今年以来,广州市黄埔区对阳台违建持续展开整治,近期更发布部分住户违建处理公告,明确将对逾期未拆的阳台违建依法强制拆除。然而记者走访发现,部分在售楼盘仍在实体样板间展示拆除护栏后的封阳台效果,销售人员多以“交付后可自行按样板房封窗”等话术口头承诺购房者,却鲜少提示违建风险。律师指出,拆护栏加装封闭设施通常被视为改变外立面,未经许可将构成违建;开发商如承诺可以“封阳台”,应如实告知违建风险,如口头承诺和规划不符,将涉嫌违法宣传。

■新快报记者 何璐诗



■英广臻荣府的实体样板间内,客厅阳台以全落地玻璃封闭展示,销售人员表示“收楼之后业主自行如样板房般封阳台”。



■卓越招商臻珑府不少面向马路的住户,对阳台进行了封窗,大部分是在原有栏杆内侧加装玻璃,但仍有个别住户拆除了栏杆、改变了外立面。

黄埔严治阳台违建 样板间“封窗承诺”暗藏风险

强拆令密集落地 阳台违建成整治重点

近日,广州市黄埔区人民政府官网发布《行政强制执行决定书》送达公告,明确将于2026年12月1日起对鱼珠街金碧世纪花园一处阳台违法建设实施强制拆除。公告显示,当事人于2019年未取得建设工程规划许可证,在阳台搭建钢架铝合金窗结构封闭构筑物,建筑面积约4平方米。相关单位已于2024年11月15日作出《违法建设行政处理决定书》,并于2025年9月5日发出《行政强制执行催告书》,当事人逾期未自行拆除,所以实施强制拆除。

这并非个例。记者了解到,今年以来,黄埔区长岭、鱼珠、龙湖、萝岗等多个街道已陆续对外发布数十份违建处置公告,涉及金碧世纪花园、天健天玺、招商雍景湾、双珑原著、时代天韵等多个小区,整治重点集中在违规封阳台、加建玻璃房、搭棚及车库扩建等行为。其中拆除原有阳台栏杆、改变建筑外立面后封阳台,是高频查处类型。不少业主因未提前取得建设工程规划许可证,擅自封阳台、搭建构筑物,收到整改乃至强拆文书。

针对市民普遍关心的阳台封窗合规问题,广州市规划和自然资源局在2026年3月公布的《建设工程规划许可豁免清单》意见采纳情况说明中作出表态:对“建议将封闭阳台纳入豁免清单”的意见不予采纳,理由是“业主自行封窗的行为,不符合核发建设工程规划许可证的条件,也不属于免于建设工程规划许可情形”。该局同时强调,关于阳台封窗问题,向来采取包容审慎的态度,建议不仅从市民自身封窗的出发点和目的考虑,更多需在公共利益、他人合法权益、市容市貌、物业管理、公序良俗、邻里关系等方面考虑。

而广州市城市管理和综合执法局也曾在官网“案例选登”中回复市民,“封闭阳台的行为涉嫌增加建筑面积、改变建筑物外立面,属于违法建设,应按《广州市违法建设查处条例》等法律法规查处。”

样板间无护栏“封阳台” 销售口头称“可以封”

尽管黄埔区已经有多个违建案例,但记者走访发现,黄埔多个楼盘实体样板间中阳台封窗设计仍很常见,而被反复点名的“护栏”,恰是样板房内常常消失的构件。有购房者直言,“有些样板房本身就是封窗的,结果交付后又不能封了……”

在老黄埔板块的英广臻荣府,126平方米户型的实体样板间内,客厅阳台以全落地玻璃封闭展示,原本的阳台护栏被完全拆除,整体空间显得更为开阔。当记者以购房者身份询问阳台能否按样板房设计封窗时,销售人员明确表示,“完全可以,你看样板间就是这样封的,收楼之后业主自己找人封窗就行。”当记者提起黄埔多个小区封窗被强拆,销售人员直言:“很多业主后期都会这样改造,不用担心被拆。”

