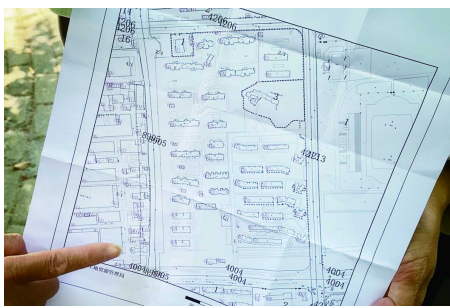


“大零号湾”北横泾科创水岸贯通在南洋博仕欣居遇断点

想要多方共赢 还需多沟通多探讨

五月初的阳光已经有些温热，南洋博仕欣居西侧临河的林荫道上却清风徐徐。虽然是正午，小道上依然有三三两两的居民在走动。风动两树间晾晒的衣物，混合着青草和树木的清香，充满了生活气息。小道的另一侧，北横泾河静静地流着，泛着粼粼波光。居民王女士说，小区宁静的生活环境即将被改变，相关部门正在筹划借用这片树林，共建“科创水岸”，与周边居民共享。“这片地在我们小区红线之内，我们全体居民都不同意。”闵行区江川街道相关部门介绍，科创水岸北横泾两侧贯通工程是“大零号湾”科技创新区项目的一部分，目前还在征求居民意见，争取拿出对各方都有利的方案。



业主指着宗地图



两块用来拼凑“绿容率”的绿化带

民”。

其中的“一河”就是指北横泾科创水岸项目。该项目要将北横泾两侧各自封闭的小区、厂房等独立封闭空间贯通，北起剑川路，南至闵行老街黄浦江畔，设计总长度约2.7km，设计宽幅以河道两侧6m为主。总体定位为“都市水岸新生活，科创廊道新门户”。

相关负责人介绍，随着“大零号湾”区域内横泾港河景观工程的部分完工，一条充满科技感和时尚风的科创水岸目前已初现雏形。

在相关项目介绍中，南洋博仕欣居的居民了解到，北横泾河岸将设置滨水漫步和智能慢跑步道。“所谓从起点到终点都伴随着智慧大屏、智能感应灯、AI竞速跑道等，说得天花乱坠，其实就是铺一条很夸张的、用一段时间就破洞掉皮的塑胶跑道嘛！这能跟我们小区现在的“天然氧吧”媲美吗？”

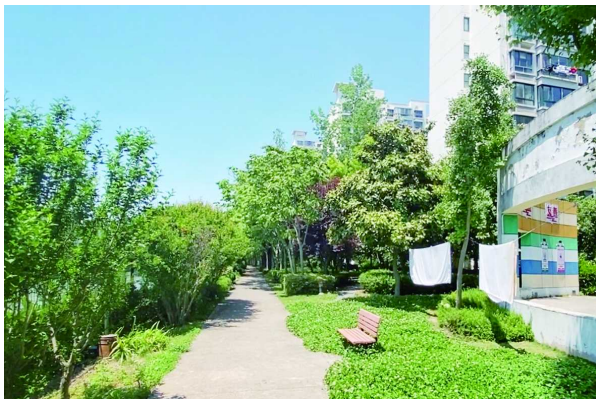
街道相关部门负责人介绍，要实现该目标，规划第一稿需要向南洋博仕欣居小区借7米空间，也就是从北横泾岸线东扩7米，总共大约1800平方米绿地空间。居民王女士谈了她的顾虑：“虽然第一稿方案只借7米，但是我们小区绿化率本来就低，绿篱到河边，平均13米，等于一大半绿地被毁了。南面樱花林已经没了，5年后是什么情况，我们心里都没底。而且，开放式的水岸，将我们小区与外界打通，我们小区的治安问题会不会受到影响？小区目前的幽静环境一去不复返，一定会降低我们小区的品质，居住质量直接影响房价。”

方案还在寻找多方利益契合点

记者了解到，该科创水岸项目涉及到北横泾两岸的工厂、学校和小区等。目前有5个小区在河道的岸线上，要打通岸线，都需要借这些小区红线内的一些土地。前期江川街道主要是跟小区业委会、居委会以及部分业主代表沟通。

“南洋博仕欣居的业主们比较关心这个事情。因为前期方案对小区目前的绿化和步道有一些影响，居民意见很多。有的居民能够接受，但是要求尽量减少项目对小区的影响；也有的居民就是不愿意让这个科创水岸进来。我们综合居民的意见，评估之后也在对方案进行调整。做还是不做，最后还是要由小区的业主大会来决定。”

相关负责人介绍，目前岸线上涉及到5个小区，各个小区的



小区目前的绿化带

条件和品质不一样。其他小区的绿化可能没有南洋博仕欣居好。这个小区不仅有大量绿化还有畅通的防汛通道。有些小区则对这个项目很支持，希望通过岸线改造提升一下小区品质。

对于南洋博仕欣居居民提出的宗地图红线问题，相关负责人解释说，他们查看了规资局的图纸，包括小区的宗地图，发现小区宗地图上的红线跟河口线也就是蓝线不是重合的，所以看不出小区的红线具体在河岸的哪个地方。

