



盛庐小区外立面至今未实施升级

本报记者 徐叔竞

杭州楼市很“卷”，杭州业主们对楼盘品质要求高，这是全国的共识。近年来，由于限价等原因，楼盘减配，品质下降，让业主们如鲠在喉，为此，杭州多个小区传出“业主自筹升级外立面”的消息，但大多最后不了了之。

一个多月前，钱江世纪城某期房公示了外立面调整方案，三面铝板升级为四面铝板，据悉，该小区外立面升级是由业主自筹推动的，每户出资3万多元。这个成功案例引得其他楼盘业主跃跃欲试，K11江明月朗园、江澜映象府等在建新盘，业主群里都在张罗着自筹升级外立面。

然而就在这股风潮中，最近，艮北某小区的业主们却因为“要不要自筹把外立面升级为铝板”这事吵起来了，双方各自发声，开启了一场论战。

升级在建小区外立面，要花费4500万元 要不要自掏腰包提升颜值 杭州一群业主吵起来了

反对派业主发《告全体业主书》，罗列5大反对理由

事情的来龙去脉大致如下：

艮北该小区有几位业主通过个人关系，向开发商争取到自费升级外立面的机会。据测算，升级为铝板的总费用在4500万元左右，按每户建筑面积分摊，139m²户型业主需出资7.6万多元，173m²户型业主出资9.5万多元，188m²户型业主出资10.3万多元，折算到外立面面积，相当于升级成本在1000元/m²。

由于业主自费升级外立面需小区全体业主同意，业主群里投票时，在多方压力下，一些原本持反对意见的业主最终同意签字，但仍有一些业主始终未妥协。这让个别积极推进自筹的业主很焦虑，在业主群里说出一些难听的话，还要求不签同意书的业主“退房”。

积极拥护自筹的业主声称，小区品质不差，唯一的缺陷就是外立面是涂料，就像“LV包包用一个废纸箱装着，所有的光芒都被这外包装掩盖了”，如今10万元就能换个好包装，让小区展现应有的价值，何乐而不为？并呼吁其他几位“还没想通”的业主尽快出来沟通。

其中一位反对派业主则愤而发出一封《告全体业

主书》，罗列了自己不同意签字的5大理由：

理由一，房价影响因素很多，外立面只占很小一部分。该业主举例，艮北众盘中，板块标杆杨柳郡外立面是涂料且房龄较老，但房价却跟周边品质最好的几个铝板和石材外立面的次新房小区不相上下。

理由二，关于升级费用，该业主表示，对于1000元/m²的价格存疑。

理由三，该业主认为，从小区后续维护来看，涂料维护比较简单成熟，而铝板和龙骨作为金属材料，耐久性有一定限度，多年后的更换成本或许会很高。

理由四，支持自筹的人大多觉得上铝板=闭眼挣大钱，但该业主认为，现在投进的10万元在10年即使能多赚50万，考虑通货膨胀因素赚得也不算多。

理由五，该业主质疑，业主“自费升级”这种情况的存在本身就不合理。那以后是不是开发商只需建毛坯房，所有东西都靠业主自费升级了？

在这份《告全体业主书》中，该业主还认为，投票格式不合规，导致投票结果出现偏差。

争论背后，是“颜值管理”还是“市值管理”

对于艮北该小区因自筹升级外立面导致业主内部出现撕裂，很多网友感叹，原本买房是为了给自己一个避风的港湾，没想到如今还要跟小区邻居展开论战，心累。

“业主自筹升级外立面”之风盛行，并非偶然现象。

一方面，“颜值即正义”的年代，外立面在很大程度上决定了一个楼盘的定位和档次。在楼市，对外立面存在一条鄙视链：玻璃幕墙>干挂石材>铝板>一体板>真石漆>普通涂料。2021年，御道江河汇公寓二区业主就曾打算众筹2000多万元，将外立面升级为干挂石材；位于滨江的盛庐小区和位于复兴的水澄花园，也传出要将外立面升级为铝板的消息。之后，河语光年、天珏、望海月明等期房小区，都有业主张罗自筹升级外立面。

钱报记者咨询了多个购房者对于“自筹升级外立面”的看法。不少购房者表示，如果花三四万元就可以升级外立面，他们还是支持的，毕竟自家房子有个漂亮的外立面，看着也舒心；但如果升级费用超过10万元，

就会比较慎重。

另一方面，很多业主之所以积极自筹升级外立面，重要动力是想提振房价。像御道江河汇公寓二区当初自筹的出发点，就是不甘心房价被隔壁小区“踩在脚下”。在很多小区业主群里，也充斥着“上铝板，每户房价增值上百万元”的吆喝。

那么外立面升级为铝板，对房价的提振作用究竟如何？以杭州目前唯一一个真正完成外立面升级为铝板的小区水澄花园为例，2021年该小区16幢房子的外立面进行改造升级，2022年完成。在透明售房网，目前水澄花园二手房大多打着“全新铝板外立面”的卖点，但成交并不活跃，近半年无签约记录。在贝壳平台上，有套挂牌多年的水澄花园二手房，建筑面积约142m²，2015年初始挂牌价为650万元；2019年底降价20万元；2021年8月，或许因为外立面改造利好，该房源涨价50万元，挂牌价调整为680万元；但同年11月，该房源又降价20万元；2022年以来，该房源连续三次降价，目前挂牌价为598万元。

业主自筹难点多，有开发商主动免费升级外立面

水澄花园的成功，有其特殊性。该小区为某公司职工保障房，建成于2006年，外立面改造升级费用由公司出资。盛庐小区的情况跟水澄花园相似，不过该小区外立面改造施工至今仍未启动。

而钱江世纪城某期房之所以成功调整升级外立面，很大程度是因为“乌龙事件”——开发商前期宣传与购房合同对于外立面的描述出现偏差，有了这个漏洞，业主才得以成功。

总体来看，业主自筹升级外立面难点很多。一是钱难收齐，不少业主对外立面升级不愿自掏腰包；二是业主难找齐，很多期房业主并不在业主群里，如果开发商不配合，“全体业主同意”这个硬条件就完不成；三是改造工程出现质量安全问题谁来负责？

一位建筑工程行业资深人士告诉记者，目前杭州市场上常用的外立面材料中，真石漆的综合单价（含人工、材料等）约100元/m²；铝板约650元/m²；干挂石材

视不同材质而定，价格在600~900元/m²；玻璃幕墙约1100元/m²。“如果业主自筹改造的话，成本会更高，因为不能利用总包的脚手架。”该业内人士表示，外立面升级为铝板，需要在外立面打洞，放置预埋板，如果之前外墙防水没做好，后续容易出现外墙渗漏问题。另外，铝板的厚度也有一定要求，要达到2.5mm或3mm，否则太薄的铝板容易晒变形。

还有不少购房者认为，“业主自筹”不值得提倡，因为这相当于惯着开发商“躺平”。有业主就表示，“前两年开发商利润很薄的情况下，减配还能理解，但像艮北这个楼盘，楼面价和限价价差约1.5万元/m²，开发商利润是有保障的，完全可以做更好的外立面。”

其实，今年很多楼盘都在做加法。近日，已经售罄的申花红盘庆樾上府和文樾上院，开发商就主动免费升级外立面，将东西侧外立面涂料部分升级为铝板，无需业主自筹。

