



浦东新区绿地康桥新苑小区业主近日向“新民帮依忙”反映,小区为缓解停车难推动了“拓展车位”项目,计划将部分绿地改造为停车位。然而,此举也遭到部分业主强烈反对,认为没有审批占用绿地就是违法。小区将绿地转变为车位,究竟是占绿毁绿还是绿化调整?应该遵循怎样的合规程序?记者对此调查采访。



小区绿地改车位引争议

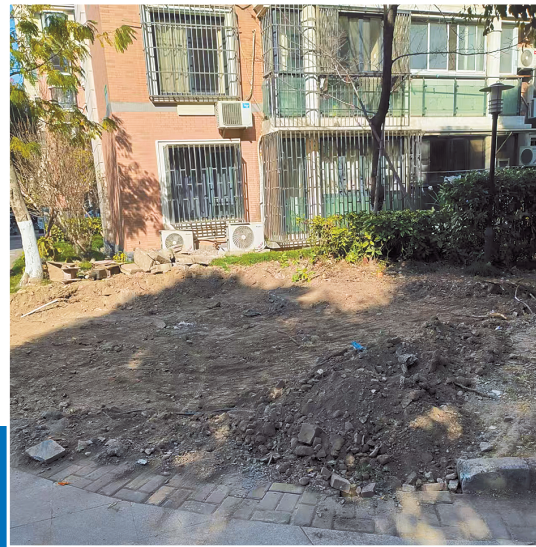
业委会拓展车位项目已通过表决,部分业主认为“未审批先占绿”施工不合规



■ 工程车辆进小区作业



■ 部分绿地已铺上了植草砖并划出车位线



■ 小区部分绿地已被破坏 本版图片均为业主提供

有人质疑绿化调整施工

绿地康桥新苑位于沪南路2688弄,是一个大型居住小区,共有3300多户居民。小区已建成20多年,随着居民私家车辆的激增,停车矛盾渐渐凸显。为进一步改善小区停车难问题,2024年12月,在小区召开的第一次业主大会上,对“拓展车位改造工程(含绿化补种)”等事项进行表决,并获得通过。

“拓展车位改造工程”内容显示,绿地康桥新苑小区共3372户,车辆登记总数为2864辆,而小区停车位只有1700个左右,平均一户仅0.5个,现有车位已经无法满足业主需求。经过物业及业委会、志愿者多次踏勘、排摸小区现有公共区域以及被占的黄土裸露区域,决定利用破损绿地以及其他支路口等位置规划新增车位175个。同时提到,因车位拓展部分涉及需要将现有规划绿化的区域进行拓展,待业主大会表决通过后,将方案向相关部门报备,通过增加屋顶绿化、棚架绿化、垂直绿化形式以平衡绿化总量,同时公布了绿化补种方案。

2025年10月,小区业委会发布《停车位升级改造招标公告》,项目计划在小区内拓展车位,利用破损绿化以及其他支路口等位置踏勘规划出新增车位约124个,标准车位尺寸为5.5米×2.5米,其中包括绿化新种、补种和移植等。同年12月初,业委会发布“关于小区绿化调整方案(车位拓展)的施工通知”,决定于12月中旬进行全面实施。

与此同时,将小区绿地改造为停车位的

方案遭到了部分业主的强烈反对。“拓展车位占用了绿地,改变了土地的性质,应该向相关部门获得审批后才能进行,而不能自说自话强行施工。”持反对意见的业主指出,拓展车位本是好事,但应该在阳光下进行,拿到合法手续后再动工,否则就是占绿毁绿的违法行为。

绿地转车位是否需审批

伴随着施工进行,支持方与反对方之间的“论战”也愈演愈烈。有业主反映,去年12月中下旬,施工队进场后,陆续对一些绿地带进行了挖掘,作了地面硬化,铺设了植草砖,总计数百平方米的绿地遭到破坏。而且,本次施工还未取得施工许可证。对此,反对施工的业主向城管等相关部门进行举报,执法人员到场后,叫停了施工行为。

在施工暂停之后,针对部分业主的质疑,业委会出具了一份《声明》,对其牵头的“车位拓展”项目合规性问题进行了解释。业委会称,本次绿化调整仅涉及小区内部布局优化及低矮植被梳理,不涉及高大乔木的迁移、砍伐,完全符合《上海市居住区绿化调整实施办法》的相关规定。业主委员会拟定的方案经2024年业主大会会议决定通过,操作程序符合相关法律法规。同时,本次调整严格遵循“绿地面积不减少”原则,已经通过增设垂直绿化、棚架绿化等方式平衡绿化总量,确保小区生态环境不受影响。对于施工许可证的质疑,业委会解释是项目总投资额未超过100万元,且不涉及建筑主体结构

