



一小区物业告业主私包阳台胜诉,一小区包阳台后外观五颜六色  
包阳台话题再度引发热议,支持与反对者泾渭分明,有好的解决办法吗

# 绿城万科多个新盘,规划统一包阳台

本报记者 徐叔亮 李毅恒

最近,杭州有两个次新房小区因为包阳台的话题接连引发热议。其中,艮北一小区物业起诉业主私包阳台,官司以业主败诉告终。而勾庄一小区业主通过投票,允许包阳台,却由于风格不统一,最终出现了“五颜六色”的效果。

“包不包阳台”似乎总是热门话题。读者留言中,也是两派观点泾渭分明。那么,有更好的解决办法吗?钱江晚报·小时新闻记者发现,在最近公布的新楼盘规划中,越来越多的楼盘开始由开发商统一封闭阳台,在美化外立面的同时,也免去了日后包不包阳台的争议。

## 接连两个小区 因为包阳台事件引发热议

去年4月,钱江晚报曾报道过《私包阳台屡劝不改,物业怒告业主》(详见2021年4月15日13版)。该小区定位较为高端,甚至有“艮北第一外立面”之称,当初很多业主冲着小区品质买了这里。但是自小区2019年交付以来,关于“包阳台”的争议就没断过。

该小区业主签下《临时管理规约》,其中有“小区是高端改善型项目,为保证项目品质,不允许业主封闭阳台或露台”这一条款。但依然有一些业主私包阳台。

前年9月,小区物业与私包阳台的业主多次沟通无果后,请了“蜘蛛人”上门进行拆除,没想到有业主竟然把“蜘蛛人”的安全绳给剪断了。事件发生后,物业向私包阳台业主发了律师函,有些业主之后拆除了封包的阳台,但仍有个别业主置若罔闻。无奈之下,去年3月,物业对违反约定的业主提起诉讼。

今年4月,相关的民事判决书在中国裁判文书网上公开。钱江晚报·小时新闻记者看到,无论一审还是二审,皆是业主败诉。

而勾庄某小区的包阳台事件,争议的焦点不是“包”或“不包”,而是说好统一包阳台,最后却因为物业的经验不足和监管不力,导致小区外立面出现了多种颜色的玻璃。

该小区去年年底交付,业主们投票决定统一包阳台。物业也发布公告称,为保持小区外立面风格的整洁与统一,采用统一样式封包阳台。但是一开始,物业并没有向业主提供小区原装玻璃的生产厂家和具体色号,只是对统一样式包阳台做了比较笼统的约定——“铝合金颜色采用爵士古典灰,玻璃颜色采用双银镀膜玻璃”。因为玻璃颜色的描述比较模糊,业主询问物业时,物业方面的答复是“绿色玻璃,或者与主卧玻璃颜色一致即可”。

这导致业主们陆续包阳台后,出现了20多户人家的阳台玻璃颜色跟原装玻璃颜色不一致的情况,有蓝玻璃、黄玻璃、白玻璃,这样的结果跟小区外立面整洁统一的初衷相去甚远。小区外立面“五颜六色”,让很多业主感到无奈。



晓风印月统一的封闭阳台

## 自家阳台包不包 是否业主自己说了算

购房者自己花钱买的房子,是否可以自主决定包不包阳台?

其实,大部分楼盘在销售或交付时,业主都会签一份《临时管理规约》或《装修协议》,不少楼盘会在其中明确规定“不得封阳台”,或者“业主装修时不得擅自改变房屋结构、外貌,包括外墙、外门窗、阳台、露台等”。浙江圣银律师事务所律师张双鹏认为:“小区《临时管理规约》或《装修协议》里明确约定不能包阳台的,且业主签过字的,属于双方已就不封包阳台达成合意,对业主的权利作出了限制,一般具有法律效力,这种情况下,业主不能随便包阳台。”

这也是艮北某红盘私包阳台业主败诉的原因。

那么,如果小区《临时管理规约》或《装修协议》里没有“不得封阳台”这一规定,业主可以自己包阳台吗?

张律师称,虽然阳台属于业主所有,但是阳台的使用并不是没有限制的。

根据住建部《房屋建筑面积计算规则》相关规定:建筑物阳台,不论是凹阳台、挑阳台、封闭阳台还是敞开式阳台,均按其水平投影面积的1/2算入房屋总面积。

也就是说,只有阳台投影面积的一半属于业主,其它是公共区域,属全体业主共有和共同管理。而《物权法》第七十一条规定,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,业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。从这个角度来说,业主个人不得私包阳台。

不过,如果小区大多数业主支持包阳台的话,按照相关物业管理条例,可以在小区成立业委会或者物业管理委员会后,召开业主大会投票表决是否包阳台。根据《民法典》,改建、重建建筑物及其附属设施的,应当由三分之二以上的业主参与表决,并且须经参与表决的四分之三以上的业主同意。若最终通过包阳台的决定,就可报相关部门进行审批。

## 6个新项目统一包阳台 开发商包括绿城万科

也有读者在后台留言称:“如果我是开发商,我就开发一个统一包好阳台的房子,美观又卫生,相信会卖得很好,而且这成本业主肯定会欣然接受。”

事实上,最近几年,杭州确实有不少楼盘是在交付前就由开发商统一包阳台的,如奥邸国际、晓风印月、丹枫四季、运河云庄、万象城幸福里等。其中有些是开发商出于外立面美观度、安全性、实用性的考虑,主动统一包阳台;有些是一些楼盘在销售时就明确告知业主需额外缴纳一笔改装费,由开发商统一改造阳台,这个改造一般是指包阳台。这种销售阶段就明确的方式,不失为减少后期纠纷的办法。

还有一些楼盘在交付前由开发商统一包阳台,则是因为特定区域如运河新城、东湖新城的相关部门为了保证区域外立面美观而提出的硬性要求。

比如近期,余杭区一口气公示了7个新建项目的规划方案,其中6个项目从效果图可以看出小区楼幢均设计为封闭式阳台。这6个项目包括万科良渚项目、万科勾庄项目、3个绿城勾庄项目以及华元仁和项目。

其实,这些项目在土地出让阶段的规划指标中,就已经明确要求:住宅建筑外立面须全部公建化,建筑阳台必须全部设置为封闭式阳台。这样的硬性要求,也避免了业主们日后“是否包阳台”的争议。

## 网友热议

网友“天方夜谭”:买房前,签字画押,明确不能包阳台,成年人这点约束力总要有。

网友“安之若素”:开发商统一包的方式非常好,减少了矛盾,又达到了统一。反对包阳台的大部分不是真的反对而是怕大家自己包最后不统一,的确不美观,影响楼盘的颜值。

网友“AscaerCX”:只要不影响建筑安全,包与不包应该交由业主自行决定。雨天潮湿晴天灰大,有小孩养宠物的,还担心安全问题。一味强调美观,太不务实。

网友“水豚茶社”:我就不懂了,包阳台可以保障孩子的安全?你包阳台的窗永远不开的?你要是阳台窗户也开,包不包阳台又有什么区别?

网友“小朱”:喜欢滨滨融的盘,不包阳台,外立面高端。

网友“流川闻雪”:我支持包阳台,但要服从小区规定。

网友“墨皮”:包阳台丑是丑了点,但说真的谁包谁舒服。

网友“豆豆”:反正我家有小猫咪,我肯定是包阳台的。

