测量发现，大部分房间面积只有5平方米，走廊也非常狭窄。”业主代表明确提出，按照相关法律法规，该项目多处存在不达标的现象。

根据上海市住房和城乡建设管理委员会最新颁布的《保障性住房设计标准》，对于宿舍型租赁住房，居室使用面积按照居住人数分为5类，1人居住的话人均使用面积为16平方米，2人居住人均使用面积为8平方米。参照此标准，该项目远未能达标。同时，宿舍型租赁住房的安全出口、疏散走道、疏散楼梯的宽度也均有严格要求。

哈佛公寓居民共计173户将近450人。由于同为一个小区共用配套，居民们普遍担心，随着青年公寓的投入运营，未来小区将增加500人至1000人，小区停车位、污水排放、垃圾处理等配套设施将不堪重负。

针对居民担心的问题，新民晚报“新民帮依忙”记者联系了相关部门。杨浦区住房保障和房屋管理局回复，四平路

1088号远洋广场项目经过联合会审小组联审，整个预认定过程依法合规。新民晚报“新民帮依忙”记者获悉，因为状况频出，该项目工期已经延迟。而在竣工阶段，相关部门将组织联合会审小组成员单位联合验收。如验收通过，将按规定出具联合验收意见和保障性租赁住房项目认定书。

而居民们深深担忧的事是否能够得到及时整改？未来的正常生活又会不会受到影响？对此，“新民帮依忙”将继续关注。

## 郑乔云会计事务所

Abacus Accounting & Tax Services LLC 5-096

25年以上的税务和会计工作经验 服务热情 收费合理  
精通英语、国语、福州话

- \*成立公司及其他商业组织
- \*个人营业及其他各税
- \*个人财务报表
- \*代办营业执照
- \*电脑会计及簿记
- \*办理公司、个人所得税
- \*申报公司
- \*员工薪资
- \*服务全美50州
- \*财务节税计划

(新) Tel: 301-263-3888 Fax: 301-610-7879  
邮箱: abacustax60@yahoo.com  
地址: 966 Hungerford Dr, Suite 17A, Rockville, MD 20850 本公司位于大中华超市附近 (敬请电话预约)

## Angelo USA Inc

Sam Shu 注册会计师  
Meko Wang 税务咨询

- 专精公司、个人报税
- 专精外国人在美国报税
- 专精美国人外国收入、外国资产报税
- 代理申请各种公司、设计会计制度

电话: (240) 506-1252, (301) 592-7860  
邮箱: meko.wang@angelousa.net  
地址: 932 Hungerford Dr. #1B, Rockville, MD 20850

## 精打细算可守本 灵活运用可生财

5-111

## 刘会计事务所

刘佳 注册税务师

专精节税规划, 地产投资抵税  
国外资产税收, 疑难税务交涉  
全美公司成立, 薪资核算发放

电话: 240-899-4990 传真: 1-888-317-2608  
www.LiuTaxGroup.com 5-134  
Email: LiuTaxGroup@gmail.com  
微信号: LiuAssociatesInc  
地址: 46090 Lake Center Plaza #101D Sterling VA 20165

## 何佩芬税务师事务所

P&G Accounting & Tax Services  
联邦执照注册税务师 EA MSF  
Tel: (571) 551-1118 Fax: (703) 956-2881  
Email: PandG.ats@gmail.com

税务咨询、计划、申报(全美50州)  
税务交涉 外国人报税  
财务咨询、分析、管理 申请工卡  
公司建立、建账 簿记报表  
薪资发放 生意买卖合同

203 Yoakum Parkway #1118, Alexandria, VA 22304 5-144

## Moy Cheung & Company 梅張會計師樓

执照会计(CPAs), 税务师(EAs), 内部审计师(CIA), 税务律师  
申报个人, 公司, 信托和非盈利组织所得税符合规章审计  
税务稽核代表, 收税程序, 危机或收税干预, 信托基金免除罚款, 妥协支付税款,  
对税务法院立案或者未立案的案件向国税局上诉部门请求结案, 或作法院立案代表

DC Office (大會堂旁)  
1310 Ninth Street, N.W. Washington, DC 20001-4208  
电话: (202) 234-2228  
(202) 797-9288  
info@moycheungfinancial.com

Rockville Office (郵政局停車場旁)  
10 North Street Rockville, MD 20850  
电话: (301) 838-2881  
(301) 838-8708  
www.moycheungfinancial.com

## 首都理财会计师/税务师事务所

CAPITAL TAX SERVICES 5-006

- 承办全美国各州州税, 联邦税, 个人及公司名号商业税务申报
- 非营利公司税务申报
- 税局查账交涉
- 各种公司成立, 注册及代理申请营业执照
- 公司, 个人税务计划, 记账, 工资发放
- 代办外国公司及个人税务申报
- 财务节税计划, 投资策略
- 人寿保险规划
- 退休计划年金
- 多年成功报税经验
- 电子申报, 价格合理
- 诚信服务, 专业可靠
- 遵法省税, 口碑极佳
- 敬业守德, 为您保密隐私

Tel: 240-506-1595, Fax: 301-294-4088  
Email: capitalthaxone@gmail.com

美国税法复杂多变, 导致个人报税烦恼易错。我是联邦执照注册税务师, 注册会计师。我的工作就是为您排忧解难, 遵法省税。我的客人讲: “多年自己买软件报税, 费时, 费力, 费钱。” 在我们公司报税后, 他们都说: “这下可真省时, 省力, 省事, 省钱了。”

招收办公室助理和实习生, 请发简历  
新地址: 622 Hungerford Dr, Suite 18(二楼) Rockville, MD 20850 (在州大中华超市后面的Town House, 走路仅2分钟)

## 李兴会计师事务所

FINANCIAL & ACCOUNTING TAXES SPECIALISTS, INC

您是否付出太多税金呢? 新的税法专业知识一定可以让我们帮您节省税金  
30年以上个人及公司财务、税务专业的丰富经验

- 三十人以上个人及公司行号专业的丰富经验, 包括成立公司、合资、商业及店面买卖、住家、出租、商业房屋、贷款、退休、遗产、员工福利、子女教育基金等策划。承办大陆、台湾、东南亚、欧洲、美国等各种商业贸易, 移民投资合资等, 国外公司在美国成立分公司的经营市场策划咨询。
- 承办全美五十州州税、联邦税、特别行政区, 个人、公司及合伙人等, 各种商业税务、非营利公司, 新移民与国外资产税务申报。
- 承办全美各州各种公司组织成立, 有限公司、合伙人、非盈利公司以及个人各种商业、贸易等。
- 承办公司行号, 每月、每季、每年簿记、员工薪资、零售税、资产税、建立会计制度, 电脑设计, 节省税务策划等。

● 马州盖城 7831 Muncaster Mill Road, Gaithersburg, MD 20877 301-556-2997 或 301-519-2277 或 301-250-8001  
● 马州巴尔的摩 (Towson, MD) ● 马州哥城 (Columbia, MD) 1-888-888-6128 (免费电话) 传真: 301-963-0026  
● 维州 (Falls Church, VA) 1-888-888-6128 (免费电话)

C/O MR. ANDY LEE  
请看我们的网站及咨询  
www.FATSIEFILES.com  
Email: faatsi@gmail.com  
办公时间: 1:00pm-8:00pm  
星期七天为您服务(请先预约)