

封包阳台属违建？执法为何屡次“翻转”

事发福州晋安区前岐路一小区；业主称，城管曾两次通知整改，又两次撤回通知，此后房子产权被冻结，经业主起诉后解冻，可是一个月后又收到限制产权的告知书

■海都记者 郭思琪
吴诗榕 文/图

日前，福州市晋安区前岐路一小区业主章先生（化名）拨打968880海都热线报料称，因装修封包阳台，自家房子产权被冻结，而冻结前，自己并不知情，起诉晋安区城综局后，房子产权于今年10月解冻。可刚解冻一个月，又收到限制产权的告知书。“小区里还有16户人家遇到这样的情况，执法怎能如此随意‘翻转’？”章先生认为，封包阳台的情况在小区内很普遍，据不完全统计有上千户，执法部门理应做到依法依规、“一视同仁”，也应更多地倾听民意。

封包阳台为何会被冻结产权？产权冻结解除后，为何又被冻结？记者对此进行了解调查。



小区阳台外景

业主:封包阳台被界定为违建,执法却屡次“翻转”

“考虑到楼层高不安全，2021年七八月份交房装修的时候就决定封包阳台，很快晋安区城综局上门要求整改，同时期封包阳台的多户人家都被要求整改。”章先生回忆，奇怪的是，2022年1月要求整改的通知被撤销，而同年5月，章先生等人又收到强制拆除的通知，过了几个月，强制拆除的通知又被撤销了。

章先生说，城管整改通知屡次撤销，本以为封包阳台没问题了，怎料到了2023年底，发现房子被限制产权了，4区共17户有这个相同情况，“城管的整改通知被撤销，让我们误以为封包阳台不属于违建，谁料到，在业主不知情的情况下，房子被限制产权，于是业主联合将晋安区城综局告上法庭。”

记者了解到，今年10月，经台江区人民法院、福州市中级人民法院审理，解除了章先生等17名业主产权，撤销晋安区城综局《请予限制产权的报告》，并要求该局重新做出行政行为。令章先生不解的是，今年11月，章先生等业主再次收到限制产权的通知，封包阳台还是被认定为违建。

开发商:交房时明确不可封包阳台,业主私自封包

记者在现场看到，章先生反映的4区位于六一北路、三圣路和前岐路之间，大部分通过封窗封包阳台，还有业主用帘子、隐形防盗网等来封包。

“3区已封包阳台的楼栋属临街建筑，出于市政

风貌要求，经过审批，但4区的封包阳台并没有通过审批。”开发商工作人员表示，交房时，和业主签订了一份协议，写明“不改变外立面”，明确不可私自封包阳台，“许多业主强烈要求开发商协助出一版封包阳台的图纸，

但最终都未通过城管部门的审批。”

“2021年9月，在未经审批的情况下，有业主私自封包。”开发商工作人员表示，这些业主将他们提供的图纸发至业主群，还有部分业主自行修改图纸，并依此封包。

部门:执法撤回属程序瑕疵,违建事实认定无误

封包阳台若属违建，执法通知为何屡次撤回？晋安区城综局四中队工作人员表示，屡次撤销文书系执法程序有瑕疵，而非违建事实认定有误。

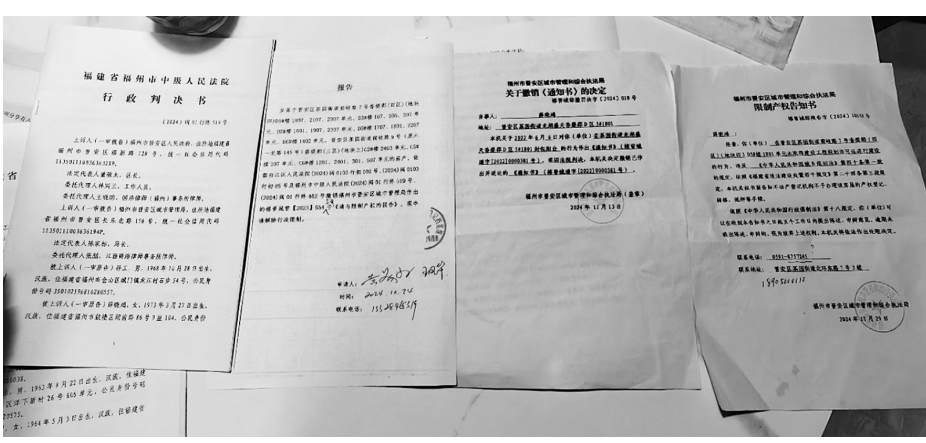
“2021年，从提交认定函件到收到复函共37天，但办案期限只有30天。”该工作人员称，为避免超期办案，四中队在2022年1月末撤销了先前发布的文书；而后又撤销限期拆除的通知，是因《限时拆除通知

