

佘山银湖别墅小区价值 8500 万别墅涉嫌违建

“楼王”私建围墙把景观桥圈进院子

晨报记者 佟继萍

新闻
从现象
到真相
欢迎爆料:63529999

坐落于上海西郊的佘山银湖别墅是一个纯独栋别墅小区,置身其中,绿意盎然,很多业主因钟情良好的生态环境而选择在这里置业安家。但是,最近一期一些业主却有些烦心,因为小区一幢被称作“楼王”的别墅在装修时,不仅擅自迁移多棵树木,还建起了一堵数百米长的白色围墙,甚至把小区河道的小桥都圈进了自家院子,把小区公共空间变成了自家的私人领地。小区业主质疑,如此大动干戈的装修是否涉嫌违法搭建,又为何没有人来管理?

[物业]
业主很强势
一直劝说没效果

围墙不是一天建起来的,小区业委会、物业公司、居委会为何都没能及时制止呢?

金地一村居民区书记朱吴伟向记者介绍,佘山银湖别墅共有403户,纯独栋别墅,分3期开发,2003-2004年交付,涉嫌违建的业主大约1年前买入这栋“楼王”,产证面积约1300平方米,院子占地面积约6-7亩。

记者按照网上该小区均价6.6万元/平方米估算,楼王总价约8500多万元。

“发现涉嫌违建的情况后,立即向城管中队做了汇报,也联系物业准备图纸等资料。”朱吴伟说,“因为现在的万科物业刚刚接手五年,(之前)很多资料都缺失了,搜集资料花费了一些时间。”

万科物业相关工作人员告诉记者,“楼王”装修前先搭建了围挡,物业工作人员发现其侵占了公共区域,便下发了《整改通知书》,要求其在去年10月将围挡全部撤掉,建议其用铁栅栏和绿植。

去年11月,万科物业发现对方自说自话又建起了围墙,当即劝阻,并向城管报备。

“业主很强势,我们一直在劝说,都没效果,也很无奈。”物业一位工作人员还透露,由于种种原因,该小区两三年没有业委会。

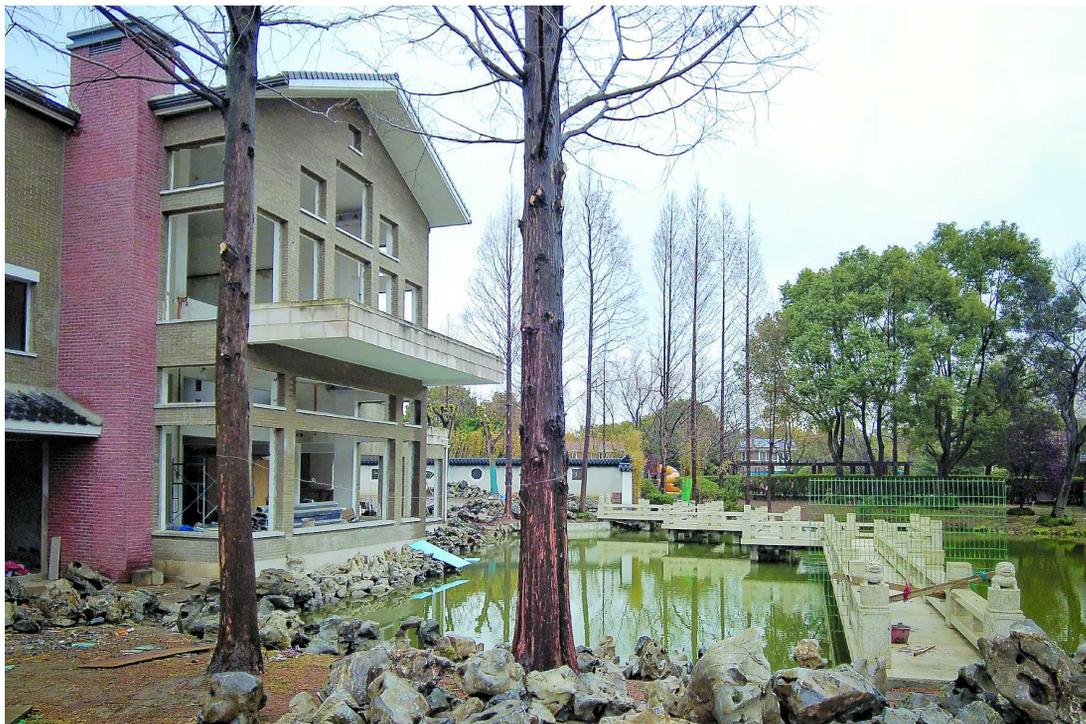
[执法部门]
如确定是违建
将依法处理

装修过程中是否存在违法搭建?小桥属于公共建筑还是私家财产?

