

# 哈尔滨房屋承重墙被砸谁之过？律师称或涉违规住改商

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

近日，哈尔滨利民学苑小区租户拆除承重墙事件引起外界关注，楼上200多户业主多数已经暂时搬

## 本非商用房屋

被拆除承重墙的房子位于3楼，3楼外立面装饰区别于1楼、2楼的临街商铺。

4月28日，利民学苑3楼租户的施工动静引起了其他业主和物业的注意，租户准备将房子装修后改台球厅。有业主来到3楼查看的时候，多面厚重的墙壁已经被打穿，那些正是起关键作用的承重墙，物业随即叫停了施工。根据业主拍摄的照片，一些被砸通的墙壁仍然挂着钢筋，4楼以上的多户业主房屋墙面出现了裂缝。

5月7日，哈尔滨市物业管理协会发布通知，要求业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主或者物业使用人。不得有损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，违法搭建建筑物、构筑物等住宅装修的禁止行为。

记者注意到，事件中涉及的利民学苑小区楼栋位于哈尔滨市松北区博文路，共有31层，周边紧邻黑龙江工商学院、哈尔滨远东理工学院、黑龙江农业工程职业学院等学校，交通、生活便利。被拆除承

## 承重墙属共有部分

从过去的一些案例来看，确定承重墙被破坏后影响建筑安全的话，至少需要将承重墙按照评估方案进行修复。

在一栋现代建筑中，承重墙究竟担负了怎样的使命？承重墙是支撑上部楼层重量的墙体，“就像一个人被砍掉了一条腿，肯定站不稳。”一位建筑设计公司负责人告诉记者，承重墙被拆这个问题肯定是很严重的。此外，他指出，承重墙并非私人所有，它属于公有财产的一部分，个人自然也是不可以乱动的。

在《最高人民法院关于审理建

筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》中的第三条明确指出，建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分都属于共有部分。

重墙的房子位于3楼，3楼外立面装饰区别于1楼、2楼的临街商铺。记者与熟悉该小区的一位房产中介核实确认，3楼的房屋为住宅性质，多家媒体的报道也证实了该房屋的住宅性质。也就是说，它们并不是适用于开台球厅的商业性质房屋。租户租下了同一业主名下的4套住宅，但住宅格局显然无法适应台球厅的布局，才有了打通承重墙的一幕。

王玉臣指出，从房屋性质来说，台球厅本就不应该出现在这个小区的3楼。如果租户存在将租住住宅用作台球厅经营的情形，则有可能涉及将住宅用作经营用途，根据《民法典》第二百七十九条的规定：“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当经利害关系的其他业主一致同意。”

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十

话，至少需要将承重墙按照评估方案进行修复。如今年1月7日中国裁判文书网发布的一则民事裁定书显示，5年前，北京市海淀区车公庄西路某小区业主砸掉了自家房屋里的两处承重墙，造成公共预制楼板下沉，后被楼上业主起诉至法院。在经过法院指定的检测评定公司鉴定后，明确“对承重结构构件进行的装修拆改行为，未经原结构设计单位或具备相应资质的设计单位核查

待的西安市，在这次文旅复苏中喜获丰收，文旅融合的创新实践正在西安市不断深入推进。

《中国经营报》记者了解到，

《中国经营报》记者多方查询发现，涉案的房屋为住宅性质，本非可用作开设台球厅的经营性质房屋。北京金诉律师事务所主任王玉臣律师指出，住宅改为经营性用房有严

格的限制，如果该事件中租户以及房东在住宅用于经营的过程中并没有满足其他业主同意、设立登记等条件，很有可能涉嫌违规住改商的违法行为。

那么，这次事件中准备开设台球厅的租户是否取得了“利害关系的业主一致同意”？其实，小区内很多业主原本对台球厅一事并不知情，以至于开始甚至有传言误称是开健身房，后据九派新闻报道实为台球厅。

不过，台球厅已经不是这个3楼第一次用作商业用途。根据公开报道，本次被拆除承重墙的这些房子不久之前是被用作宾馆经营的，尚未更换的窗户上还能看到“宾馆”字样。2021年，也有利民学苑小区业主在省政

