

蓟州一小区业主私占地下空间修建地下室

“新生事物”遭遇执法难

■ 本报记者 韩爱青文并摄

蓟州区鸿坤山语小区叠拼楼的一楼业主共114户,其中25户在自家“挖”出地下室时毁了绿地,其他业主投诉到职能部门后,一直未解决,这是怎么回事呢,以下是记者对此事件的调查。

投诉:25户一楼业主私占地下空间

鸿坤山语小区共有叠拼楼16栋,房屋都是跃层。被业主投诉的是25户一楼住户,他们在自家单元房里“挖”出了地下室。

地下室的用途多种多样,有的当厨房使用、有的做储物间、还有的当健身房……为了这个地下室,有的居民甚至还出动了挖掘机。“大部分地下室因为解决通风采光问题,要在楼后的绿地上挖一个大洞当通风口,因而毁了小区绿地。”业主李先生说,本来挺高档的小区,被挖得乱七八糟。作为楼上邻居,他们最担心的是这样的行为很可能会影响楼体结构安全。另外公共绿地属于全体业主所有,毁绿占绿也侵犯了其他业主的权益。

现场:地下空间装修成房屋

5月6日,记者来到鸿坤山语小区,发现叠拼楼的业主大多在装修中。

33号楼一户正在装修的单元房窗外绿地上,记者看到一处高于地面三四厘米、长1米多、宽半米多的通风采光口。通过这个采光口往室内看,不难发现这间地下室为砖混结构,墙壁已经刷白。“地下的部分也要装修吗?”记者问正在干活的装修工人,对方回答:“当然要,已经装得差不多了。”记者问这个地下空间什么用途时,工人表示需要问业主,他们也不清楚。

30号楼一楼也有这样的通风采光口。



挖掘机清理地下空间(业主提供)。

记者从其他业主处得知,就是这户业主曾经出钱请挖掘机清理地下空间。小区物业负责人告诉记者,正常情况下,物业是不允许挖掘机进入小区的。当时有业主反映这户居民动用了挖掘机,物业调取录像发现,挖掘机是在晚间被大吊车从小区围墙外“吊”进小区内的。“为了地下室,一楼住户们真是费了心思。”物业对此也很无奈。

小区居委会的刘主任介绍,毁绿地建通风采光口的主要是叠拼楼一楼住户,“一楼共114户,有25户毁了绿地,建了通风采光口。”

调查:私“挖”地下室是否合法?

一位“挖”地下室的业主告诉记者,小区是从2020年10月29日陆续交房的,



占绿建通风采光口。

到2021年雨季时,他们就出现了房屋返潮问题。他准备给地面做防水时发现地下室是空的,为箱式基础结构,层高2.2米,而且里面都是积水。从楼体外侧开挖,为的是给箱式基础做防水。当初买房时,一楼的房屋每平方米的价格比楼上贵4000多元,他认为,这个箱式结构是开发商给的“福利”,自己装修成自家地下室,没妨碍别人的事。

这个箱式基础结构有没有报过规划呢?有关部门掌握这个情况吗?市规划和自然资源局蓟州分局的工作人员介绍,他们一般只对新建房屋地上部分的规划进行审批,地下部分是开发商按照图纸建设,验收由第三方公司完成。他们也查阅了图纸,图纸中设计的确实是箱式基础结构,不是地下室。

对于这样结构的安全性,蓟州区住房和城乡建设委员会工作人员表示,箱式基础结构在房屋建设中是比较常见和常规的操作,对安全性没有影响。

说法:新生事物难界定 执法有难度

小区所属的文昌街道办事处执法大队的队长告诉记者,他们多次接到业主投诉,并到现场查看,要求业主做完防水后立即恢复绿地,但效果不明显,有部分业主将箱式基础结构改成地下室后,在绿地上建起了通风采光口。“地下箱式基础结构是开发商建房时设计好的,并不是居民自己挖出来的,占用地下空间改建地下室属于房屋内部结构拆改行为。从执法角度上我们只能是在绿地上建通风采光口的业主按照毁绿占绿进行执法,要求其恢复原状。”