另一老黄埔项目的实体样板间同样拆掉阳台护栏,以落地玻璃封窗设计展示。不过,该楼盘销售人员对封窗条件作出了一些解释:“阳台是可以封窗,但不能拆掉阳台的栏杆,玻璃需要装在阳台栏杆里面,只要不改动外立面就可以。”

记者随后走访已有多户业主入住的卓越招商臻珑府,该小区近年已经收到多份强制拆除文书,内容多为“未取得规划许可,擅自拆除阳台护栏,搭建铝合金玻璃封闭阳台”。记者发现,项目面向马路的楼栋中,超过三分之二的住户对阳台进行了封窗处理,大部分是在原有栏杆内侧加装玻璃,仅有个别住户拆除了栏杆、改变了外立面,仍未进行整改。

有业内人士坦言,样板间展示的封窗效果往往拆除原有护栏、采用全落地玻璃,视觉通透感强,但这类改造与规划报建图纸存在差异;多数楼盘样板间门口仅张贴“非交付标准”标签,销售人员关于“可以封窗”的承诺多为口头表述,并未写入购房合同或补充协议。购房者收楼后若照搬样板间操作,很容易触碰违建红线。

律师说法

口头承诺也需合法合规 开发商应如实告知违建风险

“封闭阳台是否合法,一般需要结合是否符合规划许可、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。”北京金诉律师事务所主任王玉臣接受采访时表示,根据《住宅室内装饰装修管理办法》,“装修人从事住宅室内装饰装修活动,未经批准,不得有下列行为:改变住宅外立面,在非承重外墙上开门、窗”。城乡规划法也列明,需先取得建设工程规划许可证方可改造。结合目前实践情况,拆除原护栏+加装玻璃往往会被认定为改变外立面等改建行为,因而需要以取得建设工程规划许可证作为前提。另外,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、改变外立面具有相关约定,相关条款对业主也具有约束力。

对于部分楼盘销售口头承诺“可封阳台”,且并未进行风险提示,王玉臣表示,“如果销售人员口头承诺可以封窗,此时购房者问及封窗事宜,销售应当如实告知违建风险。开发商的宣传和承诺需要合法合规,如果口头承诺和规划不符,将涉嫌违法宣传。”

王玉臣指出,开发商在售房时,如果承诺出售房与样板间一致,或者可将出售房参照样板间改建,购房者需要明确拒绝,因为一旦改建行为被认定为违反规划、违反建设等,因后续拆除等产生的损失可能还需购房者先行承担。

王玉臣提醒,购房者在签约环节仍需保持谨慎。开发商向购房者提供的主合同往往是示范文本,但后附的补充协议则基本都是开发商单方拟定且重复使用的条款。其中可能包含众多豁免或减轻开发商责任的约定,豁免宣传责任也往往被写入其中。因此,购房者在签订合同时务必仔细阅读格式条款,对不合理之处及时提出质疑并作出修改。

一周资讯

华夏幸福股价触发退市风险

11月18日,华夏幸福基业股份有限公司公告称,公司股票于11月16日、17日、18日连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计达到20%,根据《上海证券交易所交易规则》属于股票交易异常波动情形。公司股票11月19日收盘价为0.77元/股,已连续3个交易日低于1元。若出现连续20个交易日股票收盘价均低于1元的情形,公司股票可能被上海证券交易所终止上市交易。

富力地产:从未计划出售广州富力中心

11月17日,富力地产发布声明,称公司从未形成整体出售广州富力中心的意向或计划,亦未在任何渠道、场合发布或授权他人发布相关信息。网传相关说法均为谣言。目前,富力中心权属及经营情况未发生变化,招商、运营、物业管理及客户服务工作一切正常。

雅居乐集团签境外债重组支持协议

11月16日,雅居乐集团公告披露,已与一组主要境外债权人订立境外债务重组支持协议。公告显示,该重组支持协议所涉范围内债务本金总额约51.83亿美元。初始参与债权人为协调委员会成员,代表现有银团贷款的重要贷款人组别,持有上市公司香港计划规限范围内债务的未偿还本金总额约20.3%、担保人香港计划规限范围内债务的未偿还本金总额约22%,或范围内债务的未偿还本金总额约11.6%。

(何璐诗 据公开信息整理)

扫码了解
广州楼市最前沿动态