

# 阳台封闭、自改属违建？ 北京兴涛社区部分旧改引争议

■中国城市报记者 王 楠文图

7月4日,家住北京市大兴区兴涛社区的叶先生突然收到一封《北京市大兴区高米店街道办事处权利义务告知书》,其中提到:由于他的住房存在相关违建行为,要求两日内到高米店街道综合行政执法队接受调查,逾期将依法对违建部分予以强制拆除。

叶先生次日一早赶到高米店街道综合行政执法队办公楼时发现,同样收到告知书的还有同社区不少业主。“很诧异!”叶先生说,“从最初得知街道要进行整改到贴告知书没隔多长时间,中途也未见相关工作人员到家里与我进行沟通。”而有业主向中国城市报记者反映,告知书中提到的违建砖混结构建筑物,主要是阳台和一楼院子顶部、侧面加盖部分。

## 楼房设计问题 致业主改造阳台

兴涛社区位于北京市南五环。链家网相关数据显示,该社区于1998年建成,内含复式、洋楼和别墅等户型。虽建成已有20多年,但由于建设完善、功能齐备、周边环境优美,兴涛社区成为大兴区人气较高的老旧小区;2022年6月住房均价达到每平方米51179元。

7月上旬,中国城市报记者数次前往兴涛社区走访。有居民在接受采访时表示,该社区内业主自行施工加盖的现象并不少见,有在洋楼顶层给阳台搭墙设顶的,有在别墅顶部加盖楼层的……但被贴告知书的主要为小区沿街的一排洋楼。

“我们这排楼的涉事阳台均在小区内侧,于街道一侧并

看不见。”叶先生介绍称,他家住在4层,小区沿街整排楼的4层居民都在购房后陆续给阳台作了封闭处理。“为了让住宅楼从外观上看着更协调,一些业主对改建后的墙壁外观进行修缮,尽可能与其他楼层保持一致。”叶先生说。

在部分涉事业主家里,中国城市报记者注意到,其阳台多被施工改造为厨房。“这一举动实属无奈。”叶先生表示,20年前,包括他在内的部分业主购买第4层房屋后,在装修施工时发现厨房存在没有排烟道等问题。经过协商后,开发商同意业主在套内面积范围内自行改造,并对施工费用予以解决。

中国城市报记者查询一位业主提供的2001年名为“对所购房屋提出厨房烟道问题的回复”的文件时获悉,涉事房屋均为顶层特殊户型,其厨房与下面标准层(1—3层)厨房上下未对位。文件还提到,从设计角度看,单层住宅厨房的烟道设计得并不是很合理。对于房屋质量问题,除履行保修责任外,房屋的运行费用和一年物业管理费用均由房地产公司承担。文件落款单位是北京兴涛房地产开发有限公司。

“即便不是因为厨房设计问题,正常来说,北方城市居民对阳台进行封闭处理也很常见。”同样住在兴涛社区的穆女士对目前状况也很不解,“一直以来,北京都存在春天柳絮、夏天暴雨、秋天风沙、冬天大雪的季节特征。所以早些时期,这里很多居民们都对阳台进行了改造,要不就没法用。而且相关部门提出拆迁的依据也是涉事业主改建之后多年才发布的

《北京市城乡规划条例》,这让大家有种‘躺枪’的感觉。”

穆女士还表示,此前,也有涉事业主给街道相关部门作了房屋改造汇报。“工作人员到家了解情况后,认同房屋厨房设计不合理等问题。但半年过去,也没有具体解决措施。”她说,“如果街道拆除占用公共部分的违建,我们没有意见。但在自己房产证面积内的改造,属于专属物权,所以执法部门应该分类酌情处理。”

## 涉事房屋被认定 未取得相关许可证

在叶先生、穆女士等涉事业主看来,即便真要把阳台外墙和顶部进行拆除,再想恢复房子整体功能也很困难,甚至可能引发新的问题。“之前有业主为了卖房自行拆除阳台改建部分,导致雨季屋内严重漏水。”叶先生说,“假如相关部门对拆改后的居民住宅有妥善周全的保障方案,我们会积极配合解决这些历史遗留问题。但目前整个过程并没有入户调查,也没有提供拆迁公示。”

