



■萝岗和苑多户业主改变外立面“封阳台”，并把原有栏杆拆除。

# 擅自“封阳台” 小心踩法律红线！

广州黄埔一小区多户业主擅自拆除阳台护栏、加装玻璃封闭结构被责令拆除

“封阳台”并非小事。近日，广州市黄埔区萝岗和苑多名业主因擅自拆除阳台护栏、加装玻璃封闭结构，被认定为违法建设，收到街道执法部门发出的《违法建设法律后果告知单》（以下简称《告知单》）。《告知单》指出，相关业主若拒不拆除，可能面临征信受损、房屋交易受限，甚至影响供水供电等后果。律师指出，2024年修订的《广州市违法建设查处条例》明确规定，违建信息可依法纳入公共信用系统；司法实践中，有业主因擅自封窗被法院认定“违反诚信原则”，最终被判拆除。

■新快报记者 何璐诗 文/图



阳台一封，处罚上门

多名业主收到“告知单”，擅自改造外立面涉违建

近日，黄埔区相关街道发出多份违建告知单，让“封阳台”站上风口浪尖。其中，黄埔区萝岗和苑小区多个单位的业主因擅自封闭阳台，收到了街道综合行政执法队发出的《告知单》。

从多份《告知单》来看，萝岗和苑涉嫌违建的单元集中在A9-A10、E1-E2栋，为广州安居集团打造的配售型保障性住房房源。新快报记者近日走访现场，看到该小区内一些单元已拆除阳台护栏，并在阳台上搭建铝合金玻璃结构，改变了建筑外立面。小区内悬挂着多幅打击违建的宣传标语，楼栋入口处张贴着严禁违规装修材料入场的通知。

新快报记者了解到，近年来广州多

个小区都曾被曝光发生违建，而处罚对象多是把原有栏杆拆除、改变了外立面的业主。去年，老黄埔的卓越招商臻珑府便有业主收到《强制拆除公告》（以下简称《公告》），《公告》指出，其搭建的封闭铝合金玻璃结构逾期未履行拆除义务，将依法予以强制拆除。记者近日在卓越招商臻珑府看到，不少单元仍有“封阳台”的情况，均未拆除原有护栏。

住宅业主是否有权自行“封阳台”？北京金诉律师事务所主任王玉臣告诉新快报记者，业主封闭阳台是否合法，一般要结合其是否符合规划许可、管理规约，是否危及建筑物安全、损害他人权益等作为判断依据。“根据《中华人

共和国城乡规划法》第四十条，在城市、镇规划区内，进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人都必须向城乡规划主管部门申请并取得《建设工程规划许可证》。在实践中，拆除住宅原阳台护栏并加装封闭设施的行为，通常被认为改变了建筑物外立面，属于需要申请规划许可的改建行为。未经许可擅自实施，即构成违法建设。

另一方面，业主在购房时签订的购房合同、小区内的管理规约、装修管理协议等可能也对不得封闭阳台、改变外立面作出相关约定，相关条款对业主也具有约束力。

违建代价，不止强拆

个人征信受影响，甚至影响房产交易、断水断电

业主私自“封阳台”，为何会与征信挂钩，甚至影响租房交易、供水供电？其法律依据究竟何在？新快报记者了解到，违建行为涉及个人征信和房屋转让，并非临时加码的政策。2024年修订的《广州市违法建设查处条例》已对此作出明确规定。

王玉臣表示，根据《广州市违法建设查处条例》第十二条的规定，作出行政处罚的查处机关应当依法将相关违法信息

纳入本市公共信用信息管理。而根据《广州市违法建设查处条例》第二十五条之规定，产权登记机构对未经规划条件核实或者经核实不通过的建设工程，不得办理产权登记手续；房屋行政管理部门、镇人民政府和街道办事处办理房屋租赁登记备案时，应当要求租赁当事人提供不动产权属证明或者房屋合法来源资料，发现存在违法建设的，不得登记备案；对正在依法查处的已建成违法建设，

自来水、电力、燃气等公共服务单位接到查处机关书面通知后，应当依法或者依合同中止或者终止提供服务。

王玉臣进一步指出，目前广州街道规管“封阳台”行为属于行政执法领域，根据《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》之规定，对个人承建没有建设工程规划许可证的建设项目的行政处罚等除南沙区综合行政执法局外均调整为由各镇街实施。