变动及消防设计变更,依据《上海市建筑工程施工许可管理规定》及地方相关实施细则,工程投资额100万元以下的小区内部配套设施改造项目,无需办理施工许可证。

对于业委会的解释,提出反对意见的业主指出,《上海市绿化条例》第三十二条明确规定,建成的绿地不得擅自占用。因城市规划调整或者城市基础设施建设确需占用的,应当向市绿化管理部门提出申请,并提交占用绿地面积、补偿措施、地形图、权属人意见、相关用地批文、扩初设计批复等材料。同时,2023年公布的《上海市绿化行政许可(协助)审核若干规定》第九条也规定,建成的绿地不得擅自占用。因城市规划调整或者城市基础设施建设确需占用的,应报绿化管理部门进行审批。“没有审批就强行施工,这就是违法行为。”该业主表示。

合规流程规则尚待细化

一方认为是绿化调整无需审批,一方认为是占用绿地需要审批,那么,对于小区将绿地转为车位,相关部门如何认定?又该遵循怎样的流程?

记者了解到,对于绿地康桥新苑的绿化调整争议,市市容绿化局相关专家也到现场进行了查看,并指出居民小区的绿化操作细则主要按照《上海市居住区绿化调整实施办法》相关规则执行。《实施办法》中规定,只有在办理树木迁移、砍伐时,才需向区绿化市容管理部门办理相关审批手续。如果只是绿化布局调整,业委会可在区绿化市容管理

部门、房屋管理部门的指导下拟订小区绿化调整方案。调整方案需明确调整理由、调整后的各项技术指标、调整资金来源以及可能涉及的行政许可事项等相关内容。在实际操作中,这项负责指导和审核的工作则下放到属地街镇的绿化管理部门。

绿地康桥新苑业主大会表决通过“车位拓展”决策,拟将绿地转为车位,该行为可否被判定为居住区绿化调整范畴?属地康桥镇绿化管理部门相关负责人坦言,居住区绿化调整虽然不需要审批,但有着严格要求:一是要求调整后的绿地面积不得少于原有的绿地面积;二是虽然可通过增加屋顶绿化、垂直绿化等方式来平衡绿化总量,但只有其面积的35%可折算为地面绿地面积,差不多是1:3的比例,也就是占了1平方米的地面绿化,差不多要补3平方米的垂直绿化。具体到绿地康桥新苑小区,如果要将地面绿化转为车位,首先要提供原始规划图纸,明确小区的绿化率,在此基础上对缺失的绿化进行足额“补偿”,然而业委会却迟迟未提供出原始图纸,也未给出完备的调整方案,存在着重大缺陷。

实际上,随着小区停车矛盾激增,通过调整绿化来达到拓展车位的,看似能成为缓解停车难的一个办法。但破解社区治理难题,终究要在法治框架内寻找答案,用必要的程序来进行约束。居民也呼吁,相关部门能够加强政策指导,进一步细化规则,让好事能办好。对此,“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 李晓明



小
帮
有
回
音

占道快递清了 路人不再“与车共舞”

执法人员约谈快递公司,上下学高峰时段有专人定点巡查

本报讯(记者 陆常青)2025年12月30日,本报7版刊发《成堆快递挤占人行道 路人不得不“与车共舞”》的报道,反映浦东新区三新路近永泰路东侧的“快递霸路”乱象,迅速引发关注。近日,“新民帮依忙”记者再次实地探访——曾被快递包裹堆成“迷宫”的人行道已焕然一新:红砖路面整洁通畅,红白隔离桩有序排开,学生、市民从容通行,再也不见“被逼上机动车道”的险象。

记者在现场看到,原本被包裹“埋

住”的红白隔离桩重新露出全貌,路面不见任何快递杂物,此前连片的黄黑快递袋、杂乱纸箱彻底消失,原本被挤占的人行道空间完全“归位”。学生们三三两两结伴而行,自行车也能顺畅推行——这条育人中学生的必经之路,终于恢复了“人行道该有的样子”。

过往市民步伐轻快,不用再侧身躲避包裹,护栏与白墙间的通道宽敞得足够两人并行。“这整治来得太及时,之前被那些快递逼着走机动车道,现在脚

踩在人行道上,才叫真的安心!”住在附近的郭先生路过时特意停下脚步,对着整洁的路面连说“满意”。

“这几天接孩子放学还吓了一跳,这路怎么突然‘清爽’了!”市民王阿姨正守在路口等孙女,笑着指了指脚下的路,“之前每天都得扯着孩子贴边走,汽车擦着身子过,手心全是汗。现在走在人行道上,踏实多了!”

据附近市民透露,本报报道刊出后,执法人员隔天便来到现场查看情况,

还约谈了涉事快递公司,要求其立即清理占道包裹,并协调合规场地作为临时分拣点;同时安排了专人在上下学高峰时段定点巡查,防止乱象反弹。附近市民希望,对此处能保持有效长效的管理,不能让包裹再“霸占”人行道。



本版编辑/曹柳曼
视觉设计/邵晓艳