

封阳台成家装消费新“刚需” 阳台能不能封？如何封才安全合理？

采用铝合金门窗将阳台封起来,两侧装上收纳柜,将其改造成娱乐休闲、办公学习等空间……当下,不少业主出于避免噪音、阻隔灰尘、提高空间实用率、安全等考虑,选择将封阳台作为改善居家环境的方式之一。然而,部分小区的物业常常依据小区前期物业服务合同、临时管理规约等约定,拒绝业主封闭阳台的申请,并声称“一旦业主封阳台,就不退还装修押金”“若封阳台施工或后续居住出现问题,一概由业主自行负责”等。这看似简单的事情,频频引起各方争议,家中的阳台到底能不能封?要如何封才更加安全、合理?

■新快报记者 梁茹欣



■老旧小区大多用细条防盗网封闭阳台。



●小区物业

封阳台要扣除装修押金 业主需自行承担相应后果

近日,海珠某小区正在装修的业主陈女士向新快报记者反映,“虽说物业不让封阳台处理,但只要扣除装修押金2000元,就可以自行装修,这感觉等于变相收费。”随后,在走访天河区华景新城、历德雅舍小区、汇景新城等多个小区,记者发现上述情况并不少见,大部分小区物业虽然常常以可能存在安全隐患、不符合管理规范等为由拒绝业主封闭阳台的申请,但在实际操作过程却有较大的弹性空间或有诸多“隐藏条件”。

“早些年还好点,现在采取严格管理,不允许封阳台,材料也进不来小区。”在天河区东方新世界小区,物业人员对于能否封阳台一事,直接一口回绝。而在相隔几条街的另一个小区里,珠江俊园物业管理处对此却表示有回旋的余地,“原则上不让封阳台,若坚持要封就不退装修押金,并且因封阳台施工或后续居住出现问题,一概由业主自行负责。”当进一步追问为何有相关规定时,该工作人员坦言,主要还是以此来打消业主封阳台的念头。“阳台的承重性不强,一旦施工不过关可能有塌陷的风险。再考虑到整栋楼的外立面美观性,所以能不封尽量不封。”

不过,部分支持封阳台的小区物业提到,是否扣除装修押金并不是封阳台的硬性前提条件之一。相反地,只要施工前提供设计图纸沟通确认、不改变阳台原本的主体结构或改造延伸的部分不得超出原本阳台护栏部分,封阳台时统一颜色材质等,都能予以同意。在其中的一个小区,记者看到绝大部分的阳台都是统一样式。即使个别户型用铝合金门窗将阳台封起来,但其窗户及边框颜色基本与其他户型一样采用墨绿色。

而在一些楼龄比较久的小区,少数物业对于能否封阳台则采取“放任自流”的态度,小区内的封阳台样式更是五花八门。“对于能否封以及如何封阳台并没有统一规定,一般都是依据业主个人喜欢决定。”

有物业管理表示,此外,绝大部分物业均提到,仅对小区公共部分的窗户进行管理修缮,若业主担心家里窗户有老化脱落风险,需自行与物业申请更换,而个别小区更换窗户也需统一材质颜色。

●行政部门

广州暂无条例规定禁止封阳台 但有涉嫌违建风险

新快报记者通过广州政务平台咨询天河区政府职能部门了解到,因《广州市房屋安全管理规定》已失效,目前暂无条例规定广州市禁止封闭阳台,业主均可向物业管理企业或者房屋管理机构申报登记及根据情况向城市规划行政主管部门申报许可。至于封阳台为何引起各方分歧与争议,相关工作人员解释道,“主要是由于封闭阳台有涉嫌改变建筑外立面及擅自变动建筑主体和承重结构,或者超过设计标准、规范增加楼面荷载及涉嫌增加建筑面积等问题。”

那么,在怎样的情况下,业主封阳台会视为违建?根据《广州市城乡规划条例》第三十二条第一款“在规划区内新建、扩建、改建、危房原址重建各类建设工程的,建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证,但无需申请的除外”的规定。若未经规划许可,根据《广州市违法建设查处条例》第二条规定,视为构成违法建设。

