

近期私拆承重墙事件多发,引发社会广泛关注

承重墙遭毁——建筑“不能承受之伤”

广东建设报记者 唐培峰 姜兴贵 朱卓城

一面承重墙被拆毁，致 31 层高的住宅楼出现墙体开裂，240 多户住户无家可归，总计损失金额超过 1.6 亿元，4 名相关责任人被公安机关采取刑事强制措施。近期，发生在黑龙江哈尔滨市的一栋居民楼承重墙被砸致楼体受损的事件，引起广泛关注。

为何一面看似普普通通的墙壁却会带来如此严重的影响？原因就在于承重墙是支撑着上部楼层重量的墙体，它和承重柱一样都是建筑结构中的重要竖向支撑元素，它们承担着建筑物的重量及外部荷载（如风、地震等），并把荷载传递到地基，从而保证建筑物的承载能力和稳定性。因此，承重墙是建筑物不可或缺的承重组件，也被称为“生命墙”。

现象 屡见不鲜，砸承重墙时有发生

据了解，目前国内商品住宅的结构一般有框架结构、砖混结构、钢混结构等。在一般房屋建筑中，砖混结构房屋所有墙体都是承重墙，而框架结构房屋内部的墙体一般都不是承重墙。高层住宅建筑一般为框架结构、剪力墙结构、框架剪力墙结构等，由于剪力墙作为承受水平压力的墙体，其本身可以作为承重墙，也可以作为非承重墙。具体到房屋建筑，判断墙是否为承重墙，应仔细研究原建筑图纸并到现场实际勘察后才能确定。

在现实生活中，哈尔滨的事件并非个例，住户想通过后期装修来改变房屋户型从而导致房屋、建筑主体结构破坏，致使楼房变成“危楼”的情况时有发生。近年来，国内多地均有业主、租户砸掉自家承重墙、承重柱，导致其他楼房楼板开裂、楼栋倾斜等事件。如 2022 年 4 月，湖北武汉洪山区某小区业主在装修中私自拆除承重墙，导致该栋其他住户家中墙体、地面开裂；2021 年，杭州萧山瓜

沥一小区业主野蛮装修敲掉了承重墙，导致整栋楼房成了危房；2021 年，浙江嘉兴某小区开发商为了多卖停车位，私自拆除地下车库的承重立柱，整栋楼一下子变成了危楼，当地住建局勒令“立即停工”并进行整改。据广东建设报舆情工作室统计数据，从 2022 年 5 月 1 日至 2023 年 5 月 4 日，仅广东省内就有十余起该类事件发生。其中，近期广州市白云区岭南新世界小区一业主私拆承重墙，导致其他业主房屋墙体开裂、地板下沉，达到房屋“严重损坏”标准。该事件因与哈尔滨事件发生时间相近，引起了该地区业主的强烈反应以及互联网上的热烈讨论。

从事件类型来看，“私拆承重墙”分为房屋业主装修改造房屋拆除承重墙、房屋（商铺）租户拆除或打穿承重墙两种类型。如广州白云区岭南新世界小区的案例，是由业主对建筑结构造成破坏，而哈尔滨事件则是由租户违规装修导致建筑结构遭到破坏。

屋装修过程中应如何判断哪些墙、柱体为承重墙、承重柱，从而避免承重墙、承重柱被意外拆除的情况？高级工程师、广东省建筑设计研究院有限公司 GDS 结构创新工作室副主任、广东省建筑设计研究院有限公司海南分公司结构专业总工程师徐刚告诉记者，市民一般可以咨询开发商或物业管理方查看相关图纸来判断承重墙、承重柱的具体位置。如果图纸资料缺失，可以请相关专业机构进行检测和鉴定来判断承重墙、承重柱的位置。



广州市白云区事发小区拆除承重墙后的临时加固



广州市白云区事发小区房屋装修内景

承重墙和承重柱通常采用钢筋混凝土材料制成，如果在装修过程中碰到由钢筋混凝土材料制成的构件，或者碰到支撑结构梁的墙、柱，都极有可能是承重墙、承重柱，碰到这种情况一定要慎重打凿。

“由于承重墙、承重柱对于结构安全性起着重要的作用，一般情况不允许打凿开孔。同时，结构的梁和板也有相同的要求。”徐刚建议，装修前一定要搞清楚承重墙、承重柱及结构梁、板的具体位置和尺寸，如果碰到

需要开洞的情况，需要由相关专业单位对其进行安全性复核后，方可开孔。此外，在建筑设计及建设环节，为减轻承重墙、承重柱的受力，增加结构安全性，可以采用轻质隔墙、轻质回填材料以及采用钢结构等方法减轻结构的重量，从而减轻承重墙、承重柱的受力。当需要增加夹层时，除了要保证新加的重量不超过原来的承载能力之外，还建议尽量与原有的结构采用铰接连接，尽量避免新加结构对结构整体抗震性能造成影响。



哈尔滨事件当中被拆除的承重墙



哈尔滨事件当中有视频拍到施工单位将挖掘机开上三楼

后果 亡羊补牢？并非总有补救机会

在拆除、破坏承重墙、承重柱事故发生后，不可能实现拆除重建的情况下，该如何对房屋建筑进行补救？在实践当中，一般会对受破坏墙体、柱体开展紧急加固，由专业设计单位进行加固设计，由符合资质的施工单位进行加固墙体，最后通过专业检测机构检测及当地相关部门验收后，才能让房屋建筑恢复正常使用。

