

圈地种菜屡禁不止 物业执法两头为难

# 冰城小区公共绿地治理困局如何破?

## 相关人士建议“变堵为疏” 推行契约认养



文/摄 生活报记者 仲亮

“楼下绿地闲着也是闲着,没人管,我种点菜怎么了?”“菜地施肥味道刺鼻,院里泥土杂物遍地,好好的小区环境全被毁了。”

近期,多名哈尔滨市民通过生活报帮办热线反映,小区一楼业主私圈绿地、开荒种菜的现象长期得不到根治,楼上楼下邻里矛盾不断升级,物业、社区、城管多方介入却进退两难。“五一”期间,根据居民反映的线索,记者深入多个小区实地走访,直击公共绿地被肆意侵占的现状,梳理多方治理面临的现实困境,并综合人大代表建议、法律专业解读,物业行业观点及外地成熟治理经验,探寻冰城小区绿化顽疾的治本之策。

### 楼前公共绿地沦为“私家菜园”

5月1日,记者走进香坊区远大都市绿洲小区,楼前绿地的混乱状况一目了然。原本统一规划的公共绿化带,被一楼住户私自分割占用。居民用树枝、铁艺栅栏圈出一块块“自留地”,土地被翻整起垄,大葱、生菜长势正旺,规整的草坪早已不见踪影,大片黄土裸露在外,显得杂乱无章。

走访发现,该小区几乎所有一楼住户都存在圈地种菜行为。部分居民不仅开荒种菜,还在绿地上私搭凉亭、架设葡萄架,大面积铺设砖石、硬化地面,对原有绿化土层造成了严重破坏。原本规整的小区环境被分割得支离破碎,围挡与菜地遍布楼栋前后,小区整体环境受到严重影响。

同日,记者在南岗区华山小区看到了类似乱象。在小区12栋对面的小广场,中心凉亭四周的几块公共绿地被业主用树枝等围起改造成了“自留地”。土地已被翻整起垄,垄沟

上还支起了塑料大棚,地里的洋葱已有近一尺高。采访中,多位业主坦言,此类问题已存在多年,反复投诉,多次整治,却始终治标不治本,整治风头一过,乱象便死灰复燃。

华山小区12栋业主孙先生深受其扰,他告诉记者,菜地因施肥产生异味,居住体验大打折扣;随意翻挖、硬化绿地损伤树木根系,导致绿植陆续枯死,整体绿化逐年变差,和前几年刚刚进行旧改的小区环境形成巨大反差。然而,有的业主却有不同看法。一位业主表示,小区绿地长期无人养护,杂草丛生、破败不堪,与其闲置浪费,不如开垦种菜补贴家用。

在哈尔滨,小区业主圈占绿地种菜的现象并不鲜见。为何屡禁不止?哈市一家国有物业企业负责人一语道破:“这种现象在老旧小区尤为常见,很多小区的绿地长期缺乏严格管控,圈地种菜逐渐成为一种默许的‘习惯’,且愈演愈烈。”

### 物业“无权管” 执法“难根治” 绿地治理陷入困局

“邻里诉求对立,业主拒不整改,小区公共绿地管理矛盾尖锐,物业公司更是束手无脚、左右为难。”远大都市绿洲物业经理孙淑鹏告诉记者,毁绿种菜是小区多年遗留的“老大难”问题。每到开春绿化时节,物业都会张贴公告、发布提醒,严禁私占绿地、开荒种菜、私搭乱建,但多数业主置若罔闻。物业不具备行政执法权限,面对违规占地只能口头劝阻、耐心劝导,无权强制清理或处罚。一旦态度强硬,极易引发业主抵触情绪,一些住户反而会拨打12345热线,投诉物业“不作为”或“过度扰民”,声称种菜能减轻生活开支,物业阻拦是影响正常居住。无奈之下,物业只能被动观望,大多遵循“民不举、官不究”的原则,没有集中投诉便不主动

