

# 顶秀青溪底商违规侵占公共区域

北京市监管部门曾发布过禁止违法建设的规定,也多次启动拆除违建专项行动,但“私搭乱建”的现象却一直存在。近日,昌平区东小口镇顶秀青溪小区居民向北京商报记者反映称,今年9月,该小区25号楼底商商户北京王家太中医医院擅自施工,将底商周围高筑围墙,占有小区公共区域为己用。此外,该商户无视业主及物业劝阻投诉、无视区住建委停工通知,仍旧违规建设。业内认为,“私搭乱建”不仅侵犯业主合法权益,而且存在较大的安全隐患,依法应予拆除。

## 擅自施工 侵占公共空间

“顶秀青溪小区2007年开始入住,在物业公司规范管理下,我们入住十年来小区环境一直保持得很好,多次被评为市、区优秀物业管理小区,邻居们住在这里也很舒心。”在谈及入住小区十年间的感受时,家住顶秀青溪2号楼的业主李女士(化名)如是说。但是小区的和谐却被一起违法施工事件打破。

小区多位业主介绍,今年9月初,该小区25号楼底商商户北京王家太中医医院私自施工,将底商周围高筑围墙,修建自家牌楼,同时侵占了原本属于小区的公共区域。北京商报记者从该小区物业公司北京鸿路泽物业管理有限公司(以下简称“鸿路泽”)了解到,这片公共区域原本是小区业主的休闲活动场所,包括公共绿地、消防通道、公共设施以及作为小区景观之一的喷泉大水法。

北京商报记者在小区看到,居民们所说的小区公共区域目前已被北京王家太中医医院用围墙圈起来,形成了独自封闭的院落,喷泉大水法也已被拆除。

小区居民进而反映,北京王家太中医医院这一做法引发了小区业主的不满,业主们通过正常渠道致政府相关单位和职能部门进行投诉。该小区物业公司及社区居委会也多次对这种私搭乱建侵占公共区域的不法行为进行劝阻、制止和反映。物业公司相关人

士介绍,9月25日,北京市昌平区建委对北京王家太中医医院现场发送了停工整改通知书。但北京王家太中医医院并未停止违规建设的行为,并于10月底将医院建设完工。

## 居民不满 担忧安全隐患

“当时买房之所以选了四层,就是因为这栋楼与25号楼底商相连接,四层外面是底商的天台,老两口不爱下楼就可以去天台坐坐,也可以看到不远处的森林公园。”家住顶秀青溪1号楼的业主王阿姨(化名)说道,现在北京王家太中医医院在25号楼底商天台的边沿建了近1米的墙体,完全遮挡住了房间里的视野。现在从屋子里往外看去,只能看见一堵带着灰色点线的白墙。

和王阿姨一样拥有同样烦恼的业主不在少数。他们向北京商报记者表示,北京王家太中医医院不仅侵占了小区的公共区域,私搭乱建行为也存在较大的安全隐患。鸿路泽相关负责人表示,这片区域有近10个管井,北京王家太中医医院违规施工后,这些管井可能会出现堵塞的情况。

“在出现消防事故的情况下,消防车可以在1号楼下直接用云梯进行处置,但北京王家太中医医院将这片区域围起来后,一旦出现火灾等事故,消防车将无法用云梯进行救援。”物业相关人士和业主纷纷如是称。



顶秀青溪小区公共区域被占并建成北京王家太中医医院

## 行为违规 依法应予拆除

针对北京王家太中医医院的上述行为,北京市京律师事务所律师高级合伙人刘松涛表示,该医院目前已侵犯了小区业主的合法权益,违反了《物权法》《土地管理法》及《城市规划法》等相关法律、法规,侵犯业主合法权益,业主委员会和物业公司可以依法提起诉讼。

根据《物权法》第83条,业主应当遵守法律、法规以及管理规约。业主大会和业主委员会对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。

此外《物权法》73条规定,建筑区划内的道路属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用

房,属于业主共有。

依据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定:业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约,实施妨害物业服务与管理的行为,物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的,人民法院应予支持。”

