

房屋结构岂能说动就动

私挖地下室、私拆承重墙、私改各类管道位置……近年来,这类擅自改动房屋结构与公共设施的违规装修行为频发,不仅扰乱邻里正常生活,更给建筑安全埋下重大隐患,引发社会广泛关注。

近日,有媒体报道称,上海市浦东新区某小区一业主在房屋后院花园私自挖掘地下室,最终形成面积约300平方米、深6米的巨坑。邻居陆续发现,家中房屋出现不同程度的开裂、沉降、墙体断裂等问题。11月13日,在派出所、城市管理行政执法局及物业公司的联合监督下,该施工被叫停,涉事业主被要求在限定期限内修复巨坑。

类似事件并非个例。上海市黄浦区某小区一业主曾私自拆除围墙、开挖屋内地面,引发小区业主集体恐慌,街道与城管部门随后介入进行安全检测。更早前,安徽省六安市霍山县景秀蓝湾小区一业主私挖近300平方米地下室,导致同楼栋32户房屋开裂,涉事业主被依法刑事拘留。

地下室遭“扩建”

在天津市某小区,一楼业主私自扩建地下室的普遍。该小区一楼之下原本是面积仅10平方米左右的单间地下室,如今不少业主将其扩建至几十平方米甚至上百平方米。

该小区业主李先生作为电器维修工,上门服务时发现了这一情况。他询问后得知,许多购买一楼的业主会购买位于自己房屋底部的地下室,然后再进行扩建。

“这样做会破坏地基结构,存在很大的安全风险。”李先生分别向物业公司和居委会反映,但部分业主拒绝工作人员上门查看,事情最后不了了之。

另一名工作人员告诉记者,由于小区没有地下车库,近几年,一楼业主纷纷“扩建”地下室,而物业公司因缺乏执法权,只能进行口头劝导,难以有效制止这类行为。

更令人担忧的是,这类私挖行为已引发安全问题。前述物业公司的工作人员说,有业主施工时不慎挖破地下水管,导致周边几栋砖混结构楼房的地基被水浸泡,这些楼房均为6层建筑,地基受损后的安全风险不言而喻。

墙体被“私拆”

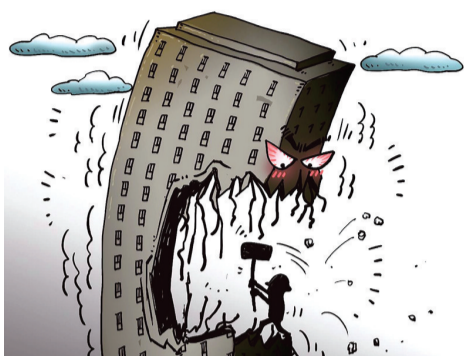
装修时为扩大空间、改善布局而私拆承重墙,是另一种危险的违规装修行为。

在天津某新建楼盘,记者看到,不少业主在装修时擅自改动主卧房门位置:有的将门改到原定厕所的位置,有的则开在靠近阳台的一侧。

记者询问装修工人得知,主卧位置周围大多为承重墙,私自改动房门位置很不安全。但一些业主出于各种原因,要求装修工人“改门”,他们往往很难拒绝。

值得注意的是,近年来因私拆承重墙酿成的事故时有发生。

2023年5月,黑龙江省哈尔滨市松北区某小区业主私拆承重墙,导致240多户业主被紧急疏散。当地警方对涉嫌过失以危险方法危害公共安全罪的承租人、施工人员及物业公司经理等5人采取刑事



资料图片

强制措施。对涉事房屋所有人朱某彬、物业公司按上限从重处罚。

在社交平台上,相关乱象同样突出。记者以“承重墙”等为关键词检索发现,不少网友发帖反映邻居有私自拆改承重墙的违规行为,也有部分网友因损害承重墙被举报。甚至有部分网友为正在装修的业主“支招”:“装修期间关门,谁也不让进。”“全程关门装修,这样就不会被人发现举报了。”

管道遇“改道”

今年6月,安徽的岳女士在装修时发现,邻居为占用共用空调机位,在未与物业公司和她本人沟通的情况下,私自将空调出水管改道到自己家中,让自家凭空增加漏水风险。

岳女士咨询得知,管道改造的隐患可能长期存在,若邻居后续卖房,出现问题将无人负责。经过多番沟通,双方签订协议,邻居最终将管道改回原状。

“哪家的水管就在哪家,千万不能让邻居私自拆改,有问题必须及时解决。”岳女士说,这件事让她“长了教训”。

记者查阅资料发现,私自拆改下水、供暖、天然气等管道的情况时有发生。

北京市朝阳区人民法院今年10月强制执行的一起案件中,三楼业主擅自改动卫生间的供暖管道,导致楼下86岁的独居老人连续两个冬季无暖气可用。法院判决业主恢复管线原状,但对方迟迟不履行,最终在强制执行下才完成复原。执行法官提醒,户内共用暖气管道属于公共设施,业主无权私自拆改。

