



浦东新区绿地康桥新苑小区业主近日向“新民帮侬忙”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

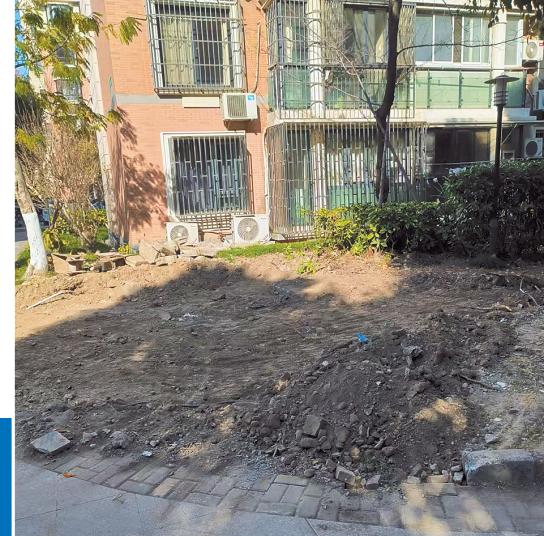
业委会拓展车位项目已通过表决，部分业主认为“未审批先占绿”施工不合规



■ 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《停车位升级改造工程招标公告》，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月中旬进行全面施工。

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。业委会拟定的方案经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了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，在此基准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目的，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，“新民帮侬忙”将继续关注。

本报记者 李晓明



# 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，“新民帮侬忙”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，绿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，这条路怎么突然‘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，并协调合規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。



本报编辑/胥柳曼  
视觉设计/邵晓艳