府“政民互动”平台反映，小区内常有大量群租房，经营日租公寓，干扰了小区内的日常生活环境。哈尔滨市人民政府于当年10月27日对此回应称，已经针对群租房问题到现场实地踏查了解情况，对该小区59户房屋现场调查取证，并下达了约谈通知、责令整改等法律文书。

有关原始资料，对既有建筑结构的安全性进行核验、确认，对原告房屋造成安全隐患”。

法院最终要求拆除承重墙的业主按照具有甲级设计资质的北京中外建建筑设计有限公司出具的《建筑工程设计施工图》设计图纸进行施工恢复，上述施工过程交由有资质的专业队伍进行，并出具详细的施工方案、留存施工日志。

## 游玩模式发生变化

党的二十大报告指出，健全现代文化产业体系和市场体系，实施重大文化产业项目带动战略。坚持以文塑旅、以旅彰文，推进文化和旅游深度融合发展。

依托取之不尽、用之不竭的文化资源，“五一”期间，西安市文旅产业以沉浸式旅游为抓手，打破传统的“上车睡觉、下车拍照”游玩模式，通过故事创意、现场演出、游客互动、沉浸式体验等多种方式，不断增强游客“参与感”，提升旅游满意度。

近期爆火的“盛唐密盒”在“五一”期间吸引了无数游客驻足，今年“五一”期间，《长恨歌》演出增至四场，接待量再创新高，共演出19场，累计接待观众5万余人次，让观众近距离感受唐宫盛宴。

IP中国首席经济学家柏文喜表示，打卡式旅游的火爆，社交媒体功不可没。西安市自身拥有深厚的文化底蕴，旅游资源丰富密集，抖音、小红书等短视频平台永兴坊摔碗酒、“不倒翁小姐姐”，以及近期大火的“盛唐密盒”等爆款IP相继出圈，不断吸引着游客打卡热情。

今年以来，西安市按照“八个方面重点工作”部署安排，围绕“着力传承弘扬中华优秀传统文化”的具体任务，坚持文化赋能，用沉浸式的体验之旅实力“出圈”，不断推进文旅产业转型升级，促进文化旅游深度融合发展。

西安市文化和旅游局局长孙超表示，穿汉服，游西安。今年以来，由汉服为代表的传统服饰文

化，越来越受到消费者的青睐，以沉浸式体验、多元业态融合为代表的西安文旅新场景，人气爆棚，并带动了一波文旅消费新热潮。

业内专家认为，西安不仅有钟鼓楼、大雁塔、兵马俑，更植根历史文化自信，推进文旅融合更新，用高科技的方式赋予人们崭新的现代化的文旅沉浸体验。不论是在大唐不夜城，还是在白鹿原景区，

除了深厚的历史文化底蕴和丰富的旅游资源，西安市在“五一”期间，不断推出文旅新项目，不断创新文旅“新玩法”，以沉浸式体验、多元业态融合等方式，以文塑旅、以旅彰文，将“打卡”和“参与感”相结合，形成了文化和旅游深度融合发展的新局面。

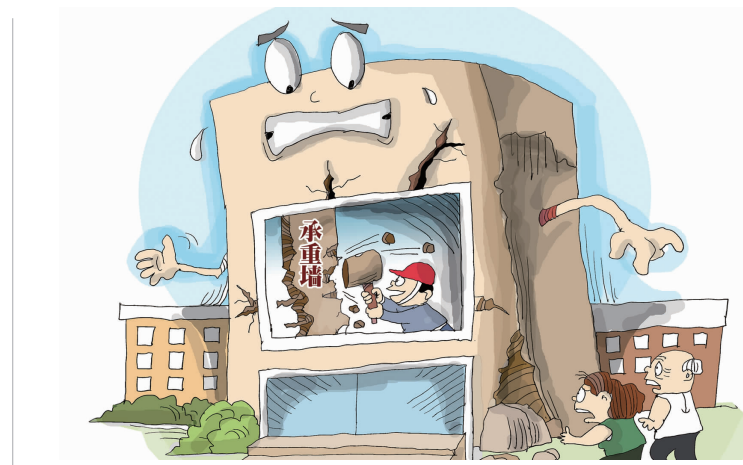
“盛唐密盒”是自己旅游过程中体验最好的活动，更像是游客亲身参与的一个轻松小游戏，在观赏了美景之余，参与一场互动游戏，“收获了快乐，而且终身难忘”。

