

962555



小忙跑现场



浦东一新建小区,大拨业主“疯狂圈地”

“立案了罚钱了,还是管不住?”

浦东新区华春路100弄大
华斐勒公园的多位业主向“新民
帮依忙”反映,小区盛行“圈地运
动”,一楼业主多在门前竖格栅、
圈庭院。其中二期交房不到一
年,一楼业主集体行动,打造统
一的“圈地”风格,甚至不惜搞
“扩建”。目前城管部门已介入
调查:该行为系损坏绿化。



“硬化”的庭院绿地
统一规格的格栅
本版摄影 陈浩

毁绿占地 圈地扩院

记者来到实地走访,该小区以叠墅为
主,也有多层洋房,错落有致地在绿植点缀
下,静谧、优雅。

小区26号—52号是二期。记者看到,
一楼人家的庭院外围,都有一排一人高的绿
篱。紧贴着绿篱的内侧,都竖着格栅,深色,
材质像是铝合金。多位业主告诉“新民帮依
忙”记者,这许多格栅都是一楼业主私自搭
建的。原本一楼人家的庭院外围以绿篱隔
离,面积不大。“他们自发建群统一行动,安
装起了格栅。寻求的最终目的是:统一把扩
建庭院‘坐实’又使之‘不显眼’。”

业主提供的图片和视频显示,不少靠近
绿篱的区域,原本的绿化被“清理”后,由格
栅圈进庭院。他们对这种“毁绿占地”“圈
地扩院”的行为不能接受,认为破坏、侵占
公共绿地,是对其他业主的侵权。而在小
区北部的一期,这样的场景十分相似。不
同的是,一期的格栅风格“没有统一”,有
的是木条,有的是铁丝网,也有的是金属格栅
甚至水泥墙,横条竖条都有。和二期不同
的是,一期庭院较大,格栅多是贴着原始绿
篱建的,院子没有外扩。“新民帮依忙”记
者在小区里走了一圈,格栅镂空处,可看到家
户户庭院内风景各不同。有的放置桌椅,有
的晒衣服,有的种花种菜,还有的设置了儿

童游乐设施和篮球架。从高处
往下看,许多庭院一览无余:不
少人家庭院内原本的绿化泥地
都已被“硬化”。

标准不一 矛盾重重

有业主向记者表示,如果仅
仅是绿篱处竖格栅,引发的矛盾
不会很大。根据一期业主的购
房合同,“绿地、庭院等部位的相
连或者相邻的业主无偿使用并
维护上述部位”。与此同时,楼
上人家同意放弃与住宅房屋相
连部分的围合式绿化区域的使用

权,并认可该区域作为与该区域相连的
住宅买受人之专属排他使用部分。因此一
种观点认为,紧贴绿篱的格栅,是美化 and
加固绿篱的一部分,能防野猫、野狗、黄鼠狼、
刺猬等动物,并无出格之处。

但随着二期业主入住,一期、二期之间
开始出现矛盾。主要原因是开发商交付标
准不一。一期交付于2019年,一楼前后都
有庭院,庭院外围有绿篱隔离,面积挺大,
且绿篱的位置,有石柱作为“界石”参考;而
二期晚了四年交付,只有南侧有庭院,面积
小很多,绿篱的边界处没有石柱。这就导
致了二期一楼业主纷纷向一期“看齐”,不
但学着竖起格栅,还“更进一步”向外扩建
院子,在扩建的过程中出现破坏和“蚕食”
公共绿地、侵占公摊面积的现象。据业主所
述,许多一楼人家把庭院外扩的距离,少则
有1米,“楼栋和楼栋之间的宽阔绿地,也
‘一分为二’圈进自家院子,多的有数米。”

不管一期、二期,庭院内绿化地面的
“硬化”问题也开始被关注起来,该小区购
房合同约定:作为庭院、绿地等部位相连
的或者相邻的业主,在使用上述部位时,
不得擅自搭建、硬化、封闭,不得改变规划
用途及外观,不得妨碍其他业主利益及公
共利益。

最终,二期对一期,非一楼对一楼,是
质疑连连、矛盾重重。“二期楼上的人家投
诉楼下圈地,二期一楼圈地业主投诉一期
一楼绿地硬化……”

立案处罚 投诉仍多

小区到底有多少一楼人家“圈地”?记
者找到了杭州滨江物业管理有限公司斐勒
公园物业服务中心。工作人员介绍,小区
一期是2019年交付的,二期是2023年3月
交付的,而滨江物业在2022年11月才进
场。对于进场前一期(一楼共70户)存在
庭院“绿地硬化”的问题,物业没有办法过
问,但随着二期一楼业主“私自扩建花园
占用公摊面积”行为的盛行,物业曾多次出
面阻止,劝阻施工。二期共有一楼
人家54户,物业发送了

54份整改单,要求“立即停止上述行为”,限
期恢复,但未收效。在此过程中,物业也曾
协同业委会及当地居委会一起向北蔡镇城
运中心提交了《斐勒公园一层外部庭院违规
扩建整改申请书》。

随后,记者又联系采访了城管北蔡中
队。城管队员称,架设格栅是否涉嫌违法搭
建目前尚无明确依据可以判定,但在庭院竖
格栅、扩建、硬化等情况,本质上涉及同一
问题:损坏绿化。城管部门根据“接诉即办、
即查即办”的原则,此前已对该小区一期9
户、二期16户人家立案调查,经先期调查,
要求限期整改,并按程序作出行政处罚。处
罚内容主要是罚款。“我们与一期、二期部
分业主集体面谈过,也约请居委会、物业、业
委会共同参与。”城管队员说,有个别业主已整
改;其中有15户依据《上海市绿化条例》已
完成罚款处罚。

但城管队员也提到,行政处罚并不能完
全解决这一“损坏绿化”问题。业主被罚钱,
仍不整改怎么办?答案是“难办”,因为没有
强制手段。为此,城管队员提到了另一种思
路:组建“居村自治共治”框架,业委会可按
照小区《管理规约》之规定,请第三方上门
协助整改和补种绿化,并邀请城管“见证”。但
这一构想暂没有推进,此前这样的操作手法
在其他小区曾实施。比如之前有小区业
主违规搭建篮球架,城管部门在作出罚款
处理后,篮球架却始终没有拆除,最终业
委会按照小区《管理规约》之规定,请
第三方上门协助拆除。

城管队员坦言,这两天又收到
针对斐勒公园庭院问题的投诉
单,是“新发”还是“回潮”?他们
会根据举报情况,进一步
排摸比对。对此,“新民
帮依忙”将持续关注。
本报记者 陈浩



选大额存单
安心存未来



大额存单

稀缺
限时

3.4%

存款利率
三年期储蓄

保本保息 支持转让

- App可开立存款证明
- 50万元以内受国家存款保险保障
- 不满三年也可转让,根据历史数据,平均48小时内可以转让成功

添加企业微信了解详情
咨询银行官方客服电话 95173

- 上海本地法人银行
- 注册资本30亿元
- 2015年5月23日正式开业



本版编辑/唐 戟
视觉设计/竹建英