

962555

帮帮忙

小忙 跑现场



自家装修换窗 却遭物业阻拦

“卡壳”半年，卡在原窗是玻璃幕墙还是普通窗户



▲ 张先生家的窗户 本版图片 受访者提供

“家里窗户年久失修，装修时想一并更换，却被告知窗户属于幕墙，不能擅自拆换。”近日，家住浦东环林东路270弄中房樱桃苑的业主张先生向“新民帮依忙”反映，自己的换窗申请遭到物业拒绝，向居委、街道等部门咨询认定依据也迟迟未获回应，装修工程因此“卡壳”半年，这让他既无奈又困惑。

业主换窗换出“心病”

张先生于2024年购入中房樱桃苑一套高层住宅。该小区房龄近20年，屋内设施明显老化，2025年年初，他计划对房屋进行全屋装修后自住。装修过程原本十分顺利，唯独更换窗户的环节遇到了难题。

“窗户不仅老旧，还存在漏水隐患，前任房东为了防孩子磕碰贴的防撞胶条撕掉后，窗框上满是残胶和锈迹，观感很差。”张先生说，考虑到居住舒适度和安全性，他希望趁全屋装修的机会，将老化的窗户一并彻底更换。

没想到，当张先生向小区物业提交换窗申请时，却被当场拒绝。“物业称，小区管理规约明确规定，不得擅自拆换幕墙玻璃外立面，而我家的窗户属于幕墙的一部分，不符合更换条件。”

这一答复让张先生难以接受：“自家的窗户怎么就成了幕墙？这个认定到底由谁来做，有没有明确的标准和文件？”带着这些疑问，张先生半年来多次向居委会、属地街道等部门致电咨询，却始终没有得到明确答复。如今，房屋其他装修工程早已完工，只剩窗户问题悬而未决，成了他的一块“心病”。

如何认定幕墙和普通窗

针对业主换窗遭拒一事，记者采访了小区物业。相关负责人给出解释，小区2024年出台的管理规约，明确禁止擅自拆换幕墙玻璃外立面，且该规约经过全体业主表决通过，具备约束力。

该负责人进一步表示，中房樱桃苑的外墙玻璃有其特殊性，经专业认定，部分房型的窗户被列入玻璃幕墙范畴，也被纳入到全市既有建筑玻璃幕墙管理的目录中，其日常维护保养都有专门的规定，相关部门还会定期巡查，个人不允许擅自更换。

记者在樱桃苑小区看到，该小区由16栋小高层组成，主力户型为两房和三房，南北朝向。站在楼下往上看，每层楼的窗户几乎连成一片，窗户玻璃反射着太阳光，略显刺眼。不过，光凭肉眼也无

法辨别出普通窗户与玻璃幕墙的区别。

对此，物业解释，玻璃幕墙和普通窗户的认定，需要专业人士根据结构特性判断，比如是否存在上下连接、采用何种固定方式等。该负责人表示，小区经过专业人士认定，三房的主卧窗户，以及二房的主卧和客厅窗户，均被列入幕墙范围，不可更换，其他窗户则不在其列，可以更换。

相关部门需给明确答复

那么，玻璃幕墙的认定主体是谁？相关管理又有哪些具体规定？记者就此咨询了解到，上海市建筑玻璃幕墙的主管单位为市住建委，专项统筹协调机构是市既有建筑玻璃幕墙整治办公室，管理工作的核心依据为《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》(市政府令第77号)。

根据该办法定义，玻璃幕墙是由玻璃面板与支承结构体系组成的、可相对主体结构有一定位移能力或者自身有一定变形能力、不承担主体结构所作用的建筑外围护墙。办法同时明确，既有玻璃幕墙的安全使用维护责任由建筑物业主承担，业主或受托的物业服务单位，需按照国家和本市技术标准以及《玻璃幕墙使用维护手册》要求，开展日常维护保养。若经检查、安全性鉴定发现玻璃幕墙存在安全隐患，业主及物业单位应及时采取措施消除隐患，并委托原施工单位或具备玻璃幕墙施工资质的单位进行维修。

此外，2024年1月，市住建委曾发布《关于做好既有建筑玻璃幕墙专项排查整治工作的通知》，在全市范围开展超设计使用年限既有建筑玻璃幕墙专项排查整治。通知要求，对全市所有交付使用的超年限玻璃幕墙进行全面摸底，统一纳入“上海市建筑幕墙管理平台”；对于超限仍在使用的既有玻璃幕墙，需每年开展一次安全检查。按照“底数清、隐患明、措施实”的目标，全面落实业主的安全主体责任、属地管理部门监管责任，形成完善的超设计年限玻璃幕墙管理体系，健全玻璃幕墙重大隐患清单动态更新的常态长效机制。

“目前，物业拿不出专业部门认定的书面结论，属地部门也没有给予回应。”张先生仍在等待相关部门对窗户属性及换窗可行性的清晰且明确答复，以便尽快解决家庭装修问题。

本报记者 李晓明



▲ 窗户室外部分

▲ 已有其他业主私自换窗

一楼天井违建一年半还没拆，二楼邻居为此堵心 晒衣晾物都成了奢望

“晒个被子得瞅准空档，家里老人的安全更是悬着心。这违建明明早被定性，咋就拖了一年半还拆不动？”近日，家住普陀区农林路101弄农林小区13号204室的胡先生向“新民帮依忙”一吐积压许久的憋屈，楼下邻居的违法搭建，硬生生让他家的日常生活陷入“卡壳”困境。

