

# 私拆承重墙乱象频现,怎样守护房屋“脊梁”

■中国城市报记者 郑新钰

在2005年央视春晚小品《装修》里,“大锤80(元),小锤40(元)”的台词深入人心。

现实中,有些锤子“锤”出了美好生活,但有些则“锤”得左邻右舍紧急撤离。这一锤后果之所以如此严重,是因为砸的是承重墙。

据了解,承重墙相当于房屋建筑的“脊梁骨”,起着支撑上部结构和承受荷载的重要作用。私拆承重墙会危及楼房的整体结构安全,甚至可能导致楼房倾覆或倒塌事故发生。

私拆承重墙要承担哪些责任?普通居民如何辨别承重墙?除了承重墙,居民楼房中还有哪些墙不能动?

## 可通过扒开墙皮或看图纸辨别

装修时,业主们为了达到某种装修风格,往往会改变房屋格局,但并不是所有墙体都可以被私自改动。前不久,黑龙江省哈尔滨市一栋居民楼发生的事故,就给人们上了一课。

4月末,哈尔滨市松北区城市管理和行政综合执法局接到群众举报,利民学苑小区一房屋发生擅自拆改承重墙的问题。

根据网友发布的视频显示,施工方将工程器械开进了室内,并拆毁了多面墙体,其中一面墙体由大量钢筋支撑。这一做法导致墙体出现裂缝,200户左右居民被要求紧急疏散撤离。事件发生后,引起了广泛关注和讨论。

无独有偶。5月,湖北省武汉市一住户私砸承重墙,同楼不少其他住户家中墙壁出现裂

缝,涉事人遭到业主集体声讨;4月,广东省广州市白云区某小区一业主在装修过程中,私自拆除结构梁,破坏承重剪力墙,导致楼上邻居房屋出现地板下沉、墙体开裂等问题……

中国城市报记者梳理发现,近年来因拆除承重墙引发的纠纷乃至刑事案件屡见不鲜。

“承重墙一般位于整个楼房结构的重要位置,如楼层中轴线上、楼梯或电梯井周围等。”中国建筑第八工程局商务工程师柯超在接受中国城市报记者采访时表示,这些位置是整个楼房荷载传递的重要部位,承重墙起主要的支撑作用。

柯超称,承重墙上通常不开门窗等大型洞口,或者洞口较少。这是因为洞口会大大减弱墙体的承载能力和抗震性能。只有在必要时才会开设少量洞口,并做好加固措施。

“现在大多居民住宅都是剪力墙结构。”某大型房企工程师、一级建造师张昌睿在接受中国城市报记者采访时说,“最简单的方法就是把内墙皮扒开,里面若是混凝土结构基本就是承重剪力墙,如果是砌体结构(加气块、砖)一般就是非承重墙。这种方法虽然不完全准确,但可作为判断大部分剪力墙结构住宅墙体是否承重的直观依据之一。”

张昌睿提到,承重墙选用的砖块或混凝土块抗压强度高,从而使承重墙的刚度远大于普通墙体,能够有效抵抗楼房上部结构的荷载。

“或者直接联系物业要图纸,图纸能分出来。一般来说,建筑图纸中剪力墙在图纸上是实心标注(混凝土),非承

重墙中间没有实心填充。当然有结构图纸更加直观。”张昌睿表示。

《中华人民共和国建筑法》第四十九条规定,涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案;没有设计方案的,不得施工。

## 情况严重时或将追究刑事责任

既然承重墙这么重要,那为何部分装修公司还要“顶风作案?”

“业主经常会拿着社交媒体上的图给设计师,要求拆掉承重墙以达到某种装修效果。”一位装修公司设计师在接受中国城市报记者采访时表示,拆不拆墙不应由业主决定,而应是设计师在看过房屋结构图纸后,根据实际情况确定。

该设计师表示,负面事件频发,也给业内敲响了警钟。“首先,对于装修公司来说,在招聘设计师时就应该招有相关专业背景的人;其次,做室内设计的从业人员自身要遵守规范,而不是业主只要给钱就干;最后,从事室内设计及施工的人员,都应该考取相关资格证书。”她说。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰认为,应进一步完善建筑质量监测、检验、评定机制,加强对建筑工程及装修公司的全过程监管,细化并严格落实主要施工方的报备流程。

私自拆除承重墙要承担哪些法律责任?

