

存在 20 年的“空中花园” 要变“光伏电站”

居民质疑：开发商的承诺还算数吗？

“好好的空中花园，居然要变成光伏电站了……”日前，浦东新区大华锦绣华城十二街区 16、17 号楼的多位居民向新闻晨报反映，与两栋居民楼相连的锦绣路 3218 号三层商业楼的屋顶本是开发商允诺的一座“空中花园”，可是，自从去年“叁宸里生活中心”入驻裙楼，这座存在二十多年的“空中花园”绿化就被毁坏，至今没有完全恢复原状。最近，居民们更是得知，原本的“空中花园”要变“光伏电站”，“开发商承诺的‘空中花园’居然说没就没了，这合理吗？”

花园之变：“空中花园”要变“光伏电站”

“这个‘空中花园’，早在二十多年前售房时，就作为宣传卖点。”大华锦绣华城十二街区 16 号楼的王阿姨对记者表示，小区 16、17 两栋居民楼，和锦绣路 3218 号商业楼连为一体，两栋居民楼的 1-3 楼也是属于商业楼的，“因为三层商业裙楼的面积大，相较于居民楼突出部分的顶面，自然就形成了一个平台，也就是说，四楼居民的阳台，正好和这个平台相连。售房时，开发商表示，这个平台会是一个‘空中花园’。我们一听可心动了，为了买这两栋楼，还付出了比旁边其他楼更高的价格。”

王阿姨表示，最早，这个商业裙楼是一家乐购超市，她拿出了一份标注着 2002 年的“图文集”，记者看到，资料图上显示了这样的宣传语：“8000㎡空中花园，你的地平线……乐购的屋顶，是 8000㎡空中花园”的字样。

记者同时看到，上述宣传语旁边还配有一张标注着“空中花园模型效果”字样的图片，效果图上乐购超市屋顶确实有绿化。家住大华锦绣华城十二街区 17 号楼的刘阿姨告诉记者，二十多年前买房时，她和家人选择 17 号楼，就是被销售和宣传册里宣传的“空中花园”打动了：“开发商跟我们说，（裙楼的顶）不会光秃秃的，是空中花园，到时候你搬进来的话，空中花园已经建好了，有繁花盛开，还有好多树木。”

“拿房的时候，我们确实看到‘空中花园’成了现实，都非常高兴，我还记得我新家装修好，给亲戚推窗展示这个花园，旁边是花草，中间还有葡萄棚，大家都说真的好，开窗见绿了。”刘阿姨说，两栋楼的居民都很在意这个花园，几年前为了让花草有更好的状态，还曾请工人来维护。

“2023 年，叁宸里入驻商业裙楼以后，对我们居民说，平台因为好长时间没有维护，防水有问题，他们要重新做防水，当时我们想着，要做防水也是合理需求。”16 号楼居民韩先生表示，等到施工队上了平台后，居民们发现，施工队把绿化处理掉了，还在楼顶上打了好多个洞，“我们当时觉得不对了，就向有关部门和电视台投诉，去年 7 月记者来采访后，当时叁宸里也答应我们说防水做好后会把绿化进行恢复。”

韩先生表示，之后居民们发现，平台上的绿化的确恢复了一些，但中间仍有一大块空着，大家还以为叁宸里会陆续恢复，“直到今年 6 月，我们得知他们要在这个平台上装光伏设备，还把材料都运上来了，这才意识到，他们要把这里变成一个光伏电站。”

有居民表示，在相关项目的说明会上，光伏项目的一位负责人向大家提供了光伏材料的铺设效果图，经过对比效果图，居民们发现，原本有绿化的地方，今后将铺设光伏设备，这意味着，项目建成后，大家心心念念的“空中花园”再也无法恢复原貌了。

居民万女士告诉记者，小区开发商为大华集团旗下的上海锦绣华城房地产开发有限公司，目前商业裙楼的产权人也是该公司。



居民提供的空中花园未被破坏时的卫星图片

“大华在售房时以空中花园为卖点，现在又把这块平台交于叁宸里方面任意施工，这难道不是侵犯了我们两栋楼 90 户居民的权益吗？”

万女士表示，对于这一问题，大家此前也找大华要过说法，但并未收到有效答复。

“绿化”之争：“空中花园”为企业自建绿化

“且不论光伏电站建在这里，对居民是不是有影响，光从绿化的角度来说，难道随意破坏空中花园，是被允许的吗？”韩先生表示，对于这个问题，居民们越是投诉，越是觉得“看不懂”。

在去年 7 月电视台针对该空中花园的播出资料中，记者看到，北蔡镇综合执法队工作人员对媒体表示：“我们需要找到原来房屋施工图纸，确认原有的绿化面积，和现存的绿化状况进行比对，然后确认实施人，最后通过执法调查，确认应该恢复多少绿化，然后根据绿化损失的情况，给予行政处罚。”

“我们本来觉得，毁绿已经是板上钉钉的事情了。”韩先生表示，直到今年 7 月 1 日，北蔡镇回复居民投诉工单内容显示：“经北蔡市场商办处核实叁宸里原始图纸，顶楼是没有绿化的。”

