

四条建议教你如何规避光伏电站“违建”损失



近日，居民屋顶光伏电站被扣上“违建”之名的事件层出不穷，这些业主或被投诉，或被要求拆除电站，与城管部门“连环过招”，一时之间争议不断。

案例1：自建房装光伏，电网申请同意，城建城管：我们没批，不能装！福建张先生，按正规流程去当地电网提交了并网申请，并通过审核同意在自家屋顶（独栋的自建房，有房产证）安装光伏电站。刚开始建设，城建和城管部门就上门称“光伏电站是违建”，他们没有批准，就不能安装，并要求张先生拆除。

当地城建和城管给出的解释是，根据福建省出台的政策，居民屋顶进行平改坡，只能安装琉璃瓦造型。光伏电站属于违建，不能安装。

但是在福建省住建厅发布的《福建省农房屋顶平改坡设计建造一体化导则》，我们并没有找到不允许在建好的坡屋顶上再建设其他东西的条文。

而当地城管给出的“让光伏安装厂家找领导‘走动’一下”的办法，也是令人咋舌和愤怒。

案例2：小区公共露台私建光伏设备，手续是否齐全有效惹争议

在江西南昌市西湖区橡树湾小区，有业主在约200平方米的公共露台圈搭建光伏发电设备，引起其他业主的强烈不满。

被投诉业主向当地执法队提交了两份手续，一份为请求物业公司、居委会同意在露台安装太阳能家庭分布系统的申请书，盖有当地居委会的印章；一份是“光伏发电勘查联系单”，盖有相关电力部门的印章。

值得注意的是，其中缺少了物业同意书。

就这两份同意建的手续材料，是否能证明露台搭建合法，争议不断。其他业主对居委会是否有权代替所有业主同意盖章，也表示质疑。案例3：别墅楼顶装太阳能电池板，后排业主投诉“有碍观瞻”，城管部门讨论界定是否属违建上海市松江区新桥镇万科白马花园小区里，一户别墅业主在自家楼顶安装的太阳能电池板，被后排别墅业主因电池板过于突兀有碍观瞻，便以涉嫌违建为由，投诉至城管部门。

城管部门经过专题会的研究讨论，最终认定：屋顶太阳能电池板既非违法建筑、也非违法构筑物。其性质类似于小区“立体车库”，是一种设施设备。

结合以上事件，关于屋顶光伏电站的“违建”争议，大多是出于政策模糊、手续混乱、缺乏规范，导致正规安装的电站无端被扣上违法的帽子，违规安装的电站钻法律空子。

我们要理性地认识到，虽然屋顶光伏电站属绿色能源范围，但也应该是有条件、符合条件再开发，而不能因为是绿色能源而一味地去开发建设，这一点在居民项目中尤为重要。

同时，各省市关于屋顶安装光伏电站的标准守则都是不同的。那么一般而言，在屋顶安装光伏电站需要哪些材料和条件呢？（以城市为例）

一、房屋所有权清晰

家庭屋顶的并网申请需要业主本人的身份证及房产证，所以这个房屋的所有权必须是清晰的；如果是高层屋顶，通常屋顶属于公共区域，若想安装光伏系统，需获得全体邻居的同意。

特殊：如果别墅本身不属于个人所有，则需签署一份较长期的租赁期且经过产权人同意。鉴于光伏发电系统的收益长达至少25年，所以目前这种情况主要集中于分布式工商业项目中。

二、屋顶面积及周边环境具有可行性

以5KW光伏电站为例，光伏组件数量大约为20片，要求屋顶可用面积大于35平方米左右，如果不足，则无法安装。

除了屋顶本身面积有硬性要求外，房屋的周边环境也很重要。阴影遮挡对光伏发电系统有着极其重要的影响，光伏组件的寿命也与此息息相关，因此在系统安装的区域应尽可能避免有障碍物遮挡。

三、屋顶倾斜角度适中

一般来说，屋面的倾斜角度在15°左右属于适中角度(各地有所不同)，而如果屋顶太过于陡峭，一方面影响安装施工的难度，造成安装人员的安全隐患，另一方面，电站在夏季的发电效率将会大大减弱，因此适中的屋顶倾斜角也是城市屋顶安装太阳能电站的重要因素。

四、安装所需材料

：提供有效的身份证。签署承诺书。在电网人员进入现场查看接入条件之前需要准备：并网申请书、申请人身份证、房产证和物业证明材料(如果是受他人委托办理，还需要提供身份证和相关委托书)其实在乡村屋顶装光伏和在城市中安装光伏所需的要求几乎是差不多的，唯一不同的是两者之间的所需要的安装条件。

小盒子提醒各位业主，在安装之前，应合法按照当地的政策规则提交必需的材料，避免因投诉、拆除造成的损失。

安装商也应注意，安装有风险，评估项目风险是建造电站前不可或缺的关键一环。

我们也期望，各地相关部门能早日完善守则条文，界定概念，提供权威有效的标准，帮助解决类似的违建争议案件。

原文地址：<http://www.china-nengyuan.com/news/144941.html>