不过，街道相关负责人认可南洋博仕欣居河边绿化带在该小区的红线内。该负责人表示：“我们科创水岸本身是作为大零号湾景观提升的一个项目。在这不到3公里的岸线上，我们的目标是借鉴苏州河岸线贯通，给两岸的老百姓，包括园区和学校提供方便。整个方案还在深化和完善当中。”

记者了解到，政府部门会给小区支付土地租借费，用于小区的公共维修基金，这个是有明确规定的。租借费标准参考前面23号线，8万元每亩每年。23号线那边租借5年，而科创水岸这边长期租借，但是按照民法典规定，最长租赁合同期只能签20年，所以先签20年。

面向苏州河寻找“解题”思路

江川街道相关负责人表示，他们在科创水岸项目上的一些做法，其实是参考了外区的成功经验，特别是普陀区的苏州河岸线贯通工程，也涉及到一部分小区红线范围内的情况。

据介绍，当年苏州河42公里岸线，有60多处“断点”。普陀区“中远两湾城”是其中最后一个被打通的“断点”。这个上海内环线以内最大的纯商品房住宅小区，拥有1.1万余户居民、5万常住人口，分属4个居委会。苏州河有1.69公里的岸线位于这个超大型小区内部，要实现贯通开放，必须得到小区业主的集体同意。

2020年，这段岸线贯通工程启动之初，小区居民中有人担心岸线对外开放后，外面的人随便进出，小区不安全，有人觉得房价会受影响，给业主带来直接经济损失，还有人认为，把原本属于小区居民的岸线使用权让渡给其他市民根本不可能，除非政府出大价钱购买。这些问题基本上原封不动“拷贝”到了南洋博仕欣居小区。

江川街道水务站相关负责人表示，虽然他们的北横泾水岸贯通工程在层级上不能跟苏州河岸线贯通相比，但是中远两湾城这个样本拓宽了他们的工作思路。还岸于民，还水于民，还景于民，让群众的获得感和幸福感双提升，这样的发展才能可持续。

文/晨报首席记者 叶松丽
图/晨报记者 张佳琪



扫码观看视频

住了20年的小区将被重新“确权”？

居民王女士介绍说，南洋博仕欣居是一个20来年的成熟型小区。当初是上海交通大学下属的房产公司自行开发建设的。小区70%的购房者是交大教职员工，因此小区对外也说是交大的家属区。

“据说当年小区建完后绿容率不足，交通大学就把小区西侧绿地和小区南侧绿地都划归了小区。这样一来，绿容率总算达标了，才完成备案销售。所以，已经被临时借用的南侧樱花林和我们现在所站的西侧绿化带，都在我们小区宗地图的红线范围内。”

记者看到，这两块用来拼凑“绿容率”的绿化带，跟小区有明显的界线。南侧樱花林与小区隔一条叫做东新河的河浜，西侧绿化带与小区之间隔着矮矮的绿篱。因为有东新河和北横泾阻隔，林荫道尽头到景谷东路又被封堵，小区西侧这片小树林显得私密幽静。东川路上正在建设地铁23号线，樱花林这一片绿地已经被项目部门临时借用5年。待地铁建成后，该樱花林将归还小区。

业主赵女士称：“2023年初，小区南门绿地被擅自出租五年。按照民法典274条，建筑区划内的绿地，属于业主共有。这是涉及到全体业主的事权，依法应该事先通过业主大会表决，但是我们竟然毫不知情，那片绿地就被租出去了，而且租金至今没有进业主的账户。”

业主王女士向记者反映，三年前，江川街道就已经计划借用南洋博仕欣居西侧绿地，以共建共享名义，建设“科创水岸”，涉及小区近6000平方米的绿地面积。

“相关部门都已经做好了西侧河畔绿地步道的规划，我们却一无所知。街道与居委以“调研”的名义，于2024年三月底四月初的某个工作日，精心邀请了多位业主开协调会，试图通过这些业主的“签名同意”，代表全体业主意见，让方案过关，后来这件事被其中一位参会的业主透露出来，我们才知道。”

业主们介绍，当博仕欣居业主决定尽快召开业主大会，确定不变更西侧绿地现有用途时，江川街道又在4月15日召集居民代表开会，称要对小区边界重新“确权”。于是，业主大会没有开起来。

赵女士指着附在自家房产证最后一页的宗地图说：“小区西紧靠北横泾的树林，还有南侧河浜对岸的樱花林，都是交大划归我们小区的，就在红线内，20年来，从来没有争议。为什么现在相关部门要‘共建共享’了，就要重新确权呢？”

都市水岸新生活为啥小区居民看不上？

5月10日下午，闵行区江川街道水务站、综治办等部门相关负责人来到南洋博仕欣居，跟记者开了个沟通会。

相关部门负责人介绍，早在去年2月，江川路街就向辖区居民介绍了聚焦江川区域“一江一河”主题的最新方案设想，即围绕6.3公里的江川黄浦江滨江岸线和“大零号湾”区域内的横泾河岸线公共空间的科学改造方案，实现“还江于民、还岸于民、还景于