

# “我的‘邻居’不是活人”

## 记者调查“骨灰房”现象



漫画/高岳

● 全国多地出现了个人购买商品用于专门放置骨灰盒的情况，有受访者称，其所住小区存在一定比例的“骨灰房”，有的楼层甚至楼栋可能“住的死人比活人多”

● 选择“骨灰房”的业主，大多生活在一、二线城市，而大城市存在着墓地价格高、管理费用贵、租期短等现实问题，于是在位置比较偏僻、单价便宜的小区购房用于安置骨灰盒进行祭奠

● 个人购买商品专门放置骨灰盒的行为，违背了民法典中的公序良俗原则。《殡葬管理条例》也规定，办理丧事活动，不得妨害公共秩序、危害公共安全，不得侵害他人的合法权益

● 立法机关应尽快出台相关法律法规，对利用商品房安放骨灰盒现象进行法律层面的规范和管理。要想从根本上解决问题，相关部门还应当对丧葬行业收费乱象进行整治

□ 本报记者 韩丹东 □ (法治周末) 见习记者 王意天

本该是低头不见抬头见的邻居，却一年到头见不了一面——人住很久了，对门的开门声似乎从来不会响起。联想到小区里有人家将房子专门用来放置骨灰盒进行祭奠，家住江苏南通某小区的赵先生心底隐隐不安。

直到前两天，他正好在家休息，突然听到对门有动静，于是迅速起身跑到门口，从猫眼向外望去，看到对门房门缝里，透出一股股黑烟，中间是一个黑色盒子。随着对方弯着腰鞠躬，一张黑白遗像出现在他的视野里。

“我的‘邻居’不是活人！”原本的猜测得到了印证，想想对门就是专门用来放置骨灰盒的“骨灰房”，赵先生感到既膈应又有害怕，“我该怎么办？”

赵先生的遭遇并非个例。据公开报道和《法治日报》记者调查采访，全国多地出现了个人购买商品用于专门放置骨灰盒的情况，有受访者称，其所住小区存在一定比例的“骨灰房”，有的楼层甚至楼栋可能“住的死人比活人多”。

那么，商品房能否买来专门安置骨灰盒进行祭奠呢？“骨灰房”是否侵犯了其他邻居的合法权益？如果以此为噱头售楼是否违法？带着这些问题，在清明节来临之际，记者展开了调查采访。

### 购买商品安置骨灰 有小区“骨灰房”扎堆

去年，湖南长沙的李云(化名)来到山东青岛工作，初来乍到，囊中羞涩的他通过网络看中了一套位于李村区的房子——那里离市区较远，但交通较为发达，关键是那个小区的房租都比周边便宜不少，而那套房子的租金更是只有周边小区类似户型的一半。

以为捡到漏了，李云赶紧付了定金。正当他兴致勃勃地搬家时，总感觉门口保安看他的眼神怪怪的，布置好房间，打开窗户准备透透气时，他发现对面有3户人家的窗户全用红砖水泥封死了，没留一点缝隙。

一次，李云出门时偶然听到保安对着对讲机说：“现在年轻人胆子真大，这种阴气重的房子说住就住，一点也不害怕。”联想到被封死的窗户，特别便宜的租金，李云感觉不对劲，经打听才知道，那些房子是“骨灰房”，根据当地习俗不能见光，所以才将窗户封死。也因为“骨灰房”的存在，小区的房价和租金都比周边便宜不少。

没过两天，李云就搬了出去，“说实在的，住那有些瘁得慌”。

这样的“骨灰房”，天津也有。天津滨海新区的

王先生是一名空调安装师傅，他告诉记者，自己在滨海新区天津港内某小区装空调时，就曾经见过“骨灰房”。那次，他接到一个安装空调的订单，客户开价是平常安装费用的两倍。

王先生印象特别深，刚进门，他就看到客厅中央摆着一张桌子，上面放着骨灰盒与各种供品；窗户没有封死，而是挂着洁白的窗帘，中间挂有大白花，看上去像一个灵堂的布置。

“我被吓得一哆嗦，不由自主把迈进门的脚又缩了回来。”王先生回忆说，客户见此情景，当场将原本的安装费再次提高了一倍，他才硬着头皮将空调安装完。

按照王先生的介绍，记者近日来到了该小区。一名保洁员指着一户装着白色窗帘，中间挂有大白花的房间，以及一户黑色窗帘紧闭的房间说，那就是大家口中的“骨灰房”，平时一般都空着，清明期间才有人来祭奠，“有的房子还经常欠水电费和物业费，门口贴了很多张缴费单”。

