

钱塘帝景小区

# 排屋业主自筹资金砌围墙 说为更静更安全

## 同一个小区物业费不一样,这道墙能不能砌?

记者 金洁洁

前天,一先生打进12345热线:我是滨江区浦沿街道钱塘帝景小区公寓楼的业主,小区有公寓和排屋,最近7幢-20幢的排屋业主,联合起来自行将排屋周边的小区道路搭建1米多高的围墙,把公寓和排屋的居民隔开了,这样私自砌围墙没有经过我们业主同意的……

昨天下午,我来到位于闻涛路和信诚路交叉口的钱塘帝景小区,跟在两个运砖师傅的后面,我进入了小区。

小区名字蛮霸气,这楼层也霸气,由6幢江景高层楼房和50多套排屋组成,江景高层楼房最高45层,据说是滨江最高的住宅楼,朝最南面从林密布的地方望过去,就是排屋区了,位于整个小区的正中心,靠南面没有任何高楼遮挡,靠北面跟高楼中间还隔着一个中心公园。



钱塘帝景小区排屋区与公寓区的一处通道,已经建造了一半的砖墙。 记者 葛亚琪 摄

### 砌了柱子打算装门禁

走在排屋和高层楼房的中间,我一直在想,噶漂亮的一个小区,中间建一堵围墙会变得多么多么丑,直到快走这段路,眼前冒出两根柱子,齐腰高,用红砖和水泥砌成,两根支撑的钢筋和一根塑料管裸露在外面,旁边堆着很多砖块,一派停工的景象。

往里走,来到排屋区,排屋区正在大规模装修,“吡吡吡”的电锯声,“嗒嗒嗒”的木工声,此起彼伏。不过也有一半住户已经搬进来了,每家每户一个大花园和一位阿姨是标配,门口装一只摄像头,三层楼高,室内还有电梯。每个花园根据主人的兴致不同,装饰成各式各样,有的小桥流水,有的在草坪上摆了秋千和两尊大象石雕,还有的建了喷泉。像昨天有点太阳,阿姨们把东家的酱鸭、鱼干、衣物都拿出来晒了,花园里飘着一股茶花香。

我本来以为只有一处砌了柱子,走到排屋区东面,原来每条通往排屋区的小径入口,都砌了近两米高的红砖柱子,数了数,整个排屋区一共砌了4处共8根柱子,弄了一半正处于停工状态,据说这些地方打算装门禁。

### 一个小区弄成两个? 开什么国际玩笑!

昨天,钱塘帝景高层楼房的业主群里,像炸开了锅,不断有人过来看现场砌的柱子。

还没等我开口问,就听到一位高层楼房的女业主发飙了:“开什么国际玩笑!我们过不去了,一个小区弄成两个小区?我们晚上散步都散不了,这是小区的公共道路啊。我们一样享受权利,他们有什么资格打起围墙来?莫名其妙!这是谁弄的违章建筑?”

说完,她气呼呼去找物业了。

这些柱子到底是谁砌的?为什么要砌墙?

排屋区的一位装修师傅说,前天他看到三四个小工在砌砖,“大概是排屋区的业主叫来的”。

另一位正在给门补油漆的师傅说,这件事情他也听说了,为啥要砌墙?因为排屋业主的物业费5块,但享受的却是跟高层公寓楼一样的服务(注:高层公寓楼的物业费为2.7元/平方米/月),“对排屋业主来说,这里进进出出的人多,显得有点乱,所以他们想砌一堵墙,但对高层公寓业主来说,一个小区被隔成两个,自然有意见了。”

昨天下午,我随机走访了几户排屋业主,一位业主说,他还不清楚这回事,“不是物业砌的?”