胡先生与楼下住户做了几十年的老邻居。2024年7月，楼下邻居装修房屋时，悄悄在天井里“大兴土木”：不仅给天井加盖了玻璃顶阳光房，还擅自在墙体新开房门、开槽布设插座，甚至在天井内违规搭建构筑物，彻底改变了天井原本的格局。

“一开始真没想闹僵，都是老邻居。”胡先生回忆，对方搭建完后，他第一时间上门沟通，没提过分要求，只希望对方能降低违建高度，别影响自家日常晾晒。居委会工作人员和周边邻居也帮忙劝说，可楼下邻居始终态度强硬，拒不退让。

被逼无奈，胡先生在2024年8月向相关部门投诉。这一投诉，开启了长达一年半的等待。其间，他多次奔走街道城管、居委会询问进展，答复始终是“街道城管和普陀区司法部门已认定该建筑属于违建”。可眼看着日子一天天过去，那处违建依旧纹丝不动立在原地。

“现在我家连正常晒个被褥都成了奢望，

只能蜷在阳台小角落勉强晾晒。”胡先生皱着眉头叹气，比日晒不便更让他揪心的，是实实在在的安全隐患。

近日，记者跟随胡先生来到现场看到，一楼天井已被完全封闭成密闭空间，一侧墙面新开洞，玻璃顶还被加高，距离二楼胡先生的阳台仅一步之遥。“你看看这距离，一个成年人抬脚就能翻进我家阳台，一点安全感都没有。”胡先生指着玻璃顶告诉记者，楼下邻居曾直言，这个玻璃顶能承受3个人的重量。“我母亲65岁，外婆更是92岁高龄，每天看着这个违建，心里就发慌，这日子怎么安心过？”

违建认定后为何迟迟无法拆除？记者随后联系普陀区宜川路街道。工作人员回复称，街道及城管部门早在2024年10月，就已向一楼住户出具违建认定文书，并下发自行整改拆除通知书。但该住户拒不配合，先后多次提起行政复议，又于2025年12月起诉街道。目前，案件仍在司法审理程序中，尚未宣判，相关部门暂不具备强制执行的条件，违建处置工作因此陷入停滞。

“几十年的老邻居情分，早就被这处违建磨没了。”目前，胡先生只盼着司法程序能尽快推进，相关部门早日依法行政，让一家人重拾安稳的生活。这桩拖了一年半的民生堵点，也亟待早日打通。 本报记者 陆常青



小帮

民有呼

美容院“门前冲洗”污水横流，行人“步步惊心” 通行路何时干净安全

近日，家住东宝兴路的市民段先生向本报“新民帮依忙”反映，位于东宝兴路241号嘉杰国际广场的“聚禾 SALON SPA”门店，竟将清洁工作搬到门前人行道上。污水裹挟着泡沫肆意横流，不仅弄脏了非机动车道，更让过往行人被迫绕道，现场乱象百出，安全隐患凸显。

晚上9时20分，记者赶赴现场看到，数名店员正将桌椅板凳搬到店门口，手持拖把、水桶等工具，热火朝天地开展清洁作业。有人俯身擦拭玻璃门，有人弯腰拖洗店铺地面，一股股混着泡沫的污水随即从店门口涌出，顺着人行道的上街沿漫溢而下，很快漫延至旁边的非机动车道，原本干净的路面变得湿滑不堪，呈现出一片“白花花”的狼藉景象。

路过的行人见状纷纷侧身避让，部分市民甚至被迫走上机动车道边缘，与来往车辆“擦肩而过”，险象环生。“这条路本就不宽，又挨着东宝兴路地铁站，人流量、非机动车流量都大。”晚上出门散步的张阿姨，只能小心翼翼地踮脚绕过污水区，忍不住抱怨，“人行道被占了，非机动车道被污染了，我们只能和车子抢道走。脚下这么滑，一不小心就会摔跤，太危险了！”

记者在现场留意到，不少行人被迫在机动车与非机动车之间反复躲闪，有人甚至被逼得“无路可走”，只能紧贴着非机动车道与人行道的交界线艰难挪步。一名骑电动自行车的市民心有不甘地说：“这泡沫水滑溜溜的，车轮刚压上去就打滑，差点摔个‘人仰马翻’！”

面对记者的询问，一名店员坦言，他们是按照店里的规矩，在晚间营业结束后进行清洁。但当被追问为何要将污水直接排到公共区域时，该店员却支支吾吾，始终未能给出合理的解释。

“美容院清洁自家店面本无可厚非，但怎能把公共道路当成‘污水池’？”市民段先生愤愤不平地表示，这种行为既破坏市容环境，又给行人出行带来极大安全隐患，“希望相关部门能及时介入整治，还大家一条干净、安全的通行之路。”

本报记者 徐驰



本版编辑/唐 戴 视觉设计/戚黎明