记者数了数，该小区仅大门附近的两栋楼，这样装饰的房间就有10多套。

近年来，多地被曝光有小区存在“骨灰房”，有的小区一个楼栋存在多个“骨灰房”，或某一层都是“骨灰房”。江苏一位房地产业内人士向记者透露，有楼盘开盘时，吸引一批周边大城市的购房者前来，其中就有不少人买房用来当作“骨灰房”。

记者调查了解到，各地因为风俗不同，“骨灰房”的选择也有所不同，一些人购买、布置“骨灰房”时会向“风水先生”咨询，这也导致有小区出现“骨灰房”扎堆的现象。

河北沧州的刘先生前段时间为购买“骨灰房”而咨询“风水先生”，不仅被推荐了几个小区、楼层，还要求其在“骨灰房”门口贴上白色或绿色对联，再将房门换成老式铁门，用纸将门缝眼盖住等。“我现在有些犹豫，这么干同楼层的邻居可能会来找我。”

### 逝者安息但生者不适 业主实际用途难限制

为什么明明有正规墓地，偏偏选择在商品房里放置骨灰盒进行祭奠呢？

记者调查发现，选择“骨灰房”的业主，大多生活在一、二线城市，而大城市存在着墓地价格高、管理费用贵、租期短等现实问题，让亲人“入土为安”的代价不小。

“太贵了，买不起。”前段时间，咨询完附近墓地的价格后，北京市朝阳区的赵女士不禁感叹道。她告诉记者，在北京，即使是一些质量一般、地理位置偏远的墓地，价格也要10多万元，并且购买墓地后，只能享有20年的使用权，之后还需要支付“墓地管理费”。

赵女士直言，自己已经看好河北省张家口市崇礼区某楼盘，一套房的价格在25万元左右，面积适中，而且产权长达70年，准备将过世亲人的骨灰安置在那里，每年前去祭拜。

天津一位购买了“骨灰房”的某小区业主说，买这种房子一般会选地理位置比较偏僻，住户较少、单价便宜的小区，买了就悄悄地安置，不要告诉邻居和附近住户，免得对方产生心理负担，引发纠纷。“我家经济条件还不错，购买‘骨灰房’安置亲人骨灰，我有几个朋友将亲人骨灰安置在附近野山上，弄几块碎石头堆一堆”。

按照提示，记者攀了几座位于天津的野山，发现确有不少疑似骨灰盒放置点，有的用红布盖上放在不显眼的石洞中，有的用石头覆盖，垒成坟的形状。“总得找个地方让亲人安息吧。”该业主说。

“心里上过不去，不舒服”“难以接受”“肯定要举报”……社交平台上“骨灰房”话题下，很多网友发表类似观点，认为“辛辛苦苦攒钱买套房子，到头来发现对面‘住’的是骨灰，换作谁也不愿意”“一想到和一堆已经去世的人住在一起，出门都觉得瘁道冷了一些，阴森森的”。

很多居民无法接受“骨灰房”，据公开报道，2017年，江苏如皋某小区就因为小区内存在“骨灰房”，一批业主聚集抗议。

此外，还有受访者提到，“骨灰房”往往长时间无人管理，加上逢年过节的祭拜烧纸、点燃香烛，也会存在安全隐患。

天津一名房地产业内人士告诉记者，购房者不会告诉开发商房子的用途，而销售也只管出售房屋，不问用途。开发商在销售合同中规定：不得改变房屋用途。但实际操作中，业主将房屋用作“骨灰房”，是否算改变了用途？这一点很难界定，而且一些“骨灰房”也很难被发现。