书》和《强制拆除通知书》的送达时间未间隔6个月，晋安区司法局将其撤销。

晋安区城综局四中队工作人员称，2021年9月，发现4区第一批封包阳台的违法行为；同年10月首次立案查处，同时向福州市自然资源和规划局提交了认定函件，福州市自规局于2021年11月复函称，该项目加建部分未经审批，后期未办理相关手续，按照《福建省实施〈中华人

民共和国城乡规划法〉办法》，应恢复到规划已审批状态。

“今年10月法院认定没有告知业主而直接冻结，流程有瑕疵，所以解冻了业主产权，要求我们重新走冻结流程。”工作人员称，11月29日，四中队再次告知章先生等业主将限制产权，业主可以申请听证，听证会正在筹备中，后续将依法依规对小区内其他违建进行处理。



晋安区城综局此前发出的通知



小区多户阳台被封包

律师:若无审批则属违建

福建律师海都公益团福建建达律师事务所李洋律师指出，根据目前福建省的法律规定，封包阳台需要申请审批许可。虽然法律依据存在争议，但目前倾向于认为需要进行审批，不过这涉及行政审批渠道和便民服务是否做到位的问题。只要封包阳台有审批，那么它就不是违建。反之，若无审批则属于违建。

记者在福建省网上办

事大厅以“封包阳台”“审批”搜索，并未找到办事指南。如果市民出于安全等问题想要封包阳台，应如何审批？城管仅表示应由福州市自规局判定。

那么，需要封包阳台的市民是应向福州市自规局申请？福州市自规局是否开了线上线下的相关申请审批渠道？对于高层建筑经判定不能进行封包的阳台，有何安全举措？对此，海都记者将持续关注。

福建榕能集团：“快速组网”助零感知 优质服务促不停电



海都讯(记者 唐明亮 通讯员 吴倩 邱世杰) 12月15日，福建榕能电业集团有限公司所属亿力带电分公司在马尾琅岐作业现场，运用高低压快速组网技术顺利完成10千伏电力迁改工程，以不停电的技术兑现了不停电的承诺，打通优质服务“最后一公里”。

据了解，本次10千伏电力迁改工程的线路在主干道上，涉及范围广，若采用传统的方式开展作业，可能会面临停电范围大、时间长等问题，通过高低压快速组网技术可以解决这个问题。

据悉，高低压快速组网技术是集带电作业、旁

路作业、应急供电、快速复电等多项技术于一体的作业方法，能根据不同场景，将不停电作业的技术和装备进行打包、组合和应用，形成为用户提供临时供电的大型“城市充电宝”，实现了对不同区域的不间断供电。

作业现场，4组配网不停电作业人员同时作业，3台绝缘斗臂车在空中灵活操作，2台10千伏中压发电车和1台移动放缆车在地面协同作业，共同构建起了一个稳定可靠的临时供电系统，在前端停电改造时，给后端用户提供持续稳定的供电。

“这次的作业充分发挥

了保供电与带电作业的结合显著优势。一方面，带电作业技术的运用极大缩短了线路迁改的影响范围和时长，提高了工程效率。另一方面，中压发电车的临时供电保障了居民与企业在迁改期间的正常用电需求，减少了因停电造成的生产生活不便，大大提升了用户满意度。”现场工作负责人卢国强介绍道。

此次作业有效保障了海屿村线路4.89平方公里内14台公变、8台专变的稳定运行，2800户低压用户免于停电，减少停电时户数约360时户，实现了线路零停电、负荷零损失、客户零感知。