凭借游客如织、好评如潮的盛况，长安十二时辰街区成为西安沉浸式旅游“王炸”景点，位于大唐不夜城最南端曲江曼蒂广场。该主题街区结合了电视剧《长安十二时辰》IP和唐市井文化内容，以“揽星揽月·畅享长安”“和合之美·风雅长安”“花萼相辉·夜宴长安”三大主题，及“唐食嗨吃、换装推本、唐风雅集、微缩仿古人说话的语气。同时，也要不断提高自己的知识储备。

一位来自山东的游客表示，

西安在文旅新模式、新场景不断“蝶变”中，做精新IP、做实新消费，为广大游客提供了丰富的优质产品和服务供给，带给游客良好的游览体验。

“文化和旅游深度融合主要体现在文化作为旅游的IP与驱动力，而旅游又作为文化的载体与传播途径。”柏文喜表示，目前两者的融合度与相互渗透度、互动度尚不



4月底，哈尔滨松北区一栋31层居民楼的承重墙被砸，导致该楼栋4—21楼出现不同程度的墙壁开裂，全楼200多户居民被紧急疏散。目前，政府已经介入，对居民进行临时安置，但相关责任尚未理清，具体的解决办法也未能落地。视觉中国/图

## 多方需要担责

虽然物业公司都会审查施工队提交的装修方案和装修过程，但在实际操作过程中，不同物业公司的监督力度差别很大。

在成都从事建筑装饰行业多年的唐师傅告诉记者，建筑队进场施工首先需要向物业公司提供相关资质材料，装修方案也需要提交物业审批，在审批过后才能开始施工。物业公司、施工队都会对承重墙非常重视，都知道是不能拆的。

在他的过往经历中也碰到过业主要求拆除承重墙的情况，但施工队往往会极力劝阻。而判断墙体是否为承重墙并不难：在房屋图纸上看，用黑色加粗线绘制的墙体就是承重墙，虚线绘制的墙体就是非承重墙。

唐师傅透露，虽然物业公司都会审查施工队提交的装修方案和装修过程，但在实际操作过程中，不同物业公司的监督力度差别很大。一般大型物业公司的监督都很严格，会有工程人员进场检查，但小一点的物业公司就有可能检查得比较简单。同时，施工队的专业程度差别也很大。

承重墙被破坏，谁将承担责任？王玉臣分析，首先，房主很多时候脱不了干系，要承担一定的责任。根据《民法典》第二百七十二条等相关规定，房东作为房屋产权人，无论和租户的合同如何约定，作为产权人对房屋具有管

理义务，并且其行使权利不得危及建筑物的安全、不得损害其他业主的合法权益。

其次，租户和施工方很可能要承担主要的责任，毕竟他们是直接的侵权实施主体。而且，在施工时，租户聘请的施工方是否具有相关资质在责任分担上至关重要。如果聘请的是正规的装修公司，且装修公司具有相应的资质，那么装修公司的责任就极其重大，相关的法律后果主要由装修公司来承担。但是，如果聘请的施工公司不具有资质，那么租户和装修公司都难辞其咎，都要承担相应的法律后果。如果租户聘请的不是装修公司，而是个人，那么主要的法律责任还是由租户来承担。

此外，王玉臣表示，物业对小区的装修是有一定管理义务的。比如如此粗暴的施工改造，物业应当及时制止。根据《物业管理条例》第五十二条、《住宅室内装饰装修管理办法》第十三条等相关规定，装修前租户也应当先到小区物业进行装修报备，履行相应的手续才能开工，否则物业也应当及时制止。如果物业没有尽到相应的监督管理义务，也应当承担一定的责任。