### 排屋业主为了更静更安全 城管说这个百分之百要拆

我来到小区物业服务中心,物业正忙着收缴2017年度的物业费,现在预缴物业费的话,有两大优惠:用优惠价300块购价值1980元的净水器,或送价值100元超市卡一张。

浦沿中队的城管队员坐在沙发上等物业经理。他前天下午接到业主打12345的投诉,第一次来小区后,及时制止了砌墙行为。

昨天,城管浦沿中队又接到不少投诉电话,业主们反应强烈,城管队员再次找物业经理沟通。

物业经理来了,他解释:“砌墙肯定不是物业干的,是排屋业主自筹钱,打算做铁门,刷门禁卡进出。以前规划上是有个木门,不带任何功能的,时间长腐烂了,于是想升级做个铁门,高层楼房的业主不同意。”

对了,虽说高层公寓和排屋属于同一个小区,但小区有两个业主群,公寓归公寓,排屋归排屋——双方其实早已各自抱团,两方业主互不沟通往来,因为砌围墙这件事闹起矛盾后,靠同一个业委会和物业在中间沟通,也是左右为难。

物业经理说,第一次砌墙的时候,是业委会去沟通的,请他们不要把事情搞大,可安耽了没几天,前天又开始第二次砌墙。

“从头到尾我们都理解,但程序不对,没有批文怎么好乱砌的?现在搞这个进出个不方便,高层公寓的业主肯定有意见。”城管队员说。

“排屋业主说是为了更安静更安全。”

“想要安全的话,可以在自己家里装监控,这是公共区域,说白了还是消防安全通道,逃生通道,万一……”

“是啊,这两天高层公寓业主也盯得很紧,噶里噶啦讲了很多,有的把法律法规都发给我了,排屋业主为了安全安静,还叫我们多跟高层业主说好话。哎,两方都是业主,我们也难!”物业经理说。

城管队员开了一张《整改通知书》,期限5天,到2017年1月3日,假如还没有整改,那城管就要上门来拆除了。

“这个百分之百要拆掉的!”城管队员态度坚决。

物业经理说,他会把《整改通知书》发给排屋业主。

### 同一个小区物业费不一样 这道墙到底能不能砌?

同一个小区,中间能不能砌围墙、装铁门?这样的纠纷,以前在杭州也有过。

2012年7月12日,快报道了南都花园公寓和别墅区之间装了个感应小铁门,别墅区的业主可以刷卡随意进出公寓区,而公寓区的业主无法进入别墅区,门禁装好没几天,门上的电线就被业主剪掉了,门也被踢坏了。

当时,别墅区的业委会解释,南都花园公寓区和别墅区对外统称为南都花园小区,同一家物业公司,但实际上是分开的两个小区,公寓楼物业费0.5元/平方米/月,别墅区物业费2元/平方米/月,别墅区内的路不是公共道路,所有权属于别墅区,网球场、游泳池等配套也都属于别墅区。

其次,这个门是一直有的,只是坏了两三年,公寓区的业主图方便,看别墅区的绿化好,就进来遛狗、散步,也有小偷进来,别墅区每年发生3起以上盗窃案,业主反应强烈。

无独有偶,市中心某小区,有几幢是拆迁安置房,有几幢是商品房,前两年,因为物业费不一样,商品房的业主也不放拆迁安置房的业主到本小区的“势力范围”内玩耍,理由是交的物业费不一样,凭什么享受我们的服务?还把两个片区围墙的铁门给锁了!

这些人砌起来的墙或安装的铁门,有的拆了,有的还依然在。

物业费不一样,高层公寓楼和排屋区的这道墙,到底能不能砌?

小区管理专家、社区服务第三方机构负责人娄云林说,肯定不行。

他解释:小区是有规划要求的,最终以开发商规划的综合验收为准,要改变规划,得通过三分之二以上业主的同意,更何况是要把排屋和高层公寓隔离开来,排屋区内外属于全体业主共有,不能中间隔断。“一个管理区域内肯定是不允许中间砌围墙的,它属于违章建筑,业主可以向主管部门投诉并将它拆除。”

被高层住宅环绕的排屋区。 记者 葛亚琪 摄

