

一面距离600万的隔离墙



被自住业主拆除的栅栏已被重新安装

一道墙隔开了这个小区单价8万的商品房和单价两万的自住房,一侧是种满银杏和元宝枫的花园,另一侧才刚栽上疏朗的低矮灌木。

此前的大半年时间,两边的业主们就这道隔离墙的存废问题,互相指责,陷入无穷无尽的口水战。今年1月12日,自住房主合力把墙推倒,第二天,商品房业主又将它重新立起来。更早些,他们也曾在维护孩子入学权利时并肩奋战。

一方是受过良好教育、拥有体面工作的新北京人,一方是半生奋斗实现财富积累的新贵。在这座城市,他们都是某种意义上的成功者。

如今,这场战争还远远没有结束。

1 被推倒的隔离墙

周洪和李小山都住在平层别墅里,私密性良好,一栋楼一个单元,入口处贴着私人管家的名字和电话。他们互称对方为周总、李总,已经很熟悉的两人,很快聊起了家具的价格。

在有三面阳台、日光丰盈的客厅里,窗边绿植茂盛,李小山一岁的小女儿在边上嬉笑。偶尔,李小山探头往下看,笑容会不自觉地收敛起来——楼下就是那面隔离墙。再过去些,是那两栋还没入住的自住房。

面对隔离墙,这些人呈现出的紧张与小心翼翼,都与不久前的“冲突”有关。

2018年1月12日,是天璞家园自住房交房的日子。近百位自住房业主,合力推倒了自住房与商品房之间的隔离墙。现场视频显示,当时场

2 价格不菲的商品房

隔离墙第一次被推倒后,刘昊在微博上与自住房业主争论。他是国内一家著名互联网企业的中层,今年33岁,北京人,已婚,有一个3岁的女儿,身材微胖,性格热情。

他也是商品房业主里比较活跃的中坚力量,参与了开盘至今小区所有的重大事情。在隔离墙这件事上,他的立场同样坚定——坚决反对推倒隔离墙。

2016年底,刘昊以近千万的价格,买下了天璞家园一套130平米的房子。他看中了这里的小区环境和学区。

小区配套学校也是当时的卖点之一。商品房业主们通过私人关系打听到,配套学校是北京中学东坝分校及其附属小学。这是一所公立性质的九年制国际学校,培养有出国意向的孩子,师资力量不错,“实验班里20个特级教师教80个孩子”。

刘昊选择居住于此的另一个原因是邻居。他是老北京人,打小在大院儿里成长,怀念那种亲热朴素的人际关系。在他眼中,天璞已经用房价做了筛选,他将拥有素质相当的邻居,而他的女儿,可以有一批自己的发小,在一块儿上9年学,成为彼此一生的朋友。

为了理想的生活方式,

面激烈,双方隔着门跳起来互骂。但在一天后,商品房业主又把墙重新立了起来。

双方自此,势如水火。

故事要从2015年说起。地产商龙湖当年拿下东坝这块地时,参照了“竞配建”政策,意味着小区在正常价格售卖的商品房之外,还要配建一定数量的自住房。这是一种低于市场价格的保障性住房,为了满足都市“夹心层”的住房需求。

原本是怀着“广厦千万间”、“居者有其屋”的良好愿景,至少在合同里,商品房与自住房之间不存在任何形式的隔离。但由于政策刚刚落地,第一批吃螃蟹的人还不知道此后会有怎样的纷争。这一次,天璞家园的冲突让所有人看到了,隔离墙立起之后,可能会发生什么。

刘昊愿意背负上500万贷款。最初,他就知道隔离墙的存在。根据照片,当年售楼处的水晶沙盘上,商品房的模型精致,而自住房是两栋透明的玻璃模型,两者之间竖起了一道非常明显的栅栏。

周洪和李小山比刘昊年纪稍长,分别是一家大公司的中高层领导和一家小公司的老板,也是典型的中产,信仰市场经济和公平法则,通过半生奋斗,拥有了如今的生活,换一个上千万的大房子,既是买房,也是一步到位的置业。