# 西安“打卡游”火热 沉浸式旅游出圈

本报记者 黄永旭 西安报道

今年“五一”假期，文旅市场强劲复苏。其中，节前就备受期

待的西安市，在这次文旅复苏中喜获丰收，文旅融合的创新实践正在西安市不断深入推进。

《中国经营报》记者了解到，

“五一”假期期间，西安文旅再次火爆出圈，多家央媒频频聚焦西安文旅特色IP，而且西安市还登上“五一”热门旅游目的地十大城

市榜单。据测算，西安市共接待游客1330.51万人次，实现旅游收入107.46亿元，按可比口径，同比2019年分别增长19.23%、29.59%。

除了深厚的历史文化底蕴和丰富的旅游资源，西安市在“五一”期间，不断推出文旅新项目，不断创新文旅“新玩法”，以沉浸

式体验、多元业态融合等方式，以文塑旅、以旅彰文，将“打卡”和“参与感”相结合，形成了文化和旅游深度融合发展的新局面。

## “打卡游”受追捧

近日，同程旅行平台发布“五一”旅游最热门地，西安市继续稳居前十位行列。而西安城墙、大唐芙蓉园、华清宫等网红景点，成为千万游客热衷的打卡圣地，“打卡游”也成为新风尚。

西安城墙是我国保存最完好，现存最大古城墙，与平遥城墙、荆州城墙、兴城城墙等并列为中国现存最完好的四座古城墙。又称西安明城墙，是中国现存最完整的古代城墙，长度列全国第二。

“假期第一站就去西安城墙打卡了，不出意外的人山人海，网上大家调侃我们是来攻城的。《梦长安》演出很美、很震撼，有一种穿越大唐的感觉”，来自兰州的寇先生开心地分享道，曾多次在抖音平台看到西安城墙相关短视频，这次“五一”终于如愿以偿完成了打卡。

在短视频平台上，大唐芙蓉园也被众多游客评价为西安必打卡景区之一，网络上各类游戏攻略数不胜数。大唐芙蓉园是在原唐代芙蓉园遗址以北，仿照唐代皇家园林式样重新建造的，是全方位展示盛唐风貌的大型皇家园林式文化主题公园。

“进入园区就仿佛穿越回了唐代，晚上还有璀璨的灯光秀表

演，完美呈现了大唐盛世的繁荣景象”，游客张女士谈到大唐芙蓉园打卡时说，“大唐芙蓉园还是一个绝佳的拍照圣地，是一个特别出片的地方，我拍到了特别多满意的照片。”

华清宫景区在唐华清宫遗址的基础上修建，成为中国唐宫文化旅游标志性景区。“五一”期间，华清宫以唐风文化为核心，推出的花神巡游、霓裳羽衣舞、帝妃巡游、民乐表演等活动，吸引诸多游客纷纷前来打卡游玩。据统计，华清景区接待游客人数逾23万人次，累计收入较2019年同期增长43.31%。

华清景区为满足游客观演需求，让更多的观众感受到大型实景历史舞剧《长恨歌》的魅力，今年“五一”期间，《长恨歌》演出增至四场，接待量再创新高，共演出19场，累计接待观众5万余人次，让观众近距离感受唐宫盛宴。

IP中国首席经济学家柏文喜表示，打卡式旅游的火爆，社交媒体功不可没。西安市自身拥有深厚的文化底蕴，旅游资源丰富密集，抖音、小红书等短视频平台永兴坊摔碗酒、“不倒翁小姐姐”，以及近期大火的“盛唐密盒”等爆款IP相继出圈，不断吸引着游客打卡热情。

## 游玩模式发生变化

党的二十大报告指出，健全现代文化产业体系和市场体系，实施重大文化产业项目带动战略。坚持以文塑旅、以旅彰文，推进文化和旅游深度融合发展。

依托取之不尽、用之不竭的文化资源，“五一”期间，西安市文旅产业以沉浸式旅游为抓手，打破传统的“上车睡觉、下车拍照”游玩模式，通过故事创意、现场演出、游客互动、沉浸式体验等多种方式，不断增强游客“参与感”，提升旅游满意度。

近期爆火的“盛唐密盒”在“五一”期间吸引了无数游客驻足，今年“五一”期间，《长恨歌》演出增至四场，接待量再创新高，共演出19场，累计接待观众5万余人次，让观众近距离感受唐宫盛宴。

