

63处,1500平方米违章,2年时间 大华海派风范楼顶的违建怎么这么难拆

业主:当时协议明明写着有顶楼“处置权”,这是花钱买下的权利

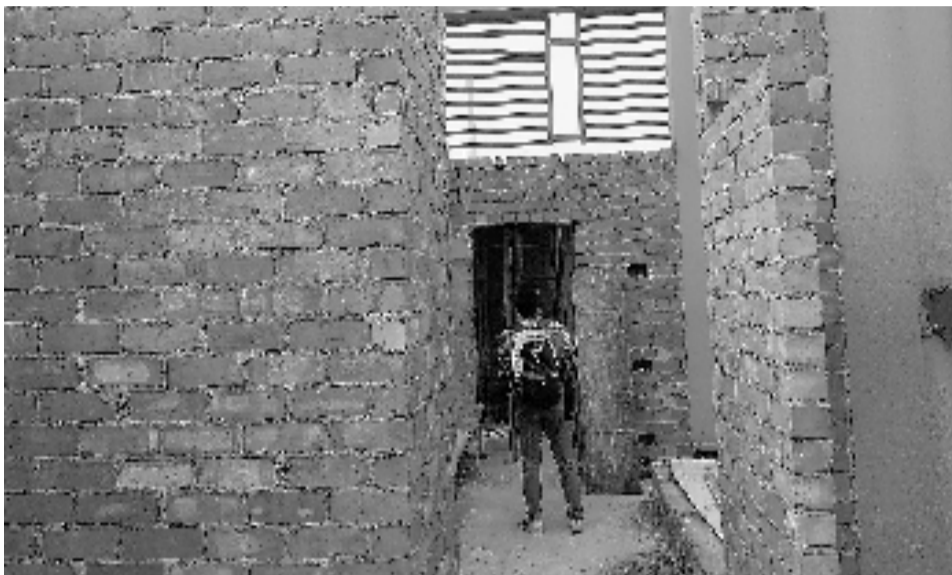
相关部门:违章建筑,必须拆除,已立案调查

本报记者 鲍亚飞 本报通讯员 谢卓凡 文/摄

17层楼顶!一趟又一趟,运上去一批批的红砖——不是装修,而是为了再盖一层!

截至目前,杭州余杭大华海派风范小区楼顶的公共空间共发现63处违章建筑:玻璃房、加顶房、新建房。有关人士估计违章总建筑面积超过了1500平方米。如果以这个小区的平均房价1.5万元/平方米计算,小区业主已经“生产”新价值2250万元。

违章建筑已经尾大不掉,包括物业、街道、城管都介入其中,但想拆除这些楼顶新建的房子,目前看起来却困难重重……



正在“圈地”的违建。

楼顶盖起房屋 还挖洞与楼下相连

11月2日,杭州本地论坛上,《这位邻居,你要上天啊!》的帖子曝光了杭州余杭大华海派风范小区楼顶公共空间内毫不遮掩的违建行为——小区里有人在楼顶建房,不是用彩钢瓦而是用钢筋红砖,建好的房子会进行精装修,可以做书房。

这是真的吗?昨天上午,钱报记者进入该小区,果然!

大华海派风范小区一期6幢一单元楼顶,就是一个建筑工地:黄沙、水泥、红砖、钢筋、脚手架……原本瞩目的顶层玻璃围墙在红砖映衬下,不再有浪漫格调。

这是一栋入住了不少业主的小区楼,两个单元,每单元4户,共有17层。房子就建

80多个顶楼业主 有63户违建

经了解,这处正在建造的房子属于1704房,但在楼顶建房的不止这一家——大部分顶层业主都在想尽一切办法“圈地”,然后把“地”变成自己的玻璃房、加顶房、新建房。

大华海派风范一期6幢1703的业主也弄了一套房子:将近30平方米,目前已经装修完毕。楼顶本来就有装饰立面,这户业主就在几个立面上浇筑了混凝土,很快,立面就变成了房子,开窗户、装房门、贴瓷砖,新房就成了。透过玻璃,钱报记者看到,房间有卧房、有淋浴房、有洗手间,装修雅致。房间里已经放进了新床,床尾墙上挂着新的电视机……主人挖通了屋顶,并建造了旋转楼梯。1703看起来就像是一个跃层楼房。