记者查询《天津市文明行为促进条例》,其中规定在居民区内圈占绿地、空地等公共区域,由街道办事处、乡镇人民政府处二百元以上二千元以下罚款,并责令清除;拒不清除的,强制清除,费用由违法责任人承担。按照这个标准来处罚,业主们的违法成本较低。

业主私自将地下室基础结构改成地下室,涉嫌拆改房屋。但蓟州区住房和城乡建设委员会工作人员表示,按照现行的《天津市房屋安全使用管理条例》和《住宅室内装饰装修管理办法》的相关规定,都是不能损坏房屋承重结构,鸿坤山语部分业主侵占地下空间修建地下室的事情,该委也安排工作人员多次去现场检查,暂时未发现有破坏承重结构的房屋。

业主们私占地下空间建地下室的行为,属于一个新生事物,蓟州区政府非常重视,于5月9日召集文昌街道办事处、区住建委、天津市规划和自然资源局蓟州分局召开了专门的会议,目前各部门正在研究解决方案。

规划中的菜市场项目进展不顺

淮东路一带居民买菜难问题待解

记者接报后来到现场。在外环北路辅路与淮东路之间,看到了李先生所说的商业综合体。楼很高,但是大门紧锁,不见一人。记者拨打楼顶广告牌上的电话,显示为忙音,无人接听。

从小淀镇政府了解到,臻园、正荣等小区是小淀镇近年来入住的新小区。此处规划的这个商业综合体规模足够大,地下一层计划用来作菜市场,满足附近居民买菜购物需求。因为大环境影响,项目搁浅。

为了积极引进企业经营,小淀镇政府采取了很多措施,如通水电、引进地铁等,该商业综合体的产权单位刘安庄村也给予了积极的配合,但一直没有进展。

附近居民买菜难的问题,小淀镇也相继接到反映,镇政府决定在大型商业综合体开业之前,通过建设临时菜市场的方式帮居民



一空置的大型商业综合体。

解决这个问题。目前,选址工作正在积极进行中,一旦确定地点,将立即启动临时菜市场建设,争取尽早解决居民买菜难问题。

更改燃气管道到底能找谁?

■ 本报记者 黄萱

新房钥匙到手,开开心心准备装修。到了更改燃气管道这一步,张女士犯了难。不知道小区属于哪个燃气公司,又不知道找谁改,物业与燃气公司之间来回推。近日张女士像本报热线23602777反映,耽搁半个多月了,燃气管道还是没改。

张女士的新房是位于津南区的大华国展公园世家小区,4月初交房,由于装修设计需要,张女士的新房需要更改燃气管道。张女士多次与物业联系,询问燃气是哪家负责,均得不到正面回应,再三追问之下,物业给了一个咸水沽燃气的电话。张女士打通后,燃气公司表示,目前还没有接到负责该小区的通知。“目前状况就是问物业,物业推给燃气公司;问燃气公司,又表示不知道,没接到通知,具体问物业。来回来去转圈。房子交付了,难道燃气方面的配套不应该也是健全的吗?”几天前,房子交付一个月的时间,张女士得到回复,大华公园小区的燃气是由津燃华润燃气有限公司负责,张女士提出希望更改管道,然而又一次没了音儿。“小区里要更改燃气管道的住户不在少数,大家都在等信,不知道从哪下手,装修进度也是一拖再拖。”

随后,记者联系大华公园物业,相关工作人员称:“我们物业没有动燃气管道的权限,业主只能自行与燃气公司沟通。”记者又致电津燃华润燃气有限公司津南公司,相关工作人员介绍,该小区确实由他们公司负责,但具体是否能更改管道需要进一步核实。经核实调查,张女士新房内的燃气管道可以更改。“燃气管道拆改业务是由天津市世世燃气科工贸发展有限公司来进行,我们将业主的联系方式转了过去,很快联系。”截稿前,张女士回复记者称,已经与世世公司联系完,几天后上门更改燃气管道。“新房装修的第一步因为找不到负责的部门,拖了一个月时间,效率真是太低了。”