IP中国首席经济学家柏文喜表示，打卡式旅游的火爆，社交媒体功不可没。西安市自身拥有深厚的文化底蕴，旅游资源丰富密集，抖音、小红书等短视频平台永兴坊摔碗酒、“不倒翁小姐姐”，以及近期大火的“盛唐密盒”等爆款IP相继出圈，不断吸引着游客打卡热情。

今年以来，西安市按照“八个方面重点工作”部署安排，围绕“着力传承弘扬中华优秀传统文化”的具体任务，坚持文化赋能，用沉浸式的体验之旅实力“出圈”，不断推进文旅产业转型升级，促进文化旅游深度融合发展。

西安市文化和旅游局局长孙超表示，穿汉服，游西安。今年以来，由汉服为代表的传统服饰文

化，越来越受到消费者的青睐，以沉浸式体验、多元业态融合为代表的西安文旅新场景，人气爆棚，并带动了一波文旅消费新热潮。

业内专家认为，西安不仅有钟鼓楼、大雁塔、兵马俑，更植根历史文化自信，推进文旅融合更新，用高科技的方式赋予人们崭新的现代化的文旅沉浸体验。不论是在大唐不夜城，还是在白鹿原景区，

除了深厚的历史文化底蕴和丰富的旅游资源，西安市在“五一”期间，不断推出文旅新项目，不断创新文旅“新玩法”，以沉浸

式体验、多元业态融合等方式，以文塑旅、以旅彰文，将“打卡”和“参与感”相结合，形成了文化和旅游深度融合发展的新局面。

“盛唐密盒”是自己旅游过程中体验最好的活动，更像是游客亲身参与的一个轻松小游戏，在观赏了美景之余，参与一场互动游戏，“收获了快乐，而且终身难忘”。

凭借游客如织、好评如潮的盛况，长安十二时辰街区成为西安沉浸式旅游“王炸”景点，位于大唐不夜城最南端曲江曼蒂广场。该主题街区结合了电视剧《长安十二时辰》IP和唐市井文化内容，以“揽星揽月·畅享长安”“和合之美·风雅长安”“花萼相辉·夜宴长安”三大主题，及“唐食嗨吃、换装推本、唐风雅集、微缩仿古人说话的语气。同时，也要不断提高自己的知识储备。

一位来自山东的游客表示，

西安在文旅新模式、新场景不断“蝶变”中，做精新IP、做实新消费，为广大游客提供了丰富的优质产品和服务供给，带给游客良好的游览体验。

“文化和旅游深度融合主要体现在文化作为旅游的IP与驱动力，而旅游又作为文化的载体与传播途径。”柏文喜表示，目前两者的融合度与相互渗透度、互动度尚不

高，在相互驱动、互促发展方面还有很大的提升空间。

面对今后的工作重点，孙超表示，“我们将按照‘以推进文化自信自强为动力、以重大文化项目为牵引、以文旅产业转型为抓手、以文旅深度融合为突破’的总体思路，着力发掘和用好丰富的文化资源，大力发展西安风格的城市文化，打造彰显中华文明的世界人文之都。”

“走进主题街区，身着汉服，吃着火晶柿子，听着唐乐，甚至可以和‘王维’‘唐玄宗’‘杨贵妃’等诸多历史角色对诗互动，真正做一次唐朝人，这种体验真的太奇妙了。”来自河北的王女士表示。

西安当地文旅业内人士称，在长安十二时辰主题街区，游客就是主角，可以身临其境地体验唐人的市井生活，街区内的所有元素，场景布置、场馆音乐以及工作人员都在共同完成游客的沉浸式体验。

面对今后的工作重点，孙超表示，“我们将按照‘以推进文化自信自强为动力、以重大文化项目为牵引、以文旅产业转型为抓手、以文旅深度融合为突破’的总体思路，着力发掘和用好丰富的文化资源，大力发展西安风格的城市文化，打造彰显中华文明的世界人文之都。”

面对今后的工作重点，孙超表示，“我们将按照‘以推进文化自信自强为动力、以重大文化项目为牵引、以文旅产业转型为抓手、以文旅深度融合为突破’的总体思路，着力发掘和用好丰富的文化资源，大力发展西安风格的城市文化，打造彰显中华文明的世界人文之都。”