上面的两处违建并非孤例。

大华海派风范物业公司经理助理帅哲为介绍,小区一期共有7幢楼房共719套房,2014年夏交付使用;二期共有9幢房665套房,今年交付使用。以一期为例,顶层住户共44户,有34户业主在顶层用各种形式加盖了违章建筑物。

“如果以栋为单位统计,每栋楼的楼顶都有违章建筑,无一幸免。”帅经理觉得无奈,顶层违章建房情况由来已久,涉及面很广:一二期加在一起共有80多个顶楼业主,他们搭建的违章建筑竟多达63户!也就是说,大约有

在17楼上的房顶。

楼顶大片区域用红砖砌墙围了起来,内部房间的结构初见雏形。整块区域被砖墙初步分成了3个房间,墙体最高处超过3米。新建的房子还涉及了约20厘米×20厘米的承重柱——17层屋顶被挖了一个洞,柱子底部通过钢筋和这个洞与楼下连接。

小区一位业主说,这个楼顶房子在10月份就建了,天天都能看到有砖头、钢筋、水泥通过电梯往上运。“开始以为是房子装修,但后来觉得不对,运上去的砖头数量足足能建一套房子了。”他跑到楼顶看,就发现了这处正在施工的“工地”。“这怎么可以啊?那么多砖,那么大的重量,一定会对房子整体产生影响。”

八成的顶层业主都在楼顶顶圈地并建造了违章建筑。另一位没有透露姓名的物业公司员工说,违章建筑的总面积超过了1500平方米。

“我们做到了自己能做的事情,但是我们没有强拆的权力。”帅经理表示,他们在这个问题上一直坚持的是“先劝阻,再制止,后上报”的原则。对于违建的业主,物业方面也只能以劝阻为主,但是业主怀着一种法不责众的心态。

物业也采取过阻止建材进入小区的手段,但是对于伪装成室内建筑材料的情况,他们也无能为力。“有一次,我们拦下了违建业主的建筑材料,双方就差一点爆发了激烈冲突。”帅哲为接手这个工作才2个月,他坦言,小区的违建成风有多方因素。“如果第一个违建出现就坚决制止,那么情况可能不会弄到现在这个样子。”

帅哲为说的无奈其实有过鲜活的例子。

前面提过1704房业主在顶层建的房子(当时的占地面积更大,约有40平方米)曾在10月15日被拆,但仅仅2天后,该业主再一次突击施工,并建成了现在的样子。“没有执法权,而且我们也不想和业主爆发太激烈的冲突。”帅哲为说,他们只能不停上报——以1704房业主的违建为例,他们就给有关方面上报过七八次。

违建业主: 签过协议并出过钱 就有对顶楼空间的处置权

帅哲为说的有关方面是指街道和城管。

“对违建不能容忍,即查即拆。但大华海派风范有些特殊。”余杭街道防违控违查违协调办公室张勤明主任说,他们曾拆除过一批顶层违建,但遭遇了业主强力抵制。“顶楼业主曾拿出过一份协议,协议上称顶楼的用户拥有顶楼相应空间的处置权。”他说,不少顶层业主因为这个“处置权”还缴纳了不少的费用,少则五六万,多则十几万。

“要拆违,必须先弄清这份协议的真实性,以及收款单位和‘处置权’的具体定性。”他说,大部分违建业主都签订了这种协议。

钱报记者最终拿到了一份《大华·海派风范·茗园6#楼1单元04户集体置换北露台挑高空间使用权的协议》。这份协议的大概意思是,经该单元所有业主协商同意将露台挑高部分的永久使用权流转(置换)给1704室业主,该空间也将成为业主的房产的不可分割的一部分;出让价格为11.4万元。

但这份协议上,并没有收款单位,不过有多位业主的签名。

另一位涉嫌搭建的违章业主也说,他的顶层空间也花了一大笔钱,也签订了类似的协议。“屋顶空间的确是共有的,但其他共有人都愿意把这个地方转让给我,我也付了钱,那么这个地方我就有处置权。”

相关部门: 已认定违章,已立案查处

“无论如何,这些依然是违章建筑,必须要拆除。”张主任表示,考虑到业主曾经签署过协议的情况,他们需要首先调查清楚协议的具体情况以及谁收了那笔钱,街道方面也会在本周先拆除一批违章建筑。

而拥有执法权的城管的态度也很明确,负责处理此事的余杭街道城管执法中队相关负责人说,对于大华海派风范小区的违建情况,他们已经立案查处,并做出了拆除的决定,但是这一决定还需要经过进一步的认定,所以需要一定的时间。