他们曾自发地反复跟开发商确认过,栅栏会一直存在。商品房业主们觉得自己实际支付了房子和学校的成本,溢价购买了,那自住房就应该被隔离。

正是因为如此,周洪展现出了对财富的高度敏感和捍卫心。他神色紧张地坐在我面前,计算天璞家园与周边小区房价的差异,担心一旦把隔离墙推倒,房价可能会应声而落。

他们甚至一度认为,自己不会和墙那边的邻居有所交集。“我们不认为他们是邻居,天然觉得这是两个小区。他们叫龙湖学府苑,我们叫首开龙湖天璞。中间有个隔离墙就完了。”

3 曾是并肩的“战友”

刘昊曾和自住房邻居们打过交道,甚至可以说是“并肩奋战”过。

自住房业主秦悦,是刘昊曾经的“战友”。他们年纪相仿,工作行业相同。还因为学区房的问题,一起维过权。

2017年春天,商品房收房的日子临近,商品房业主们在教委系统查询发现,小区派位的学校有5所,而不是北京中学东坝分校这一所。就是说,买了这个房子,并不能保证孩子能上北京中学东坝分校。他们慌了。

在谋划维权时,他们想到,198户商品房业主人数太少,便联系了自住房业主。在商品房业主起草的一份文件中写到,天璞家园“共计435户”,承认了自住房与商品房是一个整体。刘昊后来对我说:“你可以理解为我们那会儿也是饥不择食。”

秦悦的孩子也到了上小学的年龄,她毫不犹豫地加入了维权。他们一起走过了漫长的程序,和东坝乡政府谈过3次,朝阳区政府谈过3次,北京市政府谈过1次,朝阳区教委谈过3次。有一次秦悦太激动,甚至差点被警察当场抓起来。很难说自住房业主们在里面贡献了多少力量,最终,问题被解决了。

这是商品房业主与自住房业主的第一次主动接触,也是唯一一次。双方不算亲密,但互相尊重,关系至少算得上融洽。

秦悦和其他自住房业主们,知道自己与“商品房邻居”的不同。其中一位说,自己曾和丈夫讨论过,不管建设建隔离墙,两边的绿植和配套确实有很大差距。如果有了孩子,将来他去“那边儿”玩,回来再问,“妈妈,为什么两边不一样?”她也会很尴尬。

秦悦大学毕业后来到了北京,10年过去,她在这里结了婚,有了孩子。她和丈夫工资不高,买不起房,一直住着租来的房子,也没有北京户口。到了孩子快上学的年龄,他们用自己的北京市工作居住证摇号,还算被命运眷顾,中了签。

她极俭省。我们在她家楼下吃了一顿饭,点了干锅花菜、地三鲜和煎饼,剩了一些,她都打包带回去,晚上还能吃一顿。“没办法,首付80万,我们借了好多钱。”

她身上有部分女性对命运的那种乖顺。别人的朋友圈封面都是碧海蓝天,她是老家的玉米地。偶尔发一条状态,是怎么用灶蒸饼子。她对自住房的质量期待并不高,对合同里的容积率、绿化率没太多概念,因为比起北京日益增长的房价,她觉得这套自住房确实买得便宜。

但在1月12日这天,乖顺的秦悦梗着脖子和商品房业主争吵了起来——立起了隔离墙,意味着秦悦再也不能从小区人车分流的正门进入,要一辈子走另一个简陋的小门,她觉得憋屈。

4 自住房里的新北京人

秦悦并非自住房业主中的活跃分子,忙碌的生活,生病的孩子,让她更多时候是在跟着大家的意见走。

自住房维权的中坚力量,是一群受过良好教育、拥有北京户口和体制内工作的新北京人。他们大学毕业没多久,年轻、自信,知道在这场论战里法律和舆论的力量。

隔离墙的争论出现不久,他们就注册了一个叫做“@天璞家园自住型商品房”的微博,发布和此事相关的一切细节。

杨溪是这个微博的管理员。她研究生毕业后,留在了北京一家国企,跟一个北京男孩儿结了婚。他们买不起婚房,暂时和公婆住在小房子里,没法要孩子。直到2015年,摇中了天璞家园的自住房。

