



拆除后



拆除前



# 17幢房屋突成“危房”，然后被推倒

## 开发公司称房屋被鉴定为局部危险房需消险，房主们认为这是变相强拆

最近，南京市浦口区西门街44、46号的房主遭遇了一件“匪夷所思”的事，先是收到一份危房鉴定告知书，不到半个月，17幢房子就被拆除了。房主们认为，在没有经过司法强拆程序的情况下，这种拆除实际上有了强拆的意味，实施拆除的浦口区房地产开发总公司应属于故意毁坏公私财物，他们将寻求通过法律途径解决此事。

现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 文/摄

三大焦点

### 1 房子此前存在险情吗？

被鉴定为危房，那么这17幢房子当初是不是真的出现了险情？对此，许先生给出了否定的答复。

他表示，连同解先生等在内的6500平方米房屋，有两层的和一层的，其中3700平方米为营业用房，都办有营业执照，包括了宾馆、浴室、KTV、健身房、瑜伽馆、舞厅、汽修厂等。“一直都是从事经营的，证照

齐全，怎么可能一下子成了危房？”据介绍，这些房子中有砖混也有钢混结构的，房龄有些达到了三四十年的，也有十一二年的。

不过在这份鉴定报告中，则提到“结构设计不合理，材料强度不满足规范要求，房屋年久失修，墙面、屋面多处破损严重，存在安全隐患”。

### 2 鉴定机构有资质吗？

许先生等表示，房屋安全鉴定应该由产权人或者承租人提出申请，不明白为何作为“局外人”的浦口区房地产开发总公司会介入进来？而且他们直至看到报告，才知道有这回事。

就此，现代快报记者了解到，按照《南京市城市房屋安全管理条例》规定，房屋安全鉴定多数情况由房屋所有人或者使用人委托，但针对“在进行隧道和桩基工程，开挖深基坑、爆破等工程施工，施工区周边可能被损坏的房屋”，可以由建设单位在施工前提

出委托。而实际情况是，周边其实在8月份已经开始施工。

根据《南京市城市房屋安全管理条例》，危险房屋管理属于行政管理的范畴，安全鉴定属于政府行为，南京市目前只有南京市房屋安全鉴定处可以接受委托实施鉴定。而一般机构即使有技术能力，也最多只能提供技术服务和咨询。因此，从目前看，市房产局住建公司下属的这家“南京市房建工程检测中心试验室”是否具备出具C级危房鉴定报告的资质，仍然存疑。

### 3 动机到底是什么？

许先生等告诉现代快报记者，目前他们已经向派出所报案，并要求对犯罪嫌疑人绳之以法。“我们咨询了律师，这已经涉嫌故意毁坏公私财物，触犯刑法。”

产权人认为，作为开发公司，唯一的动机就是赶紧开工，在这个压力下，不排除设法拆除他们房屋。而事实上，在房屋被拆后，拆迁办工作人员连续发信息，要求跟产权人谈判补偿，称核算价刚刚出来，这让他们不得不怀疑其中有鬼。

而且，即使那份鉴定报告有法定效力，C级危房也属于局部危

房。据了解，具体处理应该进行专家论证，确定采取哪种处理方式。

许先生也承认，他们可能算得上是“钉子户”。但双方在拆迁商谈中确实分歧很大，包括对土地性质都存在分歧。他手里有2003年浦口区国土局的“国有土地使用权名称变更通知书”，可以证明房屋所在土地为国有建设用地，但是没有办证。而街道则认为集体土地。而他们是准备接受拆迁方通过法律途径来逐步处理的。

许先生等表示，他们要求房屋恢复原状。据了解，浦口警方目前已经对此正式立案调查。

## 上个月，17幢房屋被人给拆了

记者调查

浦口顶山街道西门街，这里原来是一条繁华的街道，也是老房子聚集的片区。12月14日，现代快报记者来到现场时，道路已经不存在了，沿着河边竖起了围挡，里面是一大片正在开挖的工地。

据投诉人之一解先生介绍，原来这里是连片的房子，部分为二层，沿街的都是门面。但是11月10日，大批人员来到西门街，挖掘机也轰隆隆开到现场，准备对房屋实施拆除。解先生等人报警，在民警赶到后，对方表示自己不是浦口区房地产开发总公司的。而后在试图

协调期间，房屋在短短两三个小时内被拆除。

另一位房主许先生介绍，他在这里有14幢房子，共计5000平方米。被拆的所有房屋原来是顶山农机厂的，后来该厂停产，当地招商引资，他就接手了整个农机厂并改名为泉星家具厂。解先生等人的共计1500平方米的3幢房屋也是他后来抵给对方的。整个这次被拆的面积达到6500平方米。

而最关键的是，这里本来是顶山街道拆迁办负责拆迁，但拆迁办这一次似乎并没有介入，而房子却没了。

## 据称是因为“局危房需消险”

现代快报记者看到了一张顶山派出所“接处警工作登记表”，报警人为许先生，“处警经过及结果”中写道，“经民警了解，11月10日7时许，南京市浦口区房地产开发总公司及其委托的陆华公司，对位于浦口区西门街44号、46号许某、解某等人的17幢C级局危房进行消险拆除，许某等认为浦口区房地产开发总公司拆除房屋不合法合理，要求出示相关的合法手续。”

对于危房的说法，解先生告诉记者，他们只在10月29日收过一份告知书，告知因为附近拆迁安置房项目已经施工，他们的房屋建造年代久远多处破损，浦口区房地产开发总公司考虑施工打桩影响到房屋安全，“已申请检测鉴定，该房屋为C级，属局部危

险房屋，应立即进行消险处理。”

现代快报记者来到发告知书的浦口区房地产开发总公司，办公室一位倪女士称，他们应该是依据相关房屋安全法规这么做的。

记者在现场也看到，许先生等人房屋被拆后，现场还在继续打桩，而旁边的南门棚户区改造安置房一期目前接近封顶。许先生等房屋所在地块，则是二期用地。浦口区房地产开发总公司是负责建设拆迁安置房，“建房的为什么去拆房了呢？”

对于这个疑问，倪女士表示，工程肯定是有工期的。他们作为安置房建设方，的确一直在催街道赶紧交地。但最后怎么是他们公司亲自去拆除原来的房屋，她表示也说不清，让记者去找街道拆迁办。

## 街道拆迁办：不是我们拆的

随后，现代快报记者也来到了顶山街道拆迁办。据了解，南门棚户区改造项目的拆迁按属地原则由街道实施。但拆迁办一位工作人员很干脆地表示，西门街10多幢房子不是拆迁办强拆的。“我就是管施工队的，我们施工队没有参与。”

在投诉人提供的一份街道“信访处理意见书”中，顶山街道针对17幢房屋被拆作出了回复，称拆迁是有批文的，同时街道成立了专门的商谈小组与产权人进行商谈，其中

解先生等人要求按照住宅给予拆迁安置。而街道认为，该房屋是企业性质，要按照企业厂房拆迁。

同时，街道还确认，“至今产权人仍然拒绝拆迁调查。”因此下一步，为保障安居工程建设需要，顶山街道会依法依规推动行政拆迁及司法强拆程序。”而对17幢房屋已被拆除一事，街道答复称，拆迁办至今只是采取协商方式处理，“如因他人的行为导致财产受损，建议报警或通过司法途径解决。”