一位物业公司工作人员说，有的小区人住一段时间后，会有业主向物业公司反映：小区内存在多间房屋常年不亮灯，唯值清明节当天有人进出，一整晚灯火通明，怀疑是“骨灰房”。物业公司只得联系双方业主进行协商，但如果对方不承认或不愿意改，物业公司也没有很好的办法。

记者近日以“想购买‘骨灰房’”为由咨询天津、山东青岛、辽宁多地房屋销售人员，得到的回复几乎都是“本小区不存在‘骨灰房’”“没听说过‘骨灰房’”。但也有个别销售在得知记者的意图后，会推荐相关小区，并要求面谈。

“和前几年的‘炒房潮’一个道理，许多人买下房子但不居住，‘骨灰房’也是如此，销售时无法分辨购房者的用途。”天津市滨海新区某楼盘销售人员说。

“您买了要用来干什么，我们无权干涉。房屋用途不是我们考虑范围。”有销售人员如是说。

商品房被当作“骨灰房”销售或使用是否违法？小区业主或隔壁邻居是否有权要求恢复原样？北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华说，若房产销售人员明知购房者购房目的是安放骨灰盒进行祭奠，仍然出售，或暗示购房者购房后可以安放骨灰盒，都是违法行为，违反了民法典有关合同效力与消费者权益保护法中的相关内容。

“商品房的用途是用来居住的，而不是用于存放死者骨灰，这种用途与通常理解的居住是不一样的。”中国传媒大学文化产业管理学院法律系主任郑宁说，个人购买商品专门放置骨灰盒的行为，违背了民法典中的公序良俗原则，相关人员可以申请物业公司协调或至法院起诉，要求恢复原用途并赔偿精神损害抚慰金。

郑宁认为，从诚实信用的角度来看，曾用作“骨灰房”的房屋，如果再进行售卖，卖方应该履行房屋用途的告知义务。“在房屋内安置骨灰，和房屋内出现过谋杀、自杀等情况一样，属于一些人会介意的情况，买家应该对该情况享有知情权。”

在上海诚康律师事务所主任张大成看来，“骨灰房”涉及多方利益主体，包括“骨灰房”业主、与该业主相邻的邻居以及同一小区的业主、开发商、物业公司等。“如果开发商有针对性地开发‘骨灰房’，建设造型独特的小面积商品房，专门用于给购房人安放亲属骨灰，即便以住宅名义对外出售，仍涉嫌违反行政法规。”

张大成说，我国现行法律法规对于住户私自使用商品房安放骨灰盒进行祭奠的行为并非完全没有限制。从国务院颁布的城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例来看，购房人将“居住”用途的住房改变为“丧葬”用途的“骨灰房”，在事实上已经构成了对土地用途的改变，违反了相关规定。即便认为行政法规无权规范民事法律主体的行为，住户私自使用商品房安放骨灰盒的行为也明显违背了遵守公序良俗的民法基本原则。

“具体到殡葬这一领域，《殡葬管理条例》第十四条也明确规定，办理丧事活动，不得妨害公共秩序、危害公共安全，不得侵害他人的合法权益。因此，小区居民在安置家属骨灰盒时有义务遵循最基本的公序良俗。”张大成说。

他建议，立法机关应尽快出台相关法律法规，对利用商品房安放骨灰盒现象进行法律层面的规范和管理。此外，由于这一现象的根源在于“天价墓地”，要想从根本上解决问题，相关部门还应当对丧葬行业收费乱象进行整治。最终达到生者“住有所安”与逝者“死有所葬”的平衡，实现法律效果与社会效果的统一。

### 擅自改变商品房用途 应取得业主一致同意

商品房被当作“骨灰房”销售或使用是否违法？小区业主或隔壁邻居是否有权要求恢复原样？北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华说，若房产销售人员明知购房者购房目的是安放骨灰盒进行祭奠，仍然出售，或暗示购房者购房后可以安放骨灰盒，都是违法行为，违反了民法典有关合同效力与消费者权益保护法中的相关内容。

