

顶楼加盖②

# 买加盖房，一旦拆除就赔大了

## 危害不仅如此，加盖还会影响楼体承重，私改电暖线路易引发事故



本报记者 蒋大伟  
见习记者 聂子杰

近年来，烟台老小区里，顶楼加盖越来越多，很多市民担心，加盖会对原有楼体产生不利的影响。市民的担心不无道理，加盖确实有不少危害。21日，记者采访相关部门和专家了解到，顶楼加盖会降低原有楼体的可靠性；私自改装管线也会造成安全隐患；买了加盖的、没有房产证的房子，一旦拆迁或被拆除，买房的钱就会“打水漂”。

### 顶楼加盖会影响楼体承重

记者采访了烟台大学土木工程学院副教授。

初教授介绍，私自加盖会对建筑结构可靠性产生影响，影响的程度需要针对个案分析。

“正常设计的建筑的承载能力与承受的荷载、重量相适应，可靠性满足国家规范的要求，如果私自改动，会改变建筑物的承载力和荷载，影响建筑可靠性。”初教授说。

针对记者介绍的幸福一小区上世纪90年代末建造的砖混房屋私自加盖情况，初教授认为情况不容乐观。砖混结构对改变承重结构和改变、提高所承受的荷载比较敏感，私自改造，容易产生不利的后果。

“一般来说，通过正常程序由专业人员改造，能够保证建筑物的可靠性；私自改造，

后果难以预料，一般来说会降低建筑物的可靠性。国内由于建筑物私自改造导致的事不鲜见，应予足够的重视。”初教授说。

### 私改电暖线路有安全隐患

加盖房屋，私改水电暖，违反相关规定还有危险。根据《烟台市城市集中供热管理办法》第四十三条规定，用户不得私自将自建的用热设施与供热管网连接，擅自改造、拆卸用热设施或其他有损用热设施或影响供热，并造成损失的，用户应当予以赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

私改暖气还会导致供暖时水压和水流的变化，影响整个体的供热效果。

同时私改电路也可能导致电路系统的负载过大，引发短路等用电事故。

### 加盖房没有房产证一旦拆除就赔大了

幸福一小区将加盖的房屋对外出售，虽然每平方的价格是4000元，差不多是周围正常楼市价格的一半。但据业内人士介绍，这种加盖的建筑，如果不合法，是办不出房产证的，如果有市民买了这种加盖的、没有房产证的房子，一旦拆迁或被拆除，是不会得到补偿的，买房的钱也会“打水漂”，存在较高的风险。

“小区居民楼在建设时会提前上报给规划部门，这种后期加盖的未经规划部门审批不符合前期规划的违章建筑，我们将通过相关程序给予查处和拆除。”烟台市规划执法支队工作人员说。此外，私自加盖的楼层破坏了整个小区的规划布局，占用了楼顶公共空间，无形中减小了楼间距和层高的比例，很可能对其他邻近居民楼造成挡光等影响。

### 规划部门执法存在一定阻力

21日，记者从烟台市规划执法支队了解到，“2009年执法队伍成立以后，在针对老城区居民擅自改造阁楼或楼顶加层等违法建设的查处上，存在部分居民抵触情绪大，拒不配合的情况，给前期的调查取证以及后期的强制执行形成了阻力。”烟台市规划执法支队工作人员说。

“针对这种情况，我们将进一步明确各街道(镇)辖区依法整治违法建设工作的责任主体，建立市、区、街道各负其责，齐抓共管的查控违工作体系，对违章加高阁楼的，执法人员在按照法律程序查处的同时，会同所在区监管部门积极动员当事人在规定期限内自行拆除违法建设，对拒不拆除的违建业主，我们将联合相关部门共同执法，共同遏制违法建设行为。”烟台市规划执法支队工作人员说。



奇山小区内一居民楼在原本6层的基础上又加盖了一层。 本报记者 蒋大伟 摄

### 查处违章建筑有程序可依

记者从烟台市规划执法支队了解到，违法建设查处的程序有如下几个步骤：

接到市民举报后，工作人员要登记，做好记录，然后将举报的情况及时与违法建设所在区片的执法人员联系，执法人员到违建现场查处。

执法人员到达现场后，立即展开调查，对正在施工的，立即下达《责令停止违法建设行为通知书》，要求违建当事人立即停止施工。对不属于职责范围的，会及时和投诉人沟通，并转告相关部门。

执法人员对违法建设进行立案、调查、取证和违法性质认定，制作《立案审批表》、《调查笔录》和《现场勘验笔录》等法律文书。

执法人员对案件进行整理、分析，依据相关的法律法规，研究处理意见。

及时通知当事人处理意见，当事人如有异议提出陈述申辩的，行政机关法制机构要组织听证会，听取当事人的申辩。

处罚决定下达以后，对下达《限期拆除决定书》的，要积极动员违法建设当事人在规定期限内自行改正或拆除违法建设。

对逾期不拆除的违法建设，根据烟台市政府2012年出台的的有关文件，将及时函告有关部门予以强制拆除。

本报记者 蒋大伟 见习记者 聂子杰

### 居民呼吁：多部门参与，加强监管

记者在采访中发现，部分小区出现顶层私自搭建行为，很多楼下居民担心，私自搭建的违章建筑会带来相关的安

全隐患。“这些违章建筑很多年前就有了，也有相关部门的工作人员来查过，但是还

没有处理，单方面的执法肯定存在难度，希望更多部门参与进来，加强监管，遏制小区内的违章建筑，消除存

在的安全隐患。”奇山小区居民张先生呼吁。  
本报记者 蒋大伟 见习记者 聂子杰

**果香源创**

**祥府果香健康白酒**

吃海鲜 喝祥府 健康好口福

祥府家酒 祥府御酒 祥府帅酒 一品祥府

**JISI 吉斯集团** 健康产业兴 吉斯中国梦

地址：烟台市牟平区师范路426号 业务电话：4237199