干预,待矛盾积压后再上报街道与城管,始终无法从根源上遏制乱象。

基层城管执法同样处境尴尬。道里区一位一线执法人员介绍,每年都会接到大量关于绿地种菜的投诉。工作人员依法上门核查,下达限期整改通知书,要求业主自行清理、恢复绿化。但现场执法阻力巨大,部分老年住户情绪激动、阻挠执法,哭闹争抢、过激行为时有发生。为避免激化矛盾、引发冲突,执法往往难以彻底执行。更令人棘手的是,毁绿种菜已陷入“割韭菜式”的恶性循环。集中清理整治过后,住户很快再次翻土复种,年年整治、年年反弹,零星的突击执法根本无法实现长效管控,老旧小区绿地管护陷入了往复循环的怪圈。

### 变“封堵”为“疏导” 冰城可借鉴“他山之石”

长期以来,哈尔滨处置小区毁绿占绿问题,大多依靠集中铲除、强制拆除等硬性手段。这种做法只一味制止违规行为,却忽视了居民正常的种植需求,也未解决老旧小区物业费偏低、养护资金不足、绿地长期无人看管的核心问题。

哈尔滨一家国有物业企业负责人坦言,企业管辖着大量建成年代较早的老旧小区,物业费标准低、收缴率不高,无力对大面积公共绿地进行精细化养护,楼前空地长期处于无人管理状态。一楼居民本身有种菜养花的生活习惯,面对闲置空地,自然滋生了私占种菜的行为。单纯依靠强硬打压,只会不断加剧邻里矛盾,无法从根本上化解这一长期顽疾。

不少市民纷纷建言,应转变治理思路,变“堵”为“疏”,推行公共绿地契约认养制度。绿地产权依然归全体业主共有,不改变其公共属性,但在严格监管的前提下,适度

将绿地的日常养护、使用权赋予一楼住户,将私自违规侵占转化为规范、有序、公开的认养管护。

采访中记者了解到,杭州拱墅区朝晖街道早已运用这一模式成功破解了同类难题,成为老旧小区绿化治理的样板。当地老旧小区集中,同样存在绿地荒芜、私占种菜、物业养护乏力等问题。社区没有简单地“一拆了之”,而是结合老旧小区改造,规范化推行绿地认养。社区明确了三条刚性底线:不破坏原有树木、不种植瓜果蔬菜、不搭建违章建筑。所有认养住户统一悬挂责任公示牌,标注房号、养护责任与文明提示。曾经偷偷占地种菜的居民,如今光明正大成了小区绿化的管护人。改造后,零散的菜地陆续变成了月季园、绣球花境,裸露的黄土被绿植覆盖,异味、蚊虫问题彻底消失,小区环境大幅提升,邻里间的绿地纠纷明显减少。(下转05版)

# 冰城小区公共绿地治理困局如何破?

## 相关人士建议“变堵为疏” 推行契约认养

(上接04版)

### 严守“三道红线” 明晰认养权责边界

哈尔滨能否借鉴外地经验,根治圈地种菜乱象?记者专访了哈尔滨市人大代表白云、黑龙江拓行律师事务所律师高广志、哈尔滨市物业协会驻会副秘书长张宇航,他们结合法律法规与本地小区实际,划定了绿地认养不可触碰的底线,治理有章可循、管护有据可依。

红线一:严禁大面积硬化地面,严禁搭建永久性建筑。张宇航表示,住户私自硬化绿地、修建凉亭、储物棚等构筑物,会破坏土壤透气性,导致树木根系坏死枯萎。同时,私搭乱建属于违章建设,违反了小区规划与城市绿化管理规定。在合规范围内,住户仅可铺设简易步道以方便打理花草,不得破坏土层结构、缩减绿化面积,需兼顾养护便利与生态安全。