北京朝阳某小区物业公司相关负责人向记者透露,他们处理过多起私改管道投诉:有业主为扩大厨房空间挪动下水管道,导致同单元下水频繁堵塞;有租户私自更改卫生间管道走向,引发楼下天花板渗水。“这些问题隐蔽性强,一旦发生漏水甚至爆炸,后果不堪设想。”

采访中,记者发现,违规装修乱象的滋生,既源于部分业主无视安全、贪图便利的心理,也暴露了监管层面的现实困境。物业公司、居委会作为一线管理方,虽然能发现违规操作行为,但因缺乏执法权,只能反复沟通劝导,面对业主的不配合,往往束手无策。

一名物业公司工作人员无奈地说道:“我们只能劝,可一些业主根本不听,有的还反驳‘别人能做,凭什么我不能’。”

观点

受损业主合理诉求必须一管到底

华东政法大学投资与建设法治研究院副院长 杨勤法

我国多部法律法规已明确规范装修行为,构筑起建筑安全与公共安全的制度屏障。民法典第二百七十二條规定,业主行使专有部分权利时,不得危及建筑物安全,也不得损害其他业主的合法权益;《建设工程质量管理条例》第十五条规定,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构;《住宅室内装饰装修管理办法》第五条进一步细化了装修中禁止的危害结构安全行为。

违规装修者可能承担民事、行政、刑事三重法律责任。依据《建设工程质量管理条例》,擅自变动房屋承重结构将被责令改正,并处5万元以上10万元以下罚款,还要承担行政责任;若严重危害住户安全、造成重大财产损失,依据刑法第一百一十五条第二款规定,将涉嫌过失以危险方法危害公共安全罪。行政机关可对违规行为处以罚款、责令恢复原状等行政处罚。此外,若物业公司未尽到监管职责,也将面临行政处罚,甚至需承担部分赔偿责任。

尽管法律明令禁止,违规装修仍屡见不鲜,背后是业主认知、利益驱动与监管体系等多重因素的交织。部分业主法律意识淡薄,为追求“空间最大化”不惜违规作业。

治理违规装修这一顽疾,尚需多管齐下、系统施策。完善监管体系,可通过立法与信用管理强化物业公司的管理责任。例如,《福建省物业服务企业信用综合评价办法》规定,对未开展装修日常巡查、未及时劝阻违规行为的物业企业予以信用扣分,这一做法值得借鉴。相关部门也应加强协作,形成监管合力,并畅通群众举报投诉渠道。

事前预防远胜于事后补救。加大违规装修典型案例的曝光力度,增强警示效果,帮助公众树立依法文明装修的意识;鼓励市民成为自身安全的“第一责任人”和邻里安全的“监督员”,营造共同守护居住安全的良好氛围;技术手段也可提供支持,如利用智能监控、定期巡查等方式,实现对“野蛮装修”的早发现、快处置;对于涉及建筑主体和承重结构变动的工程,施工图设计文件应依法报送审查机构审核。

严格的事后追责机制同样必不可少。综合运用民事、行政与刑事责任追责机制,让违规者付出应有代价。相关部门必须一管到底,切实解决受损业主的合理诉求。

在现有治理基础上,还可探索引入社区共治机制:发挥社区基层组织作用,将装修管理纳入社区治理范畴,建立志愿巡查队伍,形成群防群治局面;推行装修保险制度,以经济手段引导业主规范装修;建立行业“黑名单”,对多次违规的装修企业及人员实施行业禁入。

据《法治日报》

张丹秋与大连中诚汇智综合开发有限公司债权转让暨催收联合通知

根据转让方张丹秋与受让方大连中诚汇智综合开发有限公司签订的《债权转让合同》,转让方已将其对本案清单(债权转让明细表)所列债权转让给受让方。标的债权包括主债权及担保合同项下的全部权利及由此派生或与此相关的一切附属权益。

大连中诚汇智综合开发有限公司作为受让方,现公告要求本案清单中所列债务人及担保人,从公告之日起立即向大连中诚汇智综合开发有限公司履行主债权合同及担保合同约定的还本付息义务或相应担保责任。(若债务人、担保人因各种原因发生更名、改制、合并、分立、歇业、或因吊销营业执照、破产等原因丧失民事主体资格等情形,请相关承债主体、清算主体代为履行义务或者承担清偿责任)。

特此公告。

张丹秋 大连中诚汇智综合开发有限公司
2025年11月21日

债权转让明细表

本金及利息基准日:2019年11月20日 金额单位:人民币 元

借款人	本金余额	欠息	其他费用	借款合同、判决书编号	担保人名称	担保合同编号
大连金铄机械制造有限公司	11,000,000.00	6,635,002.39	150,000	锦银大连分行2013年流借字第030号、(2015)大民三初字第00268号民事判决书	大连金铄机械制造有限公司、大连昌兴美食品有限公司、陈兴莉、慈元武、陈兴川	锦银大连分行2013年抵字第030号、锦银大连分行2013年保字第030-1号、锦银大连分行2013年保字第030号、锦银大连分行2013年保字第030-1号