早在2011年,北京市就出台了《北京市禁止违法建设的若干规定》,政策规定在已建成的居住建筑(含别墅)区域内,不得擅自新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物。对于擅自进行违法建设的,负有查处职责的机关做出责令限期改正或者限期拆除决定,并告知房屋行政主管部门暂停办理房屋登记手续;在当事人依法改正后,及时通知房屋行政主管部门取消相关暂停办理的要求。

工商信息显示,北京王家太中医医院的注册时间为2015年12月15日,性质为集体所有制(股份合作)企业。对于上述反映的问题,北京商报记者试图联系该医院,但是电话一直未能接通。

北京商报记者 彭耀广

## 远洋地产落子张家口

北京商报讯(记者 董家声)随着2022年北京冬奥会日益临近,北京冬奥举办地张家口的城市价值也开始吸引大型房企的进驻,近日远洋地产旗下高端产品系“万和系”正式落子张家口。

据悉,远洋尚东万和项目位于张家口桥东区核心地段。项目拥有半山资源且运用了由远洋首创的“5H健康景观体系”。户型方面,万和系采用全套房设计、通透化处理、高采光、大面宽等人性化设计。项目还打造了“全龄段客户关怀体系”。

远洋进入张家口,是该公司环京战略中重要的一步。该公司认为,以北京为中心,产业向南聚集,雄安新区因此而重点打造北京非首都功能疏解集中承载地;而旅游发展则向北,张家口借助草原、冰雪、长城、冬奥资源,重点打造京北旅游重镇。2022年冬奥会主办权的获得和相关配套完善速度加快,相关建设、服务产业逐步兴起,张家口作为京北明珠,在经济、教育、交通方面均逐步取得了实质性进展,并成为全球聚焦的热点城市,未来的价值潜力值得期待。

## 房产证成为今年最受关注热词

北京商报讯(记者 朱盈洁)房价作为2016年最受关注的热词,2017年却降到了第3位,房产证却成为今年最受关注的热词,同时炒房者、宅基地、首套房等词进入了热词TOP 20。”今日头条近日推出的一系列房地产行业数据引起了业内关注。

今日头条华北营销中心策略总监王丁■介绍,从2016年至今,头条用户对房地产相关内容的关注度出现了大幅提升,头条阅读数据显示,2017年9月房产相关阅读数是2016年9月房产相关阅读数的1.7倍之多。在北京,每11位今日头条用户中就有1位关注房地产。30-40岁年龄段的房地产用户渗透率最高,占比高达9.66%。不同年龄的用户关注的“热点”也大有不同,“85后”更关心装修、小区和户型;“85前”则更关心房价和开发商,而且,随着用户年龄上涨,对住宅配套的关注度也在逐渐上升。京津冀房地产用户关注的房地产品牌TOP 3是万科、融创和碧桂园,最喜欢看王健林、潘石屹和孙宏斌的消息。

## 旭辉用AI技术解决居住问题

北京商报讯(记者 彭耀广)近日,清华大学建筑学院——旭辉控股集团(集团)股份有限公司可持续住区研究中心(以下简称“CSC”)发布了全新住宅科技成果“CSC实验宅一号”,在该成果中,AI首次被真正引入到房地产当中,试图解决房子的负担和房子如何更懂住户的问题。

据了解,CSC实验宅一号全面引入了i享空间的全套AI系统,i享空间为实验宅量身定制开发的内驱核心,核心技术建立在物联网、大数据、人工智能基础上。

“旭辉一直在思考有没有机会在更健康的环境下提供更有效的空间,这要求我们定位要精准,比用户更了解用户行为。旭辉希望通过数据采集、数据分析还原居住行为,最终实现好的解决方案。”旭辉集团副总裁、旭辉北京区域事业部总裁孔鹏表示,除了在建造技术上实现了突破外,因为人工智能的引入,“实验宅一号”实现了建筑由“居住的机器”向“机器人”的进化。