

■ 天眼调查

小区违建怎么办？ 加强监管才安心！

贵州日报天眼新闻记者 陈龙 田儒森 周旺泽 冷赛楠 王颖

连日来，“天眼问政”栏目接到多位网友留言，贵阳市的部分小区出现各种私搭乱建的行为：楼顶搭建玻璃房；架空层位置被加出一间间卧室；1楼绿化带变身“私人院坝”；负一层地下停车场墙面开门洞、安窗户……

小区违建现象，让业主居住的安全性、舒适度和小区环境大打折扣，也关系着一个城市的文明形象。整治“顽症”，群众呼声强烈。近日，记者实地走访网友反映的各个小区，采访了居民、物业、相关部门。

违建花样多，安全隐患大

近日，“天眼问政”栏目接到网友留言称，贵阳市砂之船路的中南林樾小区几乎每栋楼顶层都存在加盖情况。

8月30日，记者来到该小区，发现网友反映的疑似违建楼顶主要集中在洋房区。

经过一番寻找，记者在洋房区13栋3单元找到了未锁大门的楼栋，乘电梯到该楼栋9楼后，发现这里连接楼顶的右侧门区域被工人用木板及绿网进行了临时封堵。记者虽然进不去内部，但看到封堵区域外，堆放有两层条形砖。

而在连接楼顶的左侧区域，大门未锁，记者进入后看到，原本面积挺大的楼顶区域呈现在建的模样，被分隔成一个个独立建设区域。

居民刘女士告诉记者，之前她上楼顶观察过，看着新砌起来并未严丝合缝的砖块及立柱：“我觉得没有安全感，随意违建安全隐患太大了，希望职能部门及时制止。”

8月31日，“天眼问政”栏目报道了中南林樾小区洋房区疑似违建严重的情况，引起网友的广泛关注与热议。9月5日，又有网友向本栏目反映，该小区洋房区负一层地下停车场的疑似违建也很严重，担心这样的行为会破坏房屋的承重能力。

9月5日，记者再次来到该小区。在洋房区9号楼—10号楼的负一层地下停车场，发现随意堆放在车位上的砂石建材、大小颜色各异的防盗门、见缝插针的窗户。

通过一户打开的防盗门区域看到，大量的景观石块及条形砖块随意堆砌在停车区域，有工人正在施工。

记者还发现，该停车场的不少墙面安有窗户。在A—030、A—031停车位附近，一面墙上有5扇窗户、一扇防盗门，与周边其他区域原本完好的墙面相比，这里的基本面貌已被改变。

9月7日，记者从贵州双龙航空经济区和城乡建设局了解到，此前，经组织小碧乡进行核查，中南林樾小区楼顶住户加盖违建修建、一楼住户占用公共绿地等情况属实。小碧乡现已对该小区进行重点整治，对正在修建和



贵阳市中南林樾小区洋房区原本整片的楼顶层区域呈现在建模样，被分隔成一个个独立建设区域。



贵阳市中南林樾小区洋房区地下停车场，一面墙上“多出来”的5扇窗户及一扇防盗门。



贵阳市白云区华颐苑小区内部分楼栋顶楼修建有玻璃房。

未入住的住户已开始进行破坏性拆除，已拆除10户；对已经建成并入住的住户，小碧乡将转南明区综合行政执法局驻小碧中队按相关法律法规办理执法程序，现已移交违法线索6户，待相关执法程序完善后立即组织拆除。

此外，针对中南林樾小区洋房区负一层地下停车场的涉嫌违规修建的情况，当前正在核实中。

别墅区加盖，操作手段多

近日，贵阳市民反映，位于贵阳市见龙洞路的翡翠山谷小区内部别墅区疑似违建严重，该别墅区几乎家家都在原有基础上进行了不同程度的加盖。网友留言表示：“这种随意违建的做法太危险了，希望相关部门核实处置。”

9月5日，记者走访该小区，发现这里的别墅区大都正在进行装修，各区域的楼层高度并不一样，3层、4层、5层的情况均有出现。由于使用的建材类型相同，难以分辨是否存在疑似违建加盖的情况。

记者发现，这里部分正在装修的楼栋一旁搭着脚手架，内外部均有施工人员进行操

作。同时，7至14栋、16至47栋后方区域的空地上还有挖掘机在进行作业，但无法判断施工项目是什么。

基于现场看到的情况，记者以“购房者”的名义，向小区业主和某二手房平台处核实询问相关情况。

“小区原本的房屋都是多高啊？可以加盖吗？建筑材料怎么买？是找物业和房开拿吗？”记者询问某出售房屋的业主。

“户型比较多，但都是三层独栋别墅。”该业主称，“如果真的想建，他们（物业、房开）肯定有办法的嘛。”