以广州白云区岭南新世界小区事件为例，据 5 月 6 日广州市白云区永平街道办事处对外通报，该街道办事处已委托有资质的加固补强公司完成了临时加固支撑工程，并由市、区住建部门委托专家到现场查看，经专家综合研判后判定建筑物整体结构稳定可控，在此基础上委托相关企业开展永久性加固补强工程。

然而，即便部分建筑在拆除、破坏承重墙、承重柱后仍有机会加固补救，

但原承重墙、承重柱与建筑其他结构的连续性已经遭到破坏，难以达到此前的受力状态，已经产生的应力变化是不可逆转的。从承重墙、承重柱被拆除、破坏的那一刻起，建筑其他部位的墙、柱、梁都可能受到了损伤，除了明面上可见的裂缝，还可能存在隐蔽不可见的损伤，修复难度大大增加。

此外，并非所有承重墙、承重柱被破坏、拆除的建筑都有补救的机会。2020 年 8 月 4 日，同样位于黑龙江哈尔滨的哈尔滨市玉手食品有限责任公司库房部分楼体坍塌，造成 9 人死亡，1 人受伤，直接经济损失 2602.28 万元。调查结果显示，事故发生前，该房屋一层 B 轴上 5 轴至 11 轴间 6 处柱间承重墙体实施连续拆除作业，该范围内砖砌体柱在竖向荷载作用下受压承载力与荷载效应之比仅为 0.23，受压承载力严重不足引起破坏，是导致该房屋结构发生局部坍塌的主要原因。

那么，如何防止此类“野蛮装修”行为？劳静告诉记者，当前，我国针对装修过程中对建筑结构的保护已经有了较为完善的法律规定。例如，《建设工程质量管理条例》第六十九条中提到，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。此外，《住宅室内装饰装修管理办法》第五条中，将未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构列入住宅室内装饰装修活动中的禁止行为。

因此，劳静认为，当前要防止类似哈尔滨事件的“野蛮装修”行为发生，关键在于提高市民的建筑结构保护意识和加强相关部门的监管和执法，严厉打击私拆承重墙等违法行为。相关部门要加强对承重墙等施工领域知识的普及，加强公众意识，提高人们的安全意识和对违法行为的警惕性。对于物业管理公司而言，应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有上述行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。另外，呼吁广大业主，如果发现邻居违法施工，要及时提醒，并向物业公司投诉；如果依旧没有停止，可以直接向当地住建、城管部门投诉举报，必要时甚至可以直接拨打 110 报警。

责任 任性拆墙，涉事各方均需担责

承重墙、承重柱被拆除，哪些人需要为此担责？以哈尔滨事件为例，北京大成（广州）律师事务所律师劳静认为，根据目前公布的信息，责任方除了有最为直接的租户和实施拆除的施工单位（装修人员）外，物业公司也或需为此事件承担责任，这需要看物业公司在租户装修前、装修中，有无履行提示、巡查、制止和报告等监管责任。若物业公司未尽到提示和制止义务，则应当对违法装修人造成的损失承担一定的赔偿责任，造成特别严重后果的，同样可能面临刑事责任。

“承重墙不能动”是基本常识，

租户作为享有房屋使用权的主体，在装修房屋时本应严格遵守法律法规，不做敲承重墙等违法行为。然而此次哈尔滨事件中，租户为了台球厅有更好的通透性，私拆大楼三层的承重墙，造成多层楼墙皮脱落、墙体开裂。负责拆墙的施工方作为专业人士，理应对建筑的结构安全有基本了解，也就更应该遵纪守法，但为了工钱，不顾整栋楼居民的生命，听凭租户差遣，拆除承重墙。物业对小区的装修、建筑安全也有监督管理义务。根据《住宅室内装饰装修管理办法》，装修人在住宅室内

措施 防微杜渐，强化意识才是关键

安全无小事，承重墙被称为“生命墙”，影响着建筑的稳定性，绝不能因为个别住户的一己私欲而影响到全栋楼房的质量和全体住户的安全。而现实案例也证明了因违规装修导致的拆除承重墙事件的结果往往是“损人不利己”。与其事后多方担责、其他业主“吃哑巴亏”，更重要的是如何预防破坏式的“野蛮装修”。

那么，如何防止此类“野蛮装修”行为？劳静告诉记者，当前，我国针对装修过程中对建筑结构的保护已经有了较为完善的法律规定。例如，《建设工程质量管理条例》第六十九条中提到，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。此外，《住宅室内装饰装修管理办法》第五条中，将未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构列入住宅室内装饰装修活动中的禁止行为。

因此，劳静认为，当前要防止类似哈尔滨事件的“野蛮装修”行为发生，关键在于提高市民的建筑结构保护意识和加强相关部门的监管和执法，严厉打击私拆承重墙等违法行为。相关部门要加强对承重墙等施工领域知识的普及，加强公众意识，提高人们的安全意识和对违法行为的警惕性。对于物业管理公司而言，应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有上述行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。另外，呼吁广大业主，如果发现邻居违法施工，要及时提醒，并向物业公司投诉；如果依旧没有停止，可以直接向当地住建、城管部门投诉举报，必要时甚至可以直接拨打 110 报警。