诚信“破窗”，邻里对簿

私自封窗业主被告上法庭，物业失责亦有可能“连坐”

除了行政执法，自行“封阳台”在民事法律领域与诚信也密切相关。根据2023年案例，成都绿城·诚园一名业主将自家阳台进行封闭，被物业公司以违背诚实信用原则告上了法庭。业主方表示阳台是自己的专有部分，“不需要他人来决定能不能封”。经历了一审业主败诉、二审业主胜诉后，该案的终审判决认为，业主方未经小区业主表决擅自封闭阳台的行为，违反了合同约定以及自己作出的承诺，有违契约精神和诚实信用原则；绿城物业作为小区物业，要求其拆除封闭阳台并恢复原状，符合法律规定以及合同约定。

王玉臣表示，该案与业主签字确认的管理规约有关。在该案中，案涉前期物业服务协议第九条约定需遵守本物业

的《临时管理规约》和《业主手册》，《临时管理规约》第十八条约定，业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定，原则上不得封闭阳台。经全体业主表决，“双三分之二同意”封闭阳台、露台的，须由建设单位与物业服务企业共同制订封闭方案并公示，业主认可前述协议并签字确认。同时，业主还出具了《承诺书》，承诺其确认已详细阅读《临时管理规约》并遵守、同意承担违反临时管理规约的相应责任。

王玉臣告诉新快报记者，物业公司面对业主违规“封阳台”行为，有巡查、劝阻、报告等义务。如果业主改变外立面，物业公司可能会涉及行政责任和民事责任。根据《广州市物业管理条例》第八十八条、《广州市房屋使用安全管理条例》

第十条、第十五条之规定，物业公司发现业主有违反装饰装修服务协议、法律规定或管理规约的行为，应当及时劝阻、制止；已造成后果或拒不改正的，应及时报告有关部门。若物业公司未履行巡查、劝阻、报告等义务，导致业主违规封窗引发脱落、坍塌等损害他人利益的情况，可能需承担侵权责任并给予民事赔偿，业主也有权共同决定是否解聘该物业公司。

有业内人士提醒，业主若有“封阳台”的需求，应先查阅购房合同和小区管理规约，确认是否存在相关禁止性约定；若无明确禁止，需向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证，同时征求物业公司和其他业主意见，避免因擅自施工引发法律风险。

一周资讯  
商业用房贷款最低首付比例将降至三成

1月15日，中国人民银行新闻发言人、副行长邹澜表示会同金融监管总局，将商用房购房贷款最低首付比例下调至30%。普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓告诉新快报记者，近年来商服市场供求乏力，整体库存压力较大。以广州为例，截至2025年12月末，全市商业、办公、公寓的可售面积分别为673万m<sup>2</sup>、497万m<sup>2</sup>、260万m<sup>2</sup>，按照2025年的销售速度，去化周期依次为261个月、280个月和72个月，去库存压力远高于商品住宅市场。此次下调商业用房首付门槛，有助于降低企业和居民购买商业用房自用、投资的资金门槛，利于去库存。值得注意的是，相比住宅，商业用房除了首付门槛的差异，贷款利率是偏高的，贷款年限最长也不能超过10年，在合理控制风险的前提下，相关政策还有进一步优化的空间。（何璐诗）

违规输送33亿元，  
港交所公开谴责  
奥园系15名董事

1月13日，港交所对星悦康旅、中国奥园及其15名董事作出纪律行动。星悦康旅股份有限公司被谴责，郭梓宁、陈志斌、郑炜被作出董事不适合性声明及谴责，同时陈志斌和郑炜因损害投资者权益被声明及谴责。据悉，星悦集团在2021年1月1日至2022年3月31日通过147宗交易将33亿元转移给奥园集团，对星悦集团造成巨大流动资金压力。此类大规模资金挪用，也导致星悦康旅至今仍未摆脱经营困境。2025年中期报告显示，该公司仍面临沉重的债务负担与持续亏损，归母净利润同比大幅下降69.38%。（梁茹欣）



扫码了解  
广州楼市最新动态