

住宅私自改隐患多 专家呼吁走规范程序 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E4_BD_8F_E5_AE_85_E7_A7_81_E8_c57_613267.htm 近年来，有些住宅小区出现了私自改建的风气，拆阳台、扩建屋子、二层别墅加盖三层等。

这样的改建，既影响到了邻居又影响到了小区其他业主的正常生活，更埋下了更大的安全隐患。执法部门明确表示：没有审批私自改建住宅，出现诸如私自占用公共用地、因私自改建给他人造成威胁等行为，都是违法行为。

业主呼声乱改建影响邻里正常生活 有人会问，自己的家修修改改怎么就会干扰到别人了呢？其实不然。改建后的住宅，埋下不少安全隐患，有的甚至严重影响到邻居住户的生活。

翡翠城二期的一位不愿透露姓名的住户说：“最开始所有别墅规划整齐，不知道什么时候出现了私自改建的风气，很多业主不仅在别墅外面扩充一间屋子，还在二层别墅的上面加盖第三层，幸好这种状况得到了及时的制止。”家住蒲黄榆的杨小姐最近就正为这事头疼，“我家在一楼住，二楼的住户把原来的套房改造成四个独立的小间，做了个小旅馆，还从一楼直接做了个扶梯，每天来往的人明显比以前多了几倍，而且来的人都身份不明，给我们其他住户的心里都带来很大的压力。”由此可见，乱改建直接侵犯了小区其他居民的利益，而且这样还会为住房安全埋下很大的安全隐患。

工程监理安全隐患问题值得重视 现如今，我们看房除了看中社区环境、房屋质量外，最重要的也就是住宅的安全问题。住宅私自改建是否会影响住宅甚至整栋住宅楼的安全呢？为此，笔者咨询了专业工程监理李总义，“整个住宅的设计是一

个复杂的过程，专业的工程人员都是经过很严格的测算，住宅改建不管是增设墙体、新铺设管道等这些技术要求层面，都必须经过原建筑设计单位对负荷的重新计算才能确定房体是否可以改建。从我个人的观点来说，还是不建议大家私自改建，如有改建必要还是要通过专业的机构进行操作。”

律师说法改建应遵循相应法律程序 住宅私自改建影响到了身边人的正常生活、存在安全隐患，这些都是可以想象的，但它到底离“违法”这个词的距离有多远，房产界的资深律师秦兵向我们说明，“房主对自己的私有住宅进行改装，听起来好像很合理，从法理上来讲，他们这么做也的确没有违犯法律，但是，如果房主有改建想法，一定要向有关部门提呈申请。首先要征求原设计单位的意见，经过原设计单位的认可才能进行改建，还有必须是咨询原设计单位对设计荷载的要求，哪些东西可以增加哪些东西不能增加要经过原设计单位的设计人员的认可才可以。而大部分房主并没有根据法律程序向有关部门提呈改建要求就私自进行改建，这种行为也就构成了违法行为。再加之不合理改建造成的人员伤害等情况更在法律的范畴之内。”秦律师还表示，在法理之外，这种私自改建也是对他人利益的一种不尊重。

开发商好的社区建设需要共同规范 住宅违法改建为何会蔚然成风？根本在于一个“利”字。华润置地有限公司策划经理高俊杰认为，近年来，房地产市场持续升温，在房价走高、有利可图的情况下，为了获得更多回报，人们就对改建产生了兴趣，这也就是利益的驱使。高先生也曾碰到过这样的事情，他说处在开发商的位置对这个问题很是尴尬。人们在购买房子时，不简单的是买一套房子，更多的是购买了一个居住的“环境”

。可以想象，如果住宅小区内遍布违法建设，这个社区的整体价值与形象就会贬值，无论是业主还是开发商的利益都会受到损害，对业主而言，如果物业打算二次转让就会影响到出让的价格；对开发商而言，开发项目的社区混乱也会影响整个公司其他项目的出售。笔者在走访中介机构时，这里的业务代表给算了一笔账：一套三室两厅两卫的房子先不说地段的好坏，一个月的月租金约为2500元~3000元，如果将这套房子私改成5个小间分别出租，就以每间800元左右出租，租金可以达到近4000元。这样简简单单就可以多收入，改建的小甜头必然会诱惑一部分人。但是，这样拥挤的社区环境必然带来很多的问题。高先生认为，好的社区环境是要所有住户共同维持与规范的。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com