红线二:严禁种植农作物,仅限培育观赏花卉。白云介绍,社区应同步制定绿地“负面植物清单”,葱、蒜、韭菜、黄瓜、豆角、玉米等各

类农作物一律禁止种植。蔬菜施肥异味重、病虫害多、易滋生蚊虫,极易引发邻里矛盾,不符合小区公共绿化的景观要求。社区应引导居民种植月季、蔷薇、绣球及低矮灌木,打造微型景观花境,既满足居民的园艺爱好,又美化居住环境。

红线三:严禁封闭式围挡圈占,保障公共空间视线通透。高广志表示,小区绿地属于全体业主共有,并非一楼的私人区域。密闭的高墙或围挡会遮挡高层住户的采光与观景视线,损害多数业主的合法权益。住户仅可使用低矮绿篱或简易栅栏划分养护范围,不遮挡视线、不割裂公共空间,在明确管护边界的同时,保障全体业主的共享权益。

三位业内人士一致认为,三条红线必须严格执行、不搞特殊变通,以平衡一楼住户的养护需求与全体业主的公共利益,保障绿地认养规范有序运行。



### 一纸契约约定权责 长效监督化解邻里纠纷

有了规矩,更要有长效约束。要跳出“反复整治”的怪圈,就必须依托正规的认养协议压实养护责任,建立常态化的巡查监督机制,以契约约定纷争、以制度保长效。

律师高广志结合冰城小区实际,拟定了一份标准化的《绿地认养承诺书》,明确了双方权责、日常养护义务与违规处置办法,具备正规约束效力。协议约定,认养居民负责认领区域的浇水、除草、修剪、保洁,严格遵守管控红线,不私自种菜,不违规硬化、不擅自圈占绿地。同时明确了违约追责条款:住户如违规种植蔬菜、私自硬化搭建、拒不整改,社区、业委会、物业

有权收回认养资格,恢复绿地原貌,并取消其后续认养权限。社区同步推行绿地养护“红黑榜”动态管理,开展日常巡查巡检。养护规范、环境整治、遵守公约的住户列入“红榜”,授予“最美花园”挂牌,并赠送花种花苗予以鼓励;长期疏于打理、环境脏乱、多次违规不改的住户列入“黑名单”,收回绿地统一管理。

契约约束搭配日常监督,告别了过去口头劝导、无据可依的松散管理模式。业主明晰权责,物业依规管理、社区全程监督,多方联动配合,有望彻底终结绿地问题反复整治的拉锯战。



### 直面现实难题 多方联动方能长效落地

绿地契约认养贴合老旧小区的民生痛点,治理成效初显,但全面推广、长期落地,仍面临公平性争议、种植习惯转变、部门协同等现实难题,考验着基层治理的精细化水平。

居民普遍关心公平性问题,楼前绿地的认养以一楼住户为主,高层业主无法参与,容易产生资源分配不均的顾虑。

张宇航表示,一楼认养居民需要长期投入时间、精力养护绿地,并自行承担养护成本,享有的仅是临时使用权,并不拥有绿地产权,不存在侵占公共利益的行为。社区可进一步拓宽认养范围,高层业主可自愿认领小区中心绿地、楼道立体绿化、边角景观等,实现全楼层居民共同参与、共享环境改善成果。

另一大难点,是老年居民根深蒂固的种菜习惯难以转变。不少老年住户依靠菜地自给自足、节省开支,对观

赏花卉兴趣不高,对清理菜地存在抵触情绪,政策落地阻力较大。

白云建议采取柔性引导方式,不强制铲除、不粗暴执法。社区与物业可开展“以花换菜”便民服务,免费赠送花苗替换原有菜苗,循序渐进地改变居民的种植习惯。同时,通过整治前后环境对比的展示,耐心做好讲解沟通,逐步打消老人的顾虑,平稳实现从“菜地”向“景观花园”的转变。白云指出,老旧小区毁绿种菜并非单纯的居民素质问题,而是小区配套老旧、管护缺位、供需不匹配等多重因素叠加形成的民生顽疾。“一刀切”治标不治本,放任不管只会让环境持续恶化。绿地契约认养,不是纵容私占乱象,而是在法治框架下有温度的基层治理方式——疏堵结合、依规认养、长效管护,最终将居民的“种菜情结”转化为“爱绿护绿”的自觉行动。