1月5日,松江区泗泾镇城管执法中队法制员张余在接受采访时表示,2021年12月27日接到投诉,反映佘山银湖别墅某号业主违规建围墙,他随即赶到现场处理,12月29日开具了《谈话通知书》,要求业主配合调查;12月30日,别墅装修现场负责人来到城管中队,由于当天准备的资料不全,已经让他补充资料,元旦后准备跟进调查。

“这栋楼是佘山银湖别墅的‘楼王’,初步判断围墙涉嫌违法搭建,目前还在调查取证。”张余表示,“如果确定是违建,一定依法处理,绝不包庇。”

据了解,一般情况下,立案调查后确认构成违建的,城管部门会下发正式的法律决定书,规定业主限期拆除;如果业主在规定时间内没有主动拆除违建,城管部门会向区政府报批,审批通过后,可强制拆除违建。



别墅临河一边没有围墙,岸边堆积大块石头,小桥的一头直接通往院子,被围墙围在院子里。本版图片/晨报记者 张佳琪



别墅院内停放大型施工车辆,工人正在进行施工。



私自建起围墙后,还在外围种上了竹子。

临时围挡变永久围墙?

去年,佘山银湖别墅一期某号一幢被称作“楼王”的别墅迎来了新主人谢林(化名),空置多年的“楼王”随即开始装修。业主们欢迎新邻居的到来,但新建的围墙、私自挪走的香樟树却令邻居担心不已。

去年8月1日,谢林拆除了原有绿植构成的院子围墙,建起了一圈金属框架的围挡,将公共区域的香樟树围在其中。8月7日,施工队在这幢“楼王”别墅内开始砸墙,装修正式开工。

8月14日,对比之前的照片,业主艾红(化名)发现,多棵香樟树不见了。在艾红看来,这些香樟树是公共绿化的一部分,不是私人物品,不可以擅自处置,否则不仅破坏绿化、有损小区整体环境和全体业主利益,还涉嫌违法砍伐树木。

多次劝说无果后,艾红等业主将谢林的行为投诉到12345市民热线,松江区泗泾镇城管执法中队开始介入调查。

经过调查,城管执法中队发现香樟树还在,只是改变了位置,于是认定谢林“擅自迁移4棵乔木、灌木等树种”。依据《上海市绿化条例》第四十三条第一款,责令改正,处绿化补偿标准三至五倍的罚款,谢林被处罚款6336元。

针对拆除原有绿植围墙、私建围挡等情况,城管执法中队约谈了业主谢林,对方称这些围挡是装修期间临时修建的,装修完毕后将拆除。

原以为受到处罚的谢林应该有所收敛,没想到,去年12月中旬,施工队拆除围挡后,竟建起了中式砖瓦结构的围墙和门头。随之,又在小区的公共河道的桥上建起了中式栏杆,并用大吊车往公共河道里填石造地。

“建筑群中冒出若大的围墙和石桥,太突兀了,希望尽快拆除,恢复原貌。”业主吴栋(化名)表示。

业主刘菲(化名)住在谢林隔壁,她抱怨,“围墙外圈还种了高高的竹子,比围墙还高1-2米,遮挡了我家的采光和视野,原本从二楼望出去美不胜收的风景不见了,变成了白墙和竹篱笆,真是一言难尽”。

记者采访遭暴力阻拦

1月5日下午2点40分许,记者一行三人来到位于泗陈公路888弄的佘山银湖别墅。进入小区,小河蜿蜒,绿树成荫,一座座二层、三层独栋别墅整齐排布,围墙都是绿植覆盖,满眼绿意。

然而,谢林这户别墅与众不同,别墅和院子都比其他别墅面积大很多,白色围墙搭配黑色瓦片,围墙高约2米,环绕在别墅周围,长约百

余米,新建的中式门头非常出挑。

记者看到,院子中央一栋灰色三层别墅正在装修中,搭着脚手架,窗子还没装,墙体也有多处被拆除。在2楼平台上,有几个工人在原有建筑上砌起了红色砖墙,似乎要加盖房间。

与其他业主提供的该栋别墅原图对比,别墅车库和二楼都有新的扩建,外形有多处突起。院子四周种植了十几棵光秃秃的大树,每棵树都穿着蓝色“外衣”,用支架支起。

院子临河的一边没有围墙,岸边堆积了很多大块石头,约50米长的小桥蜿蜒在河面上,桥的另一头通往院子另一头,被围墙围在院子里。

正当记者准备离开之际,别墅里突然走出一名男子上前野蛮阻拦,该男子拉扯摄影男记者的背包,死死揪住他的衣领,叫嚣“不删视频不能走”,其间还咬伤了记者的手。