



陕西北路354弄7号，一幢百年老宅竟被“拆后重建”，甚至殃及了一墙之隔的小学。这一未经许可的“大动作”，引发了小区居民的焦虑和关注。他们近日纷纷向“新民帮依忙”发来诉求：如此大兴土木是否会对周边老房和学校的安全造成影响？后续又该如何处理？

962555

帮  
忙

# 老宅装修成拆建 “大动作”惊扰众邻居

老宅与附近小学共用一面墙，家长担忧学生安全  
相关部门要求业主停工，立案后正研究处理意见

▲墙上彩绘  
从西康路第三小学里面看，原“界”



▲施工后彩绘没了，建筑外观也改变了。  
现施工围挡已拆除，学校在操场上依旧  
设了黄色围栏保障学生安全  
陈浩 摄



■ 执法人员上门查看  
陈浩 摄



■ 今年2月，有居民拍到老宅墙体已变成新砖  
受访者 供图

## 拆建过程有照为证

3月26日，记者实地走访。在居民指引下，从位于陕西北路奉贤路一处标有“陕西北路342弄1—17号”的小区通道，穿巷绕走，才找到了354弄7号的“现场”。

新建而起的建筑“夹”在老房子之间。通过一处由实墙砌起的院子，就进入了这套房子的室内。记者看到，户内的地面用红砖砌起了一道高约15厘米的“地垄”，这是在做地坪抬高，据说是防水和铺排下水管道设施的需要。房子四周的墙面全是新的，已粉刷水泥。建筑南北总体呈L形，均有2层，现只有简易木梯可爬。

记者找到一处居高临下、可一窥全貌的位置，结合一张张根据时间顺序拍摄的图片，这幢老房被拆建的过程一目了然。

今年年初的图片显示，该处房屋朝南一间为2层，2层以上是斜坡尖顶，红色砖瓦。这间房北侧，紧邻还有一间，此间2楼部分是敞空的（据工人称此时2楼的墙已经开始拆旧），上方盖有简易挡水材料。

2月中旬，老房已经拆除，正在新建。图片中房子四周的墙俱是新砌的，红色新砖十分醒目。

等到3月，新建房子的轮廓基本已经框定。此时，红色的砖墙已经砌上水泥。对比先前的图片可以清晰地看到，房子的轮廓发生了较大改变。首先，朝南那间的斜坡尖顶已经去除，2楼顶上变成了一个平台。而这间房北侧原本的另一间也有“扩建”之嫌。

## 周边家长忧心忡忡

记者注意到，该房屋东侧，是一所小学——西康路第三小学。两者共用一堵墙。也就是说，该房屋的东墙，即是学校的围墙。这堵墙边在学校的那一侧，是学校的操

场。施工方为了施工安全，在围墙处竖起了高高的围挡。学校为了保障学生人身安全，又在围挡外加设了黄色围栏，还每日派人巡视，提醒学生在操场上活动时不得靠近“禁区”。

工地面貌持续不变，校方多方反映无果，引起了不少学生家长的担忧。“孩子们在操场上活动，多不安全！学校围墙上原本的巨幅彩绘被破坏殆尽，红外报警器和摄像头等安防设施被拆除，甚至人可以直接从围挡处钻进学校。学校的校园安全何在？”

而让家长更为不满的是，对方一开始说的是“装修”，后来竟变成“拆房”，现在又变成“重建”！“这样干都可以吗？”有家长质疑。

## 自称危房否认扩建

3月27日傍晚，记者当面采访了陕西北路354弄7号的沈女士（系业主委托人）。

关于“装修”为何变成“拆建”，沈女士称这处房屋很长时间不住人了，一开始只是想装修。最初方案是不动墙体，在墙体内侧做加固支撑的保护，但后来发觉百年老宅真是“太老了”（建于1924年，建筑面积82.31平方米），墙体鼓包开裂，都酥烂了，里面“湿答答”，甚至徒手都能扒下墙面，实在很危险，不能继续使用。此外，据沈女士所述，由于这里是地势低洼处，周边居民的污水都汇聚至此且没有进一步“出路”，因此房内客厅地下和房子的庭院里积满臭水。“由于实际情况发生了变化，工程只能‘升级’。”

沈女士坚称，房子并没有扩建，也无增高。四周都是邻居的房子，是框死的，不可能扩大；所谓增高也是不存在的，原本两间房是两层的，如今还是两层，甚至还把尖顶也“牺牲”了（本来阁楼可以设计作为衣帽间）。至于老房是否被全部拆除，沈女士强调“只拆了四面墙的三面”。