“如果对原本户型不满意，如何进行后续操作？”记者询问某二手房平台的工作人员。

“其实操作空间很大的，只要业主找好‘关系’即可，向上、向下、向后都可以处理。”该工作人员说，该小区共有多种户型大小不一的可供选择，原始建造情况均按相关标准建设为三层的独栋别墅，对于原本房屋空间不满意的可选向上加盖、向下扩展、向后扩建等多种方式。

记者又问：“和原始构造类似的建筑材料

从何购入？”对方称，如果真心想建，可以找物业、房开帮忙。

9月7日，记者从贵州双龙航空经济区和城乡建设局了解到，针对翡翠山谷小区内部分涉嫌违法搭建的情况，经工作人员现场查看属实，将对此类情况进行调查取证，待程序完善后进行拆除。

该局工作人员表示，下一步将督促属地加大巡查力度，完善长效机制，强化日常监管，对违法行为“打早打小”。

相关部门已开展处理工作，但力度需加大

围绕市民向“天眼问政”栏目反映的贵阳市白云区华颐苑和苑小区、九华麓云小区、北尚御景小区均存在的违建问题，记者走访了这三个小区。

进入华颐苑和苑小区，抬头就能看到部分顶楼修有玻璃房。记者乘电梯到6楼楼顶，发现大部分楼顶修有玻璃房，有的正在搭建中。

在白云区九华麓云小区，看到13、14、15栋1楼的绿化带被铲除，铺上了地砖，有的甚至被护栏围起来，变身“私人院坝”。该小区9栋、11栋外墙上，部分业主直接在架空层位置灌上混凝土进行加建，加出了一间间卧室。

类似的情况也出现在北尚御景小区。记者沿该小区外的道路观察，发现很多单元楼楼顶都用砖墙、玻璃房等进行了加建。走进小区，在一栋单元楼下，记者看到每一户住宅都配有面积不小的架空层，实际观察发现，超过一半的架空层被改建，业主重新铺设建筑混凝土，在新铺设面积外封窗，以增加住宅面积。

记者首先来到贵阳市白云区泉湖街道办，一位工作人员表示，关于华颐苑和苑小区涉嫌违建事宜，他们对于新增违建本着即查即拆的原则，对存量违建也按法律程序均在推进过程中。

随后，记者走访了贵阳市白云区综合行政执法局，一位曹姓工作人员称，“对新增在建的违建行为处理程序相对简单，比如华颐苑和苑9栋1楼的业主属于新增在建行为，当时执法人员前往现场，评估后即对新建的建筑实施了拆除。”

对于该小区建有玻璃房的住户，该工作人员说，因为属于存量违建，需按法律程序推进，需要一定的办案处理时间。目前，正在调查的案件已按程序拟函至贵阳市自然资源和规划局，待贵阳市自然资源和规划局函复明确违建事实后，将依法予以处理。

关于九华麓云小区、北尚御景小区存在疑似违建建设行为，贵阳市白云区综合行政执法局回复：根据现场调查核实，截至2023年8月，九华麓云小区内共计58户存在疑似违法建设行为。自今年4月开始，已陆续对上述疑似违法建设行为下达责令停工通知书，并要求拆除违建当事人配合调查。对新增在建且具备拆除条件的违建物，进行即查即拆的措施，现已拆除4处违法建筑。

根据现场调查核实，截至2023年8月，北尚御景小区A区、B区、C区共计78户存在疑似违法建设行为，其中已搭建完成并已入住61户，正在违规装修搭建17户。目前，已对上述疑似违建行为当事人均下达相关调查及停工文书。对新增在建且具备拆除条件的违建物进行即查即拆的措施，现已拆除29处违法建筑。

■ 帮帮哥说

随手“扔”旧灯杆， 责任也不要了？

近日，“天眼问政”记者接到贵阳市民反映称，位于贵阳市金湖路与百花新城二号路丁字路口一側人行道，更换新路灯杆后，破损的两根路灯杆被遗弃在人行道上，阻挡行人正常通行。

记者向相关部门反馈，第二天，两根倒地的路灯杆被移走。

帮帮哥细想想，这类现场很眼熟。

此前，贵阳市花溪大道谷丰批发市场出入口右侧人行道上，同样有两根限高杆摆在人行道上。记者了解后得知，因交通肇事损坏的两根杆子，需要取证定损才能处置。同样是记者向相关部门反馈后，没几天，“拦路杆”移走了。