这种房子,售价会比周边同品质的商品房低30%。同理,若5年后他们要售卖,也要上交30%的收益给政府。但这已经是这对新婚夫妻最优的选择。

管理微博时,杨溪有两个原则,一不骂人,二讲法律。我们见面时,她思路清楚,对购房

合同条款分析,细数隔离之后不能实现的合同条款,如容积率、绿化率和消防设施等等。

整场谈话下来,她说话用词堪称得体,只要语境需要,还会使用“建设法治社会”的主流语言。当然,她也批评开发商,谴责决策者,但用语终归是节制的。

她也有眼睛发出光亮的时刻,是回忆起从交定金到等待交房的过程:地基打好了,盖几层了,封顶了,刷墙了,通水电了,开始绿化了……这是第一个真正属于她自己的家,有丈夫,未来还会有孩子。

但看到房子的那一天,她失望了。“自住房跟商品房之间怎么装上了铁护栏?自住房业主没有资格从小区正门出入,只能在两栋楼前的一小块空地上活动?自住房的绿化也基本是‘墙脚栽花、墙隙种树’,惨不忍睹。”

此后,杨溪和其他的业主们开始走马灯似的接待记者。不论央媒、地方媒体还是自媒体,无论如何,她都要说她想说的话。

5 “战友”成了“敌人”

矛盾是一点点激化的——从去年7月到今年1月,整整半年里,双方没有坐下来谈过一次。

最开始,自住房业主拨打市长热线,找朝阳区住房保障办公室。也得到了回应,北京市住建委约谈了包括龙湖在内的多家房企,明确开发商不能在小区违法设置隔离。

龙湖迫于压力,曾经偷偷把隔离门拆掉,但被商品房业主发现了。他们向龙湖表达了强烈抗议,又把门装上了,还是不放,稳妥起见,又做了一扇备用门。在面向自住房那边,商品房业主挂出了横幅,上书“保障房变味牟取暴利,商品房遭掠夺忍无可忍”。他们在微博上回,穿鞋的不会自己来,你们会拆,我们就会请人再来装。

误会是在收房那天到达了顶点。那天,商品房业主们在隔离墙那边竖起了白帐篷,做社区活动。刘昊说自己想做得体

面些,还定了麻将桌和烤羊,他向我展示了外包公司做的方案和预算。

但在自住房主看来,那更像是一种炫耀和示威。在收房前,他们得到承诺,称隔离墙会被拆除。到了现场却发现,只是门打开了,并未消失。人群里有人在嚷:“他们不拆,我们就自己来吧,还有什么比法大呢?”

他们从汽车后备箱拿出了石锤、几米长的绳子,戴上了口罩、帽子。门并不难拆,把绳子固定在门上,开始往自住房一侧拽,门的焊接处较牢固,一位中年男子用石锤砸了几下,门就下来了。全程不过10分钟。

自住房的女性和老人站在最前面,防止对面商品房业主冲过来动手。那一刻,杨溪觉得“感动”和“振奋”,“感觉大学的篮球赛之后,我再也没有这么热血过了。”

刘昊在对面的人群里,看到了和他一起为孩子上学维过权的秦悦。刘昊在骂,秦悦也在骂。如今,他们成了仇人。

6 普遍的社会问题

1月12日,拆墙的冲突发生后,现场的动图在微博上被转发了近3000次。

有人替商品房业主们不值,也有人认为自住房业主“按合同办事”的要求合理合法。这一面隔离墙的存废如此牵动人心,它搅动的是不同阶层人的痛觉神经。

从更现实的角度来看,除了天璞家园,还有无数的小区面临着相同的问题。

在丰台区南三环的某个小区,商品房、自住房与两限房三种房型混住,他们笑称它为三国盘——自住房业主不想要商品房的花园,但要求与两限房隔离。

社会学家孙立平在一篇文章里写道:“不要小看了(天璞家园)这个事情,从更抽象的层面来说,当一个社会贫富分化已经形成,并且社会越来越定

型化的时候,不同群体、不同阶层的居民如何相处,是一个现实的问题。”

对于天璞家园的居民们来说,事情已经僵持得太久了。截至2月24日,我写下这篇报道时,还没有看到能妥善解决问题的可能。有官方机构在双方之间斡旋,提出一个方案是,免除自住房物业费,保留隔离——绝大多数自住房主都拒绝了。

再过几个月,小区的配套学校就要开学了。刘昊的孩子3岁,秦悦的孩子6岁,小区里还有无数的学龄儿童。

住在价值一千万房子里的孩子和住在价值两百万房子里的孩子,将在一个校园里上课,甚至坐在一个教室里,成为同桌、挚友。

而他们的父母,站在隔离墙两边,遥遥相望。据《人物》