“难道原始图纸上没有，就证明这些绿化不存在吗？”

韩先生对此并不认同，他认为，政府部门除了参考建筑原始图纸，也应考虑实际情况，“我们有照片、卫星图，还有我们这么多居民都可以佐证，怎么能直接说我们空中花园没有绿化呢？”韩先生还透露，“在 7 月 2 日，北蔡联动联动站工作人员回复我们，说光伏已经停了，还说既然当初谈好了要补种应该是会补种的，可是现场看来又不是这样，种种矛盾的信息，让我们无所适从。”

裙楼屋顶的“空中花园”到底有没有“绿化”？7 月 10 日，记者从北蔡镇政府得到了答案：“经向浦东新区绿化中心、浦东新区林长办咨询，该处无绿化资源图斑号，属企业自建事实绿化，在 2022 年遥感卫片清晰可见。”

那么，政府部门又是按照什么依据来认定屋顶花园是否存在违规的“毁绿”行为？北蔡镇规建办副主任张佳萍介绍：“通常我们认定是否违规‘毁绿’，一个就是根据竣工图，但调取查看竣工图后发现上面没有显示该处是有绿化；另外就是根据绿化资源图斑号，但我们向浦东新区绿化中心、浦东新区林长办咨询，上述部门反馈该处无绿化资源图斑号。”

叁宸里：“是在屋顶铺设光伏板”

目前“叁宸里生活中心”顶楼在建的究竟是什么项目？又是否涉及到毁坏原本的空中花园绿化？

7 月 10 日，叁宸里经营方总经理李女士向新闻晨报记者表示：“叁宸里所在的楼是 20 年的楼了，我们当时接过来的时候，由于屋面绿化死亡面积较大，且屋面绿化有一些属于大植物，其根系向下扎根，导致商场整个屋面有 10 公分左右的积水，积水又导致屋面大面积漏水、漏雨。我们为了安全起见，把屋面全部修复及修缮，在修复修缮的过程中，我们动了原有的绿化，但我们在后期的恢复中，已按照原有绿化总面积进行了恢复。”

当天，叁宸里屋顶光伏项目投资方的一位周先生表示：“我们是在叁宸里的屋顶，不到 3000 平方米的面积铺设光伏板，并且在接近住宅楼的这一圈我们要做相应的水系、绿化和相应的老年活动设施，都在我们的规划范围之内。整个光伏项目，我们都到相关部门做了备案，完全合法合规。”

周先生提供的说明材料则提到：“光伏发电（不限于分布式光伏）没有辐射污染，不同于其他通过电磁感应发电的发电方式，光伏发电原理为光生伏特效应，通过阳光照射使正负电子分离产生电位差；该结论为客观、科学的结论。光伏发电板不



平台上堆放着
光伏材料

是反光材质，相反具有吸光性。同时，本次项目阵列为南向 10 度角。全部居民楼都在本项目北侧，没有光污染影响。”

此外，记者从北蔡镇了解到，叁宸里经营方是从“大华商业”处租下了上述三层商业裙楼。

最新进展：大华已要求恢复屋顶原使用用途

“现在‘空中花园’的样子，显然不是当初的样子了，我们现在首先想搞清的，就是现在商业楼既然产权还在大华，大华还承不承认我们这个‘空中花园’。”居民万女士表示。

那么，大华方面目前是否认可当初宣传册内向居民做出的“空中花园”承诺？在和叁宸里签订相关协议前，有没有说清楚“空中花园”的情况？既然是“企业自建事实绿化”，“空中花园”还有没有恢复的可能？

7 月 10 日下午，记者通过大华集团官网公示的 400 热线，将相关情况反馈给大华集团客服。

7 月 19 日，记者从大华开发公司的工作人员处了解到，上述项目是在约 20 年前交付的，现在大华方面也一直在试着联系当时的对接人员。开发商交付后，该屋顶一直是保持交付时的绿化状态，直到目前新的商业体入驻之后做拆改，“大家是在全力去推动这个事情，最好是按照当时交付时的状态去恢复。”

此外，该工作人员还透露，虽然产权是在大华的开发公司，但实际的管理在大华商业公司，因此商业公司和叁宸里具体是如何约定的，开发公司也不是很了解。

记者从居民和北蔡镇政府工作人员处了解到，7 月 19 日的协调会上，大华方面派出的代表表示，大华方面并未同意叁宸里安装光伏，并向叁宸里方面发函，要求恢复上述屋顶原有的使用用途。

“尽管如此，最后花园能不能恢复，我们也不是很确定。”参会的居民万女士告诉记者，“会上，叁宸里表示他们是否有权改建顶楼屋面、合同里如何约定，不能仅凭大华方面说了算，还要回去和法务对接。所以，最后也没有确定是否可以恢复原状，我们居民会持续关注这一问题。”

7 月 20 日一早，记者从小区居民处了解到，屋顶平台的光伏材料已基本运走。

晨报记者 姚沁艺 摄影报道



扫码
观看视频