“商品房的用途是用来居住的，而不是用于存放死者骨灰，这种用途与通常理解的居住是不一样的。”中国传媒大学文化产业管理学院法律系主任郑宁说，个人购买商品专门放置骨灰盒的行为，违背了民法典中的公序良俗原则，相关人员可以申请物业公司协调或至法院起诉，要求恢复原用途并赔偿精神损害抚慰金。

郑宁认为，从诚实信用的角度来看，曾用作“骨灰房”的房屋，如果再进行售卖，卖方应该履行房屋用途的告知义务。“在房屋内安置骨灰，和房屋内出现过谋杀、自杀等情况一样，属于一些人会介意的情况，买家应该对该情况享有知情权。”

在上海诚康律师事务所主任张大成看来，“骨灰房”涉及多方利益主体，包括“骨灰房”业主、与该业主相邻的邻居以及同一小区的业主、开发商、物业公司等。“如果开发商有针对性地开发‘骨灰房’，建设造型独特的小面积商品房，专门用于给购房人安放亲属骨灰，即便以住宅名义对外出售，仍涉嫌违反行政法规。”

张大成说，我国现行法律法规对于住户私自使用商品房安放骨灰盒进行祭奠的行为并非完全没有限制。从国务院颁布的城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例来看，购房人将“居住”用途的住房改变为“丧葬”用途的“骨灰房”，在事实上已经构成了对土地用途的改变，违反了相关规定。即便认为行政法规无权规范民事法律主体的行为，住户私自使用商品房安放骨灰盒的行为也明显违背了遵守公序良俗的民法基本原则。

“具体到殡葬这一领域，《殡葬管理条例》第十四条也明确规定，办理丧事活动，不得妨害公共秩序、危害公共安全，不得侵害他人的合法权益。因此，小区居民在安置家属骨灰盒时有义务遵循最基本的公序良俗。”张大成说。

他建议，立法机关应尽快出台相关法律法规，对利用商品房安放骨灰盒现象进行法律层面的规范和管理。此外，由于这一现象的根源在于“天价墓地”，要想从根本上解决问题，相关部门还应当对丧葬行业收费乱象进行整治。最终达到生者“住有所安”与逝者“死有所葬”的平衡，实现法律效果与社会效果的统一。

□ 本报记者 万静

商务部近日对外披露数据显示，今年1月至2月，全国新设立外商投资企业7160家，同比增长34.9%；其中高技术产业新设立外商投资企业1865家，同比增长32.2%。这充分表明，随着我国持续推动经济高质量发展，外商在华投资也在不断转型升级。

新设外资企业数目的增加及其转型升级，得益于我国近期出台的一系列支持经济进一步发展的举措和政策。据悉，去年国务院出台的《关于进一步优化外商投资环境 加大吸引外商投资力度的意见》(以下简称“外投资24条”)，超过六成的政策举措已经落实或者已经取得了积极进展。

### 知名外资企业扩展业务

3月21日晚，苹果公司首席执行官库克在上海为苹果在中国最大线下直营店揭幕。

据悉，这家在上海最新开幕的线下直营店等级，仅次于位于美国纽约第五大道的全球苹果旗舰店，不但是苹果在中国市场，也是整个亚太地区规格最高的店面。

几乎同时期，梅赛德斯-奔驰(中国)投资有限公司与华晨宝马汽车有限公司合资成立的公司正式落户北京市朝阳区，将在中国市场运营超级充电网络。据介绍，预计到2026年底，该合资公司计划在中国国内建设至少1000座具备先进技术的超级充电桩，约7000根超级充电桩。

世界超重量级的知名外资企业纷纷扩展中国市场业务，表明中国仍被全球投资者看好。近期商务部对外披露的数据，就印证了这一点。据商务部外资司相关负责人介绍，今年1月至2月新设外商投资企业数高达7160家，同比增长34.9%，也是近5年来最高水平，显示出跨国公司依旧看好中国市场发展机遇，持续加码“投资中国”。

从结构看，1月至2月，高技术产业新设外商投资企业1865家，同比增长32.2%，实际使用外资714.4亿元人民币，占全国实际使用外资比重达到33.2%，较2023年同期占比(32%)提高1.2个百分点。其中，高技术制造业实际使用外资282.7亿元人民币，同比增长10.1%，这充分证明，随着我国持续推动经济高质量发展，外商在华投资也在不断转型升级。