**声明·作废**  
刊登电话 13946092977

●黑龙江省水利电业集团有限公司员工 姓名:于福臣,身份证号:231084197606122911,该员工于2020年9月1日获得正高级工程师(专业:水利水电工程)职业资格,职业资格证书号:A942010732,职称证书原件已丢失,声明作废。

●姓名:郝建宇,性别:男,出生日期:2007年11月2日,父亲:郝书权(身份证号:23900419860622314),母亲:夏丽娜(身份证号:239004198609042626),出生医院:富锦市妇幼保健计划生育服务中心,不慎将出生医学证明丢失,原出生医学证明编号:11230275370,声明作废。

●哈尔滨鼎盛建筑劳务有限公司,统一社会信用代码:912301120563291018,不慎将银行预留印鉴公章丢失,开户行:中国建设银行股份有限公司哈尔滨香坊支行,账号:23050186565100001600,特此声明作废。

●黑龙江省金海大药业有限公司工会委员会遗失工会法人资格证书,统一社会信用代码:81230108MC21040421,声明作废。

●母亲杨宏运,父亲陈宇峰,孩子姓名陈欣彤,出生医学证明编号:1230135419,声明作废。

●哈尔滨投资集团民生投资有限公司遗失中国建设银行股份有限公司哈尔滨开发区支行(账号:2300186675105050841)预留的公章,声明作废。

●徐亚芳不慎将姓名,赵成一已去世将滨西镇西川村汪家屯,于1998年在汪家屯分得5口人土地10亩,土地证编号[04020420]因保管不善土地证不慎丢失,现报之日起声明作废。

●父亲:张双成;母亲:王嘉野;孩子:张轩浩;性别:男;遗失张轩浩出生医学证明;编号:1230113757;特此声明。

**公告·公示**  
刊登电话 13946092977

**声明**  
现我司(哈尔滨市香坊区青瓦台汤泉酒店)因与房东存在纠纷,目前已暂停营业。为避免各位持有储值卡的客户遭受损失,请相关客户于本声明见报之日起30日内准备好储值卡实体卡、身份信息及储值卡密码,联系李女士办理登记封存工作,联系电话:18546095986,待纠纷处理完毕后,我司将妥善处理储值卡相关事宜。我们将全力保障您的合法权益,感谢您的理解与配合。

哈尔滨市香坊区青瓦台汤泉酒店  
2026年5月6日

**公告**  
我单位账面存有两笔未付款项,因债权人失联,年代久远无法偿还,现请债权人:刘树岩 账面资金40万元;债权人:吴存玉 账面资金41万元。自本公告刊登之日起30日内,携有效证件及债权证明前来办理认领手续,逾期将按财务规定处理。

特此公告  
联系人:张利武  
联系电话:13199538889  
办理地址:哈尔滨市松北区松浦街东方红村村委会  
2026年5月7日

**出租出售**  
刊登电话 13946092977

**出租库房**

库房使用面积1200平米,举架高7米,宽敞明亮,屋内无阻碍,有取暖设施,仓储优选,交通便利,临近三环路。  
地址:南岗区王岗镇前兴隆村工业区  
18904515815  
15846048899

**生活报中缝广告**

**银行催收公告**  
**银行变更公告**  
**保险公司公告**  
**债权转让公告**  
**解除合同公告**

受理地址:哈尔滨道里区段街1号生活报一楼103室  
刊登 84681180  
刊登 15004697804  
电话 13613600156  
电话 18686821585