帮帮哥奇怪，换下的路灯杆，当时就可以运走的，为什么要搁置那么些天？限高杆既然要定损，为什么不马上对接保险公司？“天眼问政”记者反馈以后，事情很快解决。

如今的孩子都知道不能随手扔东西。这随意扔在路边的，可是市政设施，难道也要当作“垃圾”随手扔吗？

今天只办今天的事，明天的事明天再说，没人问就抛。这样的处理态度，着实不可取。帮帮哥要说，别再随手乱“扔”东西了，扔掉的，可是责任和担当。

涂涌/文

■ 市州回复

宅基地误当普通用地征用

天眼粉丝留言：
黔西南州望谟县边饶镇坎边村村民家中的80平方米宅基地，在没有经过自己同意的情况下，被当地有关部门征用于建设加油站。

望谟县边饶镇政府：
在统计之初并不了解这块地是宅基地，属于统计失误，加之该村民常年在外务工，无法确认土地用途，便按照普通用地征用。经该村民提供相关材料证明，该地确实属于宅基地。

目前，由望谟县边饶镇政府、加油站投资公司、村民三方共同协商，提出如下解决方案：经过对吴出现进行政策解释，得到她的理解；调整征地补偿标准，由原来的普通用地补偿调整为宅基地征用补偿标准，金额由6万元调整到20万元。

■ 现场新闻

被查处后， 停车场更新收费标准

本报讯（记者 王颖 吴兵）日前，“天眼问政”栏目对贵阳市民反映的“贵阳市富水大厦停车场收费标准未更新”问题进行报道，引起贵阳市云岩区市场监督管理局的高度重视。

时隔半个月，该局反馈称，对贵州银宇商业服务有限公司作出的进一步立案调查处理正在进行中。针对停车场违规收费的情况，已责令收费方陆续退回钱款，并在新的公示牌公示之前暂停营业。

8月31日，记者再次前往贵阳市富水大厦停车场发现，新的停车收费公示牌已被贴在原来位置，其收费依据是《贵阳市停车场条例》。

记者看到，公示牌上相关收费说明更新为：临时车辆停放30分钟内不收费（含30分钟），超过30分钟不足1小时按1小时收费；超过免费时长的，按照实际停放时长计算，以30分钟为计费单位时长（例如1小时20分钟按1小时30分钟收费；1小时40分钟按2小时收费）。

■ 问政漫看

跟风违建，谁为安全买单？



私人圈占绿化带、小别墅扩大、燃气管道上私围小院……

一直以来，“天眼问政”栏目收到不少关于违建的投诉，由于其隐蔽性、取证难、投诉难、处置难等原因，导致常年来违建乱象屡禁不止，甚至一人违建、多家违建，“法不责众”心理泛滥。

城市公共空间不是无主之地、无法之地，任何未经规划的私搭乱建都极大威胁着人民群众的生命财产安全。有法必依，违法必究，谁都不应成为例外。

贵州日报天眼新闻记者 韦一苗/文 周滔/漫画

本版责编：王璐瑶 肖慧 版式设计：查雨施

■ 天眼问政·律师团

身边出现违建，这样取证维权

贵州日报天眼新闻记者 王颖

近期，“天眼问政”栏目收到大量关于房屋违建的投诉留言。针对网友关注的问题，记者采访到贵州省优秀党员律师、惟胜律师事务所专职律师兰双苹。

“顶楼平台可以建立阳光房吗？答案是否定的。”谈及高空违建问题，兰双苹表示，根据民法典第271条、274条及278条规定，业主仅对其专有部分享有所有权，对建筑区域内的共有部分，其只有管理性的权利，如果想要对建筑区域共有部分的用途等进行改变，需要全体业主共同来决定。

“根据相关规定，顶楼平台属于公共区域。业主对顶楼的平台是没有所有权的，其

无权自行处置或者在上面加盖阳光房等设施。”兰双苹告诉记者，根据城乡规划法第40条、第64条规定，业主个人对房屋进行搭建还需要取得相关部门的行政规划手续，如果没有取得，则属于违建。相关行政执法部门有权责令其限期改正，或者作出拆除甚至罚款的处理。

高层建筑顶楼业主对楼顶平台进行私自搭建，是违章甚至违法行为，一旦被查处，不但所有建筑费用会损失，还可能面临行政处罚或被其他业主起诉的可能。如果因为搭建的建筑物不牢固，导致被大风刮走等造成第三人的损失，还可能承担赔偿责任。

“假如我购买了别墅区的独栋别墅，邻居在他楼上加盖了一层甚至两层建筑物，严重影响我的采光、通风等，甚至因为他的建筑物的不牢固，还可能对我造成安全隐患，这时我应该怎么办？”