从来源看，部分发达经济体对华投资增长较快。1月至2月，法国、西班牙、澳大利亚、德国实际对华投资分别增长585.8%、399.3%、144.5%和19.8%。虽然部分国家推动产业和资金回流，出台涉华投资限制措施，对正常的跨国投资决策造成干扰，但仍有不少跨国公司依旧选择了投资中国。

### 政策举措取得积极进展

近期，商务部外国投资管理司司长朱冰披露，商务部会同有关部门对“外投资24条”落实情况进行了阶段性梳理评估，并且采用了问卷调查和座谈会等形式，听取外资企业的评价。总体看，超过六成的政策举措已经落实或者已经取得了积极进展，超过九成的受访外资企业评价还是比较好的。

据了解，“外投资24条”涉及59项举措中已经完成的有10项，例如，中央网信办印发了文件，明确将“切实维护企业网络合法权益”作为网络侵权信息举报的重点任务，开设了线上举报专区，公布了12377举报电话，2023年12月中旬曝光了一批典型案例，其中包括外资企业反映的一些问题；财政部、税务总局也发布了公告，将外籍个人津贴免税政策和研发机构采购国产设备退税政策的执行期限延续到2027年12月底，并降低享受国产设备退税政策门槛；国家知识产权局等出台了《关于加强新时代专利侵权纠纷裁决工作的意见》，进一步完善了行政裁决体制机制。

此外，取得阶段性进展的举措有28项，比如市场监管总局印发工作通知，部署清理歧视外资企业、实行地方保护等各类政策等。

正在持续推进的有21项，包括国家知识产权局支持有关地方在展会期间设立知识产权服务保障工作站，强化展出证明出具、专利优先审查的受理、综合咨询等展会知识产权保护工作。

今年2月，商务部还专门召开了关于“外投资24条”落实情况的专场圆桌会，邀请了9家在华外商协会，包括日本商会、东盟商会和60多家外资企业代表，很多外资企业和商会都对中国政府为改善营商环境作出的巨大努力予以肯定，表示将深耕中国市场，持续扩大投资。

### 持续看好经济发展前景

今年1月底，中国贸促会对外发布《2023年第四季度中国营商环境调研报告》。报告显示，在受访的600家外资企业中，有近70%仍看好未来5年中国营商环境。受访外资企业对中国营商环境的满意度也在持续提升。

据中国美国商会近期发布的调查报告显示，一半美国企业将中国列为全球首选或前三位的投资目的地，与2022年相比上升了5个百分点。这些企业表明在外的外资企业持续看好中国经济发展前景，对中国市场充满信心。近期，国际货币基金组织上调了2024年中国经济增长预期，并将2024年全球经济增速预测上调到3.1%，认为中国经济加速复苏将成为世界经济发展的重要助推力。

鼓励外商投资产业目录是外商投资法及其实施条例明确的外商投资促进政策，鼓励和引导外商投资者投资特定行业、领域、地区。根据现行2022年版鼓励外商投资产业目录，目前，符合条件的鼓励类外商投资项目依法享受三项优惠政策：一是对于鼓励类外商投资项目，在投资总额内进口自用设备，除《进口不予免税的重大技术装备和产品目录》(外商投资项目不予免税的进口商品目录)外，实行免征关税政策；二是对于符合条件的西部地区和海南省鼓励类产业的外商投资企业，减按15%征收企业所得税；三是对于集约用地的鼓励类外商投资项目优先供应土地。在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应全国工业用地出让最低价标准的70%执行。

据了解，目前，国家发改委已启动鼓励外商投资产业目录修订工作，初步考虑：全国目录的修订将继续以制造业作为鼓励外商投资的重点方向，同时促进服务业和制造业融合发展，加大对先进制造业、现代服务业、高新技术产业、节能环保等领域支持力度；中西部目录的修订将充分挖掘地方资源禀赋和产业条件，因地制宜加大对基础制造、适用技术、民生消费等领域支持力度。中国欢迎全球跨国公司目光更多聚焦这些区域，将业务更多布局这些区域。