对于涉事业主提出的一系列疑问,高米店街道综合行政执法队的一位工作人员作出相应解释:“执法流程肯定符合相关规定,我们向北京市规划和自然资源委员会(以下简称“北京市规自委”)确定了涉事住宅存在违法建设行为后才贴的告知书,之后到了张贴拆迁公示步骤时自然会执行。”该工作人员表示,涉事业主未取得建设工程规划许可证、临时建设规划许可证以及选址意见书、规划条件或者建设工程设计方案审查同意意见等规划文件,其行为违反了《北京市城乡规划条例》第二十九条相关规定,属于违法建设,且以上事实均有现场照片、协查复函等材料为证。

中国城市报记者查询得知,《北京市城乡规划条例》第二十九条第一款提到:“本市依法实行规划许可制度,各项建设用地和建设工程应当符合城乡规划,依法取得规划许可。”



北京市大兴区兴涛社区涉事楼房之一的阳台面。

在上述工作人员展示的由北京市规自委大兴分局向北京市大兴区高米店街道办事处发出的审批情况相关函件中清晰注明,涉事房屋未依法取得建设工程规划许可证,函告时间是(2022年)5月18日。

该工作人员表示,高米店街道综合行政执法队对兴涛社区一些业主的违法建设治理工作早几年前就已开始进行,那时主要是响应街道要求;部分业主也在2019年便配合拆除违建结构建筑物。“当时,我们开展了入户调查工作,并作了全部告知,对历史违建没拆的住户,根据实际情况进行了房屋产权冻结。”他说,“今年老旧小区改造到了时间节点。改造应该是让小区焕然一新,如果改造完还存有违建部分,肯定不符合‘美丽小区’的整体要求。”

据该工作人员透露,高米店街道综合行政执法队曾收到多起社区居民对违建行为的反馈和投诉,如一些洋楼院子1层自行搭建的顶棚,每逢雨季,雨点声会影响2层住户休息;此外,顶棚防水设备还妨碍窗外视野。这种状况持续数年,既影响采光还存有安全隐患,居民要求执法队尽快解决。

## 惠民工程应一事一议 切忌一刀切和强制执行

中国城市报记者梳理信息发现,兴涛社区阳台改建部分拆除的争议焦点集中在“阳台的改建权限”“遗留问题的处理方式”“执法队拆迁的流程手续”等环节。

兴涛社区涉事业主多认

为,规划许可证是施工单位和建设单位申请取得,个人业主没有占用土地和改变规划空间,故无法也无需申请规划许可证。此外,这些自建行为均在2000年前后开始,而高米店街道综合行政执法队提到的《北京市城乡规划条例》是2009年才颁布的法规,时间上存在前后差异性。

穆女士说:“我们非常理解和支持社区老旧小区改造,但希望在合法合规与公平合理的前提下开展。老旧小区改造应该得到多数业主同意才能立项,兴涛社区里施工单位都进场了,大家才于近期得知。”

中国城市报记者在采访过程中还了解到,此次高米店街道违建整治的除了兴涛社区外,还有金惠园、郁花园一里二里等小区,相关争议也存在其中。

这类案例亦受到了专家学者的关注。北京建筑大学教授赵仲杰在接受中国城市报记者采访时谈了他的看法,表示北京市老旧小区改造是根据国办发(2020)23号文件实施的一项惠民工程。“实施机构应该严格按照国家有关要求,自下而上征求群众意见,一事一议,把惠民工程做好。”赵仲杰说,“面对老旧小区改造中的违建部分,应该采取惠民方式、按照程序依法进行拆除。如业主有在自有房产证面积内开展阳台自建等行为,应按相关法律法规处理。而2009年之前涉及违建部分,相关部门可采取逐步消去存量违建的方式开展工作,不能一刀切、强制拆除。”



北京市大兴区兴涛社区涉事楼房4层顶临街一面。