兰双苹对此再次申明：业主进行搭建，必须取得相关的规划手续，对于违建行为，可向综合行政执法部门进行投诉，由该部门进行处理。

“根据民法典第293条‘建造建筑物不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照’以及第236条‘妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除、妨碍或者消

网上买菌种却无人收购，农户遭遇“农业公司”玩失踪，农业专家和律师提醒——

小心！高价收购有陷阱

贵州日报天眼新闻记者 周睿

上手简单、无地域限制，投入低回报高、销路不愁……在短视频平台和搜索引擎上，“买种回购”“高回报率”的中药材种植吸引许多农户关注。近日，记者发现有不少农户为购买菌包培植却无人收购的问题而困扰发愁，顾先生就是其中之一。

9月初，距离顾先生与“农业公司”签订菌种回购已有一年多时间，他寄给公司回收的第一批菌包有了踪影，之前畅想的收益暂未得到任何兑现，该“农业公司”失踪了。记者对此开展调查走访。

签约很容易 合同有疑点

2021年9月，家住黔西南州凯里市的顾先生在短视频平台上看到中药材种植的相关推送，在视频指向链接里填了自己的基本信息和联系方式不久后，就接到来自“贵州某生态农业发展有限公司”郭姓工作人员的来电。

通过微信，该工作人员称公司提供的桑黄菌包培植几个月就能收获，一般可收3茬，每茬可收获约5公斤产品，每公斤售价4000元左右。

右。在种植过程中，公司将提供专业技术培训服务。

2022年5月，顾先生与该公司签订菌种购销合同，花费12800元购买桑黄菌包一组，公司以做活动为由赠送一组。

大约半年后，当顾先生将第一批收获的桑黄菌寄往该公司，却收到对方“因水分不合规，还需要进行干燥处理”的回复，数日后又得到回复“产品变黑未通过检验”。顾先生想联系和公司签约的其他农户交流经验，未得到回应。

此后，该公司便“消失”在顾先生的视野中。顾先生再次翻看合同，发现疑点重重。合同上有“甲方收购乙方产品，需严格按照合同约定的价格及质量标准进行收购”，并约定“甲方依据市场行情长年收购，……届时依据市场行情调节。”合同中提到的“甲方为乙方培训桑黄种植管理人员”，实际只有几页简单打印的桑黄人工栽培技术资料。

记者尝试拨打顾先生提供的该公司电话号码，均提示停机或暂停使用。

桑黄培植难 投资需谨慎

桑黄菌究竟是什么？是否如该公司所称“低投入高回报易上手”呢？

“桑黄分很多种，不同的种之间价值差别比较大。”贵州省农业科学院作物品种资源（现代中药材）研究所副所长、贵州省农业科学院食用菌研究中心副主任朱国胜告诉记者，桑黄具有一定药用价值，但目前未被纳入《中国药典》，没有“合法身份”就很难对其市场做出准确判断。

对于农业公司宣传的“上手简单”“易培植”等说法，朱国胜说：“从研究的角度，种植桑黄，其出菇温度、湿度、供氧等都需要严格把控，有一定培植难度。”

贵州省农业科学院土壤肥料研究所专家、国家食用菌产业技术体系黔东南综合试验站站长张邦喜说，“销售者和农户签订产销协议时没有明确相关要求，让后续的收购无法推进，这样类似的情况很多。”他建议，农户在和农业公司合作前，先咨询当地农业农村食用菌

专班或请专业人士把把关。

农户难举证 追责很困难

记者采访了贵州富迪律师事务所律师荣幸，从法律角度对顾先生遇到的问题进行详细分析。

“‘卖种回购’是目前较为常见的农业公司与农户的合作模式，双方系通过缔结合同关系的方式开展，要解决此类问题首先是看合同的约定，农业公司的义务主要在于种子质量的保证义务、种植技术的培训义务、成品的回收义务，如农业公司存在违反合同约定的行为，可以追究其违约责任。”荣幸说。

对农户而言，签订合同需关注：看菌种是否符合市场价格，菌种质量是否合格；看销售公司是否具备相应菌种的生产或销售资质；销售公司是否具备培训能力，是否满足合同约定；看销售公司设定的回购条件是否合理，当地种植条件是否符合该菌种生长的客观规律；看回购价格是否符合市场价格，不合理的高价收购可能存在明显的骗局。

如果遇到有陷阱的合同，法律意识薄弱的农户想举证尤为困难。

“农业生产活动中是否符合生产的指标常常难以举证，销售公司常以结果为理由，主张生产活动中农户未遵守技术要求，导致农户难以胜诉。”荣幸建议，“在签订此类合同的过程中，农户需衡量自身是否具备生产的相关知识和经验，不宜轻信高回报、盲目种植。”