

# 那些萦绕市民心头难解的“结”

## 拆不完的“楼上楼”

### 【病症】“发育”别墅没动静

本报 11 月 30 日曾报道徐汇区桂平路 250 弄的梅园别墅和 252 弄的桃源清水居共 41 幢别墅，有 90% 搭建违法建筑，不是这里“胖”了一圈，就是那里“高”了一截，这里的别墅好似“发育”一般。（详见 11 月 30 日本报 A12 社会新闻版《30 多幢别墅圈占绿搭建》）

近日，记者前往该小区回访，发现报道中曾提及的几幢违建别墅依旧“岿然不动”。6 号楼的业主依然“我行我素”：在院子里雇佣工人大兴土木，开塘造房，昼夜施工。“业主付我们工钱让我们造，我们就做工，别的不管！”一名师傅告诉记者，他们正日以继日地“赶工”。“别墅小区里谁不这里搭点那里造点的，有什么奇怪的！”

### 【处方】执法杜绝“灯下黑”

别墅区历来是违法建筑的重灾区，这是记者多次采访违法建筑后得出的结论。不少业主认为自己买下别墅，“怎么搞都是自己的”。本报也曾报道闵行区有的业主甚至不惜代价，将原有建筑推倒重建，生生将别墅风貌完全改变，搭出 3 层，酷似“德库拉城堡”。在闵行区拆违办的督办和约谈下，该业主最终迫于压力自行整改。事例表明，若相关部门强势查处，依规办事，违法建筑并不那么难拆。

一头是老百姓的呼声，另一头是部分搭违业主的强硬态度，执法部门似乎还“缺口气”。对此，12319 城建热线相关负责人告诉记者，违法建筑的“症结”很多，别墅区拆违的难点在于，业主往往“非富即贵”，执法部门束手无策，甚至可能“法不责众”。实际上，该小区 30 户违法建筑绝非一日之功，市民多次举报，执法部门也前往现场查勘，当看到别处存有的违法建筑问题时，是积极应对依法处置，还是“灯下黑”？这两种态度将导致完全不同的结果，这恐怕是值得拆违部门深思的问题。

## 通不了的“断头路”

### 【病症】马路成免费停车场

本报记者曾实地探访两条典型断头路：中山西路柳州路和华江路。（详见本报 10 月 11 日 A5 民生调查版《有路走不通 苦！打通断头路 难？》）前者因地理环境，当初建成时属周边配套项目，原本就与北侧的柳州路不相通；华江路则因“卡”在拓宽工程的审批环节，又恰逢闵行和嘉定两区交接处，立项 5 年也未见动工，周边环境脏乱，路两侧成了外来人口的“蜗居”处。

近日记者前往实地回访时了解到，区通道路华江路工程施工许可证获批，闵行段工程正式开工。与之形成鲜明对比的，是中山西路柳州路依旧走不通。道路两旁继续沦为周边写字楼、商务楼以及附近居民小区的私家车免费停车场。如果要绕过这段断头路抵达柳州路北段，则需步行 20 分钟。记者采访徐汇区建交委综合科相关负责人，他也只能摇摇头：“柳州路的改造通不过环评，所以无法立项；它也不符合建设标准，架桥和造隧道的方案都考虑过，但都行不通。”

### 【处方】部门对接跨前一步

针对阻碍市民出行的断头路问题，市热线办相关负责人接受记者采访时表示，不少断头路或都有其“历史原因”，但政府部门不能以此为由不作为。拟定方案打通断头路，即便暂时不能走通，也要加强管理，避免沦为“停车场”和“垃圾堆场”。“若断头路在区内，需要相关部门通力协作，这不是规土或交通等单个部门费心的事情。”该负责人坦言，如各自为战，那必然缺乏“战斗力”，只有拧成一股绳，才能形成合力出效率。

对于跨区断头路，各区往往习惯划分“楚

“拆违”“断头路”“居改非”“棋牌室”“承重墙”……这些是这一年记者在采访过程中反复遇到的“老大难”问题，好似打在居民心头的“结”，困扰多时，却解决无果。这些问题为何屡次曝光，却始终不能解决？究竟是没法可循，还是疏于管理？对此市民希望政府部门能完善法规，严加管理，让老大难问题不再萦绕心头。

针对这些好似无法治愈的顽疾，记者一一回访，探出“病症”，列出“处方”，希望能给相关部门在城市管理上以启迪。



河汉界”后各自开工。其实，这阻碍了有效沟通的渠道，又容易导致互相推诿、责怪、扯皮的现象。该负责人表示，无论在区内还是区外，都应携力推进，跨前一步主动沟通、合作，部门间做好对接，区与区做好联动，劲往一处使，那么打通断头路也指日可待。

## 赶不走的棋牌室

### 【病症】棋牌室常驻居民楼

今年 6 月，本报曾连续报道居民楼内无证棋牌室扰民。其中，一对九旬老人被楼下的棋牌室逼得有家难回，被迫搬离住了几十年的老房子，让人愤愤不平。深夜的喧哗，熏人的烟味让周围邻居苦不堪言，相关投诉量一直居高不下，问题难以根治。

### 【处方】协力调查取证执法

事实上，并不是没有部门管理棋牌室。2006 年起，棋牌室纳入文化娱乐场所管理，由上海市文化广播影视局负责审批发证、日常监察等。记者致电上海市文化执法总队 12318 举报热线，工作人员表示如果证实棋牌室确实无证经营，会要求其补办。若其不符合办证条件，会根据实际情况看怎么处理。