## 未经报批被令停工

记者联系了南京西路街道综合行政执法队。工作人员回应，目前只能界定为“涉嫌”违法建筑。认定违法建筑需经过一定的法律程序，最终的定性，要经由规划局出具法律文书，才能由管理部门确认。

对方给出了这样的理由：他们联系走访了城市档案馆，没有调取到该建筑的相关档案图纸。因缺少最原始的资料作为比对，所以“难以确定”“不能判断”该处是否是违法建筑。但执法队也承认，对方没有取得相关建设工程规划施工许可证明，该民宅拆建未经报批，已要求停止施工，由当事人向有关部门提交建设审批。

## “拆落地”后“再行重建”

记者又咨询了相关专业部门，得到的回复是：对于违法建筑的认定，需要一个法定程序，由规划部门协助，城管部门认定。通过档案馆，调取建筑原始图纸并比对，是常用的一种认定程序。

而就该案而言似乎“无需走这一步”。根据《上海市城市更新条例》的表述，房屋更新分为“成套改造（俗称拆落地）”和“修缮改造”。在城管部门监管周期内，如可确定房子系“拆落地”后“再行重建”，就不需调取档案馆图纸，即可定性违法建筑。调取原始图纸适用于原有建筑长高长胖。而房子“拆落地”，意味着产证关联的主体（即房子）已经灭失，新建行为和原始图纸已经无关。

任何建筑的建设，都需符合《中华人民共和国城乡规划法》。新建行为无论扩大面积、提升层高、增加层数，甚至另外选址，只要经过规划审批，都是允许的，和原始图纸不再发生比对关系。此时就需重新办理产权证明。但反过来，未经规划部门许可的

建设行为，都是违法的。从严可责令拆除，恢复原状，也即拆平的状态，然后按照程序向有关部门申请新建。

## 再次复核确认扩建

违法建筑已是事实，那么，新建的房子到底“长高长胖”了吗？3月29日，记者跟随静安区拆违办、南京西路街道综合行政执法队再次来到现场，复核相关情况。

据街道综合行政执法队队员介绍，最初他们介入时，该户业主只说是装修，为此还找到旁边的学校在1月19日签了“调解协议”。之后，业主反馈：“界墙”变危墙，需要修缮。执法队员虽看到该墙确有裂缝和鼓包现象，但没有发现其他损坏房屋主体或承重结构的情况。而没想到的是，业主竟然私自搞起了“拆建”，他们也很愕然。

现场工人承认，绝大多数的墙都拆掉了，只有小部分墙体没有拆，做了加固后已然粉刷完毕；南面一间隔体抬高了。执法队员通过比对最新拿到的房屋资料还发现，北侧2楼原有一处平台，现变成了“一间房”。该房与邻居之间的空当，原始记录是一处走道，现全部被纳入了该户人家（1层平房，2楼是露台）。

执法部门表示，目前对此事已立案，并将根据具体情节，结合历史情况，综合研究处理意见。同时，也在组织沈女士与周边居民、学校协商相关事宜。

对此，“新民帮依忙”将继续关注。  
本报记者 陈浩

小  
帮  
忙

## 麦德龙199元会员卡已全额退款

本报讯（记者 陈浩）3月27日，本报7版刊发《线上线下购物变麻烦 会员退费规则被质疑》的报道。在“新民帮依忙”介入下，投诉人薛女士向记者反馈，目前麦德龙已向其全额退还办理会员卡的费用。

薛女士是麦德龙沪太路店的付费会员。今年1月，她花199元又给会员卡续费了费，续卡从今年1月16日起算。但1月16日起，该

店闭店改造。虽然薛女士到麦德龙其他门店仍可消费，但路远不便；网上也可下单但须买满299元才能免运费（原本是99元）。她认为麦德龙沪太路店的闭店，单方面改变了服务内容，且至今不透露何时重新开店，让消费者等待遥遥无期，据此提出全额退款要求，但交涉了一段时间无果。最近一次交涉时，客服称，其会员卡有效期只剩10个月，且使用过3张优惠券（150元），只能退还16元。

在报道刊出后，薛女士的遭遇引发市民热议。有网友称麦德龙的做法不厚道。该网友也遇到过知名商超门店闭店，“店方主动打电话问我需不需要退卡，退卡的话可以退我全款……还提醒我抓紧把里面的赠券用掉”。从此评论来看，确有商超由于“自身原因”暂停经营后，全额退还会员卡办卡费用，也没有向消费者追讨、扣除使用过的“优惠权益”。

薛女士在微信上告诉记者，麦德龙在与其联系沟通后，已全额退款。



本版编辑/曹柳曼  
视觉设计/竹建英