根据《中华人民共和国建

筑法》第七十条,违反本法规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程擅自施工的,责令改正,处以罚款;造成损失的,承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《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》明确指出,建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分属于共有部分。

这也意味着,私拆承重墙有可能触犯《中华人民共和国刑法》中的“危害公共安全罪”,导致严重后果的可以追究刑事责任。

比如在四川省的一起相关判决中,主要施工方被判处有期徒刑四年六个月,房屋所有人被判处有期徒刑三年六个月,总赔偿金额达33.6万元。

需要注意的是,在实际事件中,涉事主体有装修公司、装修人员、物业、业主,甚至还有租户,那各方责任应如何划分?

上海创远律师事务所高级合伙人丁兴峰在接受媒体采访时表示,在哈尔滨私拆承重墙事件中,业主、租户、装修公司、物业需要分别承担相应损害赔偿责任。业主作为房屋产权人对房屋有管理义务,要承担一定责任;租户和装修公司的相关人员甚至需要承担刑事责任;而物业对小区装修有监督管理义务,应及时制止野蛮施工,并监督业主和施工方完成相应的装修报备和手续。

北京市金诉律师事务所主任王玉臣的看法是:“租户和施工方很可能要承担主要的责任,毕竟他们是直接的侵权实施主体。同时,租户聘请的施工方是否具有相关资质,在责任分担上至关重要:如果聘请

的是正规的、具有相应资质的装修公司,那么相关的法律后果主要由装修公司承担;如果聘请的施工公司不具有资质,那么租户和装修公司都要承担相应的法律后果;如果租户聘请的不是装修公司而是个人,那么主要的法律责任由租户承担。”

## 还有哪些结构不能动

如果承重墙已被拆除,那房屋安全该如何保证?

“承重墙已经被拆了的话,后续措施相对复杂。”张昌睿表示,经过专业机构鉴定后如果损伤程度较为轻微,可以采取碳纤维等加固措施加固受损区;如果损伤程度较大,则可能破坏受力体系,此时需由专业机构进一步鉴定。“网传的灌实心混凝土方法可能会改变受力荷载,非专业鉴定不可轻易使用。”

据悉,在哈尔滨私拆承重墙事件中,当地已委托国家和省级权威检测机构开展调查、鉴定、处置等全面技术工作。根据检测机构和专家组意见,对拆改墙体采取局部支护等应急处置措施,防止结构构件损伤及变形情况进一步加重。

值得注意的是,房屋结构中,除了承重墙外,还有几个部分不能被私自改动。

近日,北京市住建委发布《关于加强住宅拆改承重结构管理的紧急通知》(以下简称《通知》),明确严禁变动住宅建筑主体和承重结构,并指出了几类具体违法行为,包括改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件,扩大承重墙上原有的门窗尺寸,以及拆除连接房屋与阳台的墙体等行为。

与此同时,《通知》明确了住宅产权人、使用人、管理人的职责,并提出相关主体需要加强房屋使用过程中的检查、巡查。一旦发现住宅存在变动建筑主体和承重结构行为时,应及时劝阻,劝阻无效或已造成后果的,应及时报告业委会或居委会、街道办事处、乡镇人民政府。违法拆改承重结构行为对居民人身安全造成严重威胁的,要依法从严进行处罚。

“如果人们发现邻居违法施工,要及时提醒,并向物业公司投诉;如果依旧没有停止,可以直接向当地城管部门进行投诉举报,必要的时候甚至可以直接拨打110报警。”王玉臣说。

## 买房“负首付”实为陷阱

近期,有房产中介声称买房可以做到“负首付”,例如房产价格是520万元,买家却可以贷款570万元,相当于额外拿到50万元“装修款”,而且无需首付。看上去,这番操作可以减少买房者的资金压力,还有“装修款”拿,好处多多。其实不然,其背后是业内俗称的“高评高贷”。“高评”就是抬高房子的评估值,“高贷”就是贷款额高于房子的真实交易价格。“高评高贷”操作隐藏着多重风险。对购房者而言,“负首付”并不是真的无需支付首付,而是通过“神操作”转移了首付环节而已,因为借来的每一分钱都是要还的。购房者因没有首付实力,于是抬高杠杆购房,不仅面临高额还贷压力,还加大了断贷违约风险。

对于此现象,买房者务必擦亮眼睛,看清楚“负首付”背后的风险,不要看到短期“划算”,就一头扎进“陷阱”。

中新社发 尹正义作