除此之外,擅自增加建筑面积或楼面荷载,封阳台材质颜色不统一等都有可能构成违建。根据《建设工程面积计算规范》规定,阳台是附设建筑外墙,设有栏杆或栏板,可供人活动的室外空间。在主体结构内的阳台,应按其结构外围水平面积计算全面积;在主体结构外的阳台,应按其结构地板水平投影面积计算1/2面积。换言之,封闭主体结构内的阳台,不存在增加建筑面积的建设行为。而封闭主体结构外的阳台,则涉嫌增加建筑面积的违法建设情况。另外,根据《广州市市容环境卫生管理

规定》第二十二条“新建、改建建筑物的阳台和窗户的护栏、防盗网、空调设备托架、遮阳(雨)篷、公用电视接收系统等设施应当按照城市容貌标准设置,已建成但不符合城市容貌标准的应逐步改造。”即封阳台后与建筑原色调不一致的情况下,有可能涉嫌改变外立面违法建设。

●行业专家

阳台封窗应用标准亟待统一 以保障施工安全

目前,越来越多业主选择采用折叠式门窗、无框门窗、落地窗等将阳台封闭起来,搭配桌椅茶几、沙发卡座、收纳柜,将其改造成娱乐休闲区、办公学习区、储物区等,提高空间的实用率。市面上提供相应服务的门窗企业数量也随之水涨船高。

中国建筑材料流通协会家装委员会主席、三只兔共享装修平台总裁韩军接受新快报采访时表示,随着消费者审美需求变化,许多业主开始喜欢将家里阳台改为内窗,使用大玻璃质地的比例也越来越高。然而,当前的门窗企业良莠不齐,消费者难免有踩坑的情况。“当下门窗行业在应用标准方面尚未形成统一的标准,如施工的流程、安装责任的归属等均没有明确规定,更多是企业各行其是,施工人员的水平也参差不齐。其实这对于门窗行业的推广应用,特别是封阳台的安装交付方面影响很大。”

家里的阳台要如何封才更加合理、安全?韩军建议,首先,业主有足够的费用预算。不同于屋内装修作业,拆除更换一个门窗的成本至少要高出20%甚至是50%。其次,选择正规的门窗企业,商家能在装修前提供相关设计图纸,待与物业沟通确认无误后再动工;再者确保施工方有相关施工资质能持证上岗,包括提供相关的高空作业资质等,以避免工人施工不当造成墙体破坏,或者出现铝合金或玻璃脱落导致高空坠物风险;同时,施工过程中应当在楼下进行围蔽或做好警示提示等。

律师说法

小区不允许封阳台 需由2/3的业主表决同意

近些年,能否封阳台已经成为各地小区业主与物业的矛盾纠纷点,双方甚至因此对簿公堂。物业是否有权限制业主封阳台呢?广东国鼎律师事务所律师廖建勋告诉新快报记者,阳台属于独立的且可排他使用的专有部分。根据民法典相关规定,“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利”。既然是专有部分,无论业主是出于隔音降噪、防尘,还是安全等目的,在不危及建筑物安全,不得损害其他业主的合法权益的基础上,有权利进行封阳台。

而根据民法典和物业管理条例的规定,如果是小区都不准封阳台,需经过小区业主大会共同表决,面积和户数均须达到“两个2/3”(即专有部分占相关建筑总面积2/3,业主占总人数2/3)的业主同意,并按照统一规约进行实施。“由于前期物业服务合同、临时管理规约等约定没有经过业主大会表决,所以这种对小区业主封闭阳台所做出的限制,包括不准业主封阳台、封阳台就不退装修押金等,并没有任何法律依据。”廖建勋解释道。

对于如何解决物业拒绝封阳台申请问题,他建议,一方面可以向业委会反映,由业委会来动员小区的业主进行表决,看是否同意业主们封闭阳台;另一方面,可以通过诉讼的方式来维权;或者向当地的居委和街道反映与调解。



扫码了解更多“家·生活”资讯