今年前两个月新设立外商投资企业同比增长34.9% 跨国企业持续加码「投资中国」

# 八旬老翁为何莫名成股东负债百万？

□ 本报记者 潘从武 □ 本报通讯员 房佳伟 张焕

80多岁的张某某莫名其妙成了一家公司的“股东”，还要承担百万债务，这是怎么回事？

近日，新疆生产建设兵团第四师霍城县区人民法院审结一起股东资格确认案件。

2023年3月的一天，黑龙江某市居民张某某去银行办理业务，账户被冻结。他核实后才得知，自己的信息被冒名登记为新疆某公司股东。后来，该公司作为被执行人，其财产不足以清偿生效法律文书确定的债务100多万元，被四川某法院以张某某该公司股东为由，追加其为被执行人，并冻结其银行账户。

张某某蒙了，自己与这家公司从无瓜葛，怎么突然成了股东，还欠债100多万元？他于2023年7月向该公司注册地司法管辖权单位霍城县法院起诉，以该公司为被告，A市市场监督管理局为第三人，请求确

认自己不是该公司股东。

法院调查发现，涉案公司注册成立于2017年，注册资本1亿元，法定代表人为李某，股东发起人是张某某、王某，其中张某某认缴出资2000万元，占股20%，认缴期限是2047年10月21日。2019年4月，该公司变更住所地并修改公司章程。

张某某称，他长期居住在黑龙江省某市，曾在外地丢过身份证，后进行了补办。他与该公司高管无任何关系，未参与过公司设立登记、经营管理、修改章程等事宜，该公司在市场监督管理局备案登记的授权委托书、章程、股东会决议上“张某某”的签字均不是其本人书写。

庭审期间，该公司法定代表人李某也很委屈，他称不清楚自己是怎么成为公司法定代表人的，也确实不认识张某某，更未出资也未参与过公司经营。不过李某说，他的身份证曾被朋友胡某借用。

第三人A市市场监督管理局辩称，涉案公司于2017

年在B市原工商管理局注册登记。2019年10月，因管辖问题，该公司档案转移至A市市场监督管理局并接受该局管理。张某某主张的事实发生在档案转移之前，该局对此不知情，且当时公司办理手续仅进行形式审查，不需要本人到场和提供身份证原件。

该案审理期间，张某某向法院申请对公司档案中其签名真伪进行司法鉴定，鉴定意见为：档案中“张某某”署名字迹并非张某某书写。

法院经审理认为，本案系股东资格消极确认之诉。当事人主张被冒名，不具有股东资格的，应结合当事人是否具备成立公司的意思表示以及有无实际出资、参与公司管理、利润分配等众多因素综合分析。

本案中，结合被告公司成立时间以及登记资料中“张某某”签名综合分析，张某某并无成立公司的意思表示，没有向公司提供身份证用以成立公司的意思表示，不知晓他人用其身份证复印件成立公司之事，没有参加被告公司股东会议和实际出资，现有

证据无法证明其参与被告公司的经营管理，享有股东权利或者履行股东义务。

综上，法院对张某某的诉讼请求予以支持，依法作出判决：确认张某某不具备被告公司的股东资格。

审理本案的法官表示，结合此案可知，个人信息泄露，公司在登记环节的形式审查，为冒名登记行为提供了可能。面对此情况，被冒名人可通过4种途径进行救济：一是申请行政撤销，即直接向市场监督管理部门反映情况，提交撤销登记申请书及身份信息证明、笔迹鉴定报告等材料，要求撤销冒名登记；二是提起民事诉讼，被冒名人可向法院提起股东资格确认之诉或者侵权之诉，再持法院生效判决请求登记机关撤销登记；三是提起行政诉讼，即以登记机关为被告，请求人民法院判决登记机关撤销虚假登记；四是向公安机关报案。如果冒名行为已经构成刑事犯罪的，被冒名人可以通过追究冒名者刑事责任，再借助刑事案件的判决结果，请求登记机关撤销登记。