无论是无证经营，还是“居改非”，要想整治都必须证明这些棋牌室对外收费营业，可取证并不容易。由于牌客大多是街坊邻居，每当检查人员上门调查时，老板和牌客总是默契地说，他们是熟人一起“小来弄”，不给钱。此外，这些棋牌室往往规模较小，不需要特别

装修和陈设，外部也没店招门面。例如本报曾报道的四平路瑞康里内的棋牌室，居委干部称，他们此前和社区民警上门走访时，对方就表示只是朋友来打牌。但当记者以居民身份上门打听时，却了解到每人收取 10 元台费。

关于居民楼棋牌室的投诉，最终能盼来整改取缔的案例只占一小部分，许多投诉最终都只能视作噪音扰民，由民警上门对其处以警告，可警告的威慑力治标不治本，风头一过，扰民依旧。除了警告，居委会调解也是常见的处理方式，然而居委调解的力度不够，作用有限，收效同样不理想。

如何才能治好老百姓的这块心病？必须文化、工商、房管部门的执法人员齐心协力，尽力调查取证。一旦出现“踢皮球”或敷衍了事，处理便会陷入僵局。有居民建议，如果是租户在屋内开棋牌室，能否制定相关的法规，明确房东的责任。请房东出面管一管，通过限制租赁来起到威慑作用，“房东不能只管收租金，也应该负起责任。”

## 砌不上的承重墙

### 【病症】敲墙容易恢复无期

记者在 12319 城建热线看到，今年来共接到“敲毁承重墙”投诉 1600 多件，彻底解决的只占很小的比例。如何恢复被敲毁的承重墙，对很多受害居民来说，仿佛是一件“难以完成的任务”。

本报今年 8 月曾报道，普陀区中海紫御豪庭一业主竟将复式楼房的部分隔层敲毁，

破坏承重结构。虽然物业发出了《整改通知书》，普陀区房管局也将房屋加入“黑名单”，对其交易冻结，但如何恢复被敲毁的承重结构，仍是遥遥无期。

### 【处方】确保执法到位有效

“喊停交易”，不怕；“巨额罚款”，没用！百姓的“居住安全”到底还能靠啥来保障呢？市房管局物业处工作人员表示，“强制恢复承重墙”碰上的最大问题是“进门难”，因涉及个人财产，只要违法业主“扎紧篱笆”，执法就不能越雷池半步。

为能破解“一堵墙”的执法尴尬，房管部门也是动足脑筋。今年 6 月，推出了一项新举措，将对敲毁承重墙又拒绝恢复的业主，尝试纳入“个人征信系统”。从责令整改开始计算，如 90 天左右时间还来不及恢复承重墙，违法业主的不良行为有可能被计入“个人征信系统”。市建管委城管处相关负责人表示，他们已将“承重墙”执法难作为重点课题加以调研。同时，启动“严厉的问责制度”是确保“执法到位，执法必严”的最有效手段，对于执法部门必须让其承担由不作为而造成“危害公共安全”的连带责任甚至主要责任，“倒逼”其主动作为，敢于作为。

## 治不好的“居改非”

### 【病症】住宅楼几成商务楼

作为城市管理中另一个的“老大难”问题，“居改非”现象一直饱受市民诟病，管理部门对此也十分头疼。今年 8 月 12 日，本报社会新闻版曾刊发《六成“居改非”住宅楼变“商务楼”》一文，反映闵行区碧泉路 36 弄 1 号金霄大厦内，约 60% 的业主将房屋出租给外来公司，用作办公场地，严重影响了其他居民的日常生活。

记者日前现场回访，发现 28 层高的居民楼内，各类商户依然遍地开花。据居民忻女士介绍，本报对大楼的“居改非”乱象报道后，大厦物业和房管部门曾在楼道内张贴告示，责令入驻企业、商家尽快搬离，否则将依法整治，但时至今日，主动撤离的仅有十多家，“居改非”在整栋楼内仍占据“半壁江山”。

### 【处方】综合整治坚决查处

据了解，根据 2011 年 4 月 1 日实施的《上海市住宅物业管理规定》，业主、使用人应当按照规划行政管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。业主、使用人违反本规定，擅自改变物业使用性质的，由区、县房屋行政管理部门责令限期改正，恢复原状，可处一万元以上五万元以下的罚款。

既然整治“居改非”有规可依，为何乱象依旧？莘庄镇房管办一名负责人坦言，金霄大厦内的“居改非”现象由来已久，且随着时间推移愈演愈烈，自 2001 年起，他们多次开展整治，但收效甚微。究其原因，主要面临四大难题：一是调查取证难，认定“居改非”必须以事实为依据，但执法人员上门时，往往被商户拒之门外，无法顺利取证；二是认定依据难，不少业主在家自己开公司或淘宝店，声称“居家办公”，并不违规；三是联合整治难，整治“居改非”需要多部门联合执法，但各部门之间缺乏联动，导致执法力量受限；四是长效管理难，金霄大厦由于邻近轨交站，交通便利，租金相比于写字楼更便宜，因此成为租户眼中的“香饽饽”，整治过后容易卷土重来。

为扭转这一尴尬局面，闵行区政府已成立由综治、市场监督、税务、公安、房管及小区物业、居委会等部门（单位）组成的综合治理工作小组，将整治金霄大厦“居改非”现象列为明年的重点工作，通过各部门间联动联动，坚决查处严重扰民、影响恶劣且拒不改正的“居改非”经营户，还居民一个良好的生活环境。

本报记者 徐驰 曹文清 房浩 屠仕超