■ 本报记者 高立红文并摄

近日,相继有北辰区淮东路附近居民反映买菜难问题。这里有几个近年来新入住的小区,但一直没有匹配的购物场所,居民日常生活买菜成了问题。

臻园居民李先生说,他搬到这里四年了,一直没地方买菜。“小区旁边本来建有一个大型商业综合体,之前一直说很快就要开业了,还说将来菜市场也在里面,能够满足周边居民买菜需求。可是,这个商业综合体一直没有装修,开始还贴了招聘启事,现在连招聘启事都撤了,更看不到开业的迹象。”

老百姓买菜要去两公里外的刘安庄,往返步行需要40多分钟,还要穿过外环线,很不方便。”

4000余户居民用了近20年高价天然气

燃气改造工程外部管网预计10月底完工

■ 本报记者 韩爱青

北辰区双街镇万源星城等6个小区,近20年来一直使用高价天然气,原因是在建设时燃气未接入市政管网。到目前为止,每立方米6.3元的价格让居民感觉难以负担。

住在万源星城B区的刘先生反映,他是2005年入住小区的,虽然有天然气用,但价格比较高。后来他才知道,小区燃气未接入市政管网,是由一家私企供气,且供应的为压缩天然气,受到气源价格和运输费用等影响,价格比市发改委发布的天津市居民天然气价格标准要高出不少,而且天然气燃烧的效果也不太好。到2018年,天然气价格上涨到每立方米6.3元。供应给小区的天然气采用储气罐方式供应,位置就在距离小区门口10米不到的地方,居民们也担心有安全隐患。“我们反映这个问题好多年了,政府部

门一直说要改造,要解决,前两年双迎里小区通过改造,燃气已经接入市政管网了,我们什么时候也能用上平价的天然气呢?”

记者调查得知,万源星城片区涉及万源星城、龙德园、碧龙园、双迎里、聚龙园、御龙园6个小区,约有5000户居民。这个片区从2003年开始陆续建成交房,燃气问题一直存在。

记者联系了双街镇政府,工作人员介绍,2003年因周边燃气配套主管网不健全,不具备接入燃气市政管网条件。依据当年环外开发建设卫星城镇中“对于尚未实现大配套主管网铺设的区域可以自行配套”的相关政策,开发商对燃气工程实施了自行配套,名为万源供气站,气源种类为压缩天然气。因为压缩天然气价格为市场调节,高于市政管网天然气价格,所以居民们一直强烈要求进行改造。

《事故责任该如何定?》后续

水务局将研究是否立案

■ 本报记者 刘连松

日前,本版以《阀门损坏跑水 无人住宅受损 事故责任该如何定?》为题,报道静海区一处民宅因阀门损坏,自来水跑水,把房屋泡成危房一事。报道刊发后,引起水务主管部门重视,静海区水务局表示,将进一步研究是否对供水企业做立案处理。

静海区水务局相关负责人表示,供水企业天津市首创水务有限责任公司要求保险公司给出的《公估报告》只是单方面的文件,水务部门并未参与,村民也没有委托其做责任划分,因此该报告并不具备法律强制力。此外根据《天津市城市供水用水条例》的规定,供水企业因自身责任造成供水管道跑水,给当事人造成直接损失的,应当承担民事责任;而供水企业管理的阀门损坏,也是造成此次管道冻裂后跑水的原因之一,因此供水企业并不能免责。此外,如果供水企业未按照规定检修城市供水设施或者城市供水设施发生故障后未及时抢修,供水管理部门将责令其限期改正,并可处以二万元以上十万元以下罚款;情节严重的,由供水管理部门报经市人民政府批准,责令停业整顿。因此对于村民怀疑供水企业天津市首创水务有限责任公司未按照规定检修城市供水设施的情况,水务部门将进一步研究作出是否立案处理的决定。

海河回音

吉星北里小区地锁已拆除



本报4月28日刊发的《居民自制“地锁”占车位 谁管》一文,报道后,引起街道的重视,立即责成工作人员到小区排查地锁。目前已清理地锁等设施二十余处,恢复了小区的正常环境。



河西区九江路与徽州道交口,支架上的两个监控探头镜头朝向天空。



武清区清溪路与嘉宁道交口电动车集中充电场所道口未妥善处理,电动车来此充电易托底。



河北区津浦北路与天泰路交口附近,六七片隔离护栏倒地。