

街区制不等于“拆墙运动”

权威专家谈封闭小区大院如何合理“开门”

近日有关“原则上不再建设封闭住宅小区”的消息引发社会高度关注。

我国长期延续的封闭小区居住模式是否会因此改变？开放大院小区道路，业主公共权益如何保障？没有了围墙，住宅安全如何保障？未来将如何“逐步打开”？针对社会各界关注的热点问题，新华社记者采访了权威专家。

“打开封闭式小区，我家小区要拆吗？”

这几日，围绕“原则上不再建设封闭住宅小区”“街区制”等新提法，不少网民发出疑问。

“文件的宗旨是为解决过去城市发展中的矛盾和治理‘城市病’开出药方，一方面要弄清楚文件的本意，另一方面要避免误读政策。”上海同济大学副校长、曾担任2010年上海世博会总规划师的吴志强说。

中国城市规划设计研究院副院长杨保军说，街区制是相对于封闭小区而言，文件提出了“推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区”目标，正是为了解决城市支路毛细血管不通畅问题，以改善城市道路微循环。

吴志强说，目前这一政策正被误读，不能把推广街区制理解为简单的“拆墙运动”，更不是全国所有城市都要拆围墙。“要打开的主要是那些历史原因造成的单位大院和超大的封闭小区，他们大都占据城市中心的公共地带，造成城市道路梗阻、断头路和丁字路。”

他认为，只有影响到整个城市的交通运行、景观和管理的超级大院和住宅小区才是未来需要打开的，比如一个工厂大院，里面有厂房、职工住宅小区、科研楼和幼儿园等，2到3公里长的围墙阻碍了交通，这样的大院就应该被切分成几个更小的组团，中间的道路用于公共通行，缓解城市交通压力。

开放小区有悖物权法吗？

一份网上调查显示，约四分之一接受调查的网民表示最担心“停车场、绿地、健身等公共资源被占用”。

根据《物权法》，建筑区划内的道路、绿地等属于业主共有。不少人质疑，小区道路、绿地、花园等公摊面积，自己是花了钱

的，不能说公开就公开。

对此，北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波认为，有此担忧倒是好事，说明老百姓在关注自己的财产权利。但另一方面，担忧有些过度，因为目前出台的文件只是对这项工作提出了方向性、指导性的要求，具体执行需要结合实际细化政策。

接受采访的几位专家都非常肯定地表示，在我国推进依法治国的大背景下，将来推进封闭式小区和单位大院开放过程中肯定会尊重物权法。

吴志强说，文件在开头就提出下一步加强城市规划建设管理工作的基本原则，明确表示要坚持依法治理与文明共建相结合。“未来的城市治理一定是走向法治阶段，法治化和社区民主是未来城市治理的两大导向，改革就是为了让百姓生活更美好。”

楼建波认为，在政策推进中，将按照法律规定，在保障人民群众财产权利的基础上，通过法治程序逐步实现目标，通过更具体的配套政策推动需要开放的封闭大院和小区逐步有序开放，在这一过程中如果群众财产有减损的，应给与补偿。这些政策一旦明确，担忧就应该没有了。

是否助推楼宇进入安全管控时代？

“治安谁负责？”面对网上的评论，相关业内人士告诉记者，发达国家和地区的大学、住宅小区基本没有围墙，但楼栋安保比较到位。而中国小区是大门看得严，里面看得松，今后如需拆墙，还要优先强化建筑物的进出安全性。

吴志强指出，对小区安全、噪音等担忧多是源于误认为开放小区就是要“拆墙”。其实，开放小区主要是打开方便出行的出入口，对于小区安全，可通过加强巡逻、技防、安防等多种措施加强治安管理。

杨保军说，随着我国进入城市型社会，城市管理会越来越精细化。未来更加开放的

街区模式下，我国也会进入楼宇安全管控时代，智能的管理手段将大大提高安保能力和水平。

专家表示，街区制还需要硬件保障和软件支撑。比如，解决好停车、物业管理、环境保护、住宅区域公共空间等问题，这是实现住宅街区化的前提。

如何做到逐步推进、先易后难？

文件提出，新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。

“这其实明确了后续的实施策略。”杨保军说，未来推广街区制将遵循先易后难、循序渐进原则。新建小区比较好操作，可以先推广积累经验，用事实证明小区安全能得到保障，这一理念得到大家更多认可后，逐渐在存量小区推广。

对此，吴志强也表示，后续推行应借鉴改革开放30多年的有效经验，实行“老人老办法，新人新办法”。

杨保军同时表示，对已建成住宅小区和单位大院开放也并非“一刀切”，一定要遵循因地制宜、分类施策。要不要打开，主要看对城市路网系统造成割裂损害的程度。

从意见看，未来新建住宅推广街区制，将出现更多“尺度适宜”的组团式社区。杨保军认为，美国平均120米就有一条街道，很少有边长超过200米的大社区。

专家表示，推进封闭社区和单位大院开放，政府的出发点是好的，但推行中一定要尊重百姓意愿和需求，要邀请社区百姓发表意见和诉求，充分保障居民的合法权益。

“从农耕社会进入城市型社会，中国未来城市的最大特点就是开放。”杨保军说，打破封闭式小区和大院无疑将改变我国传统居住模式，但只有走出过去封闭的城市孤岛，转变传统观念，才能构建“四通八达”的便捷城市交通网。

据新华社

最高法回应“小区开放”：尚需立法实现法治化

“目前这一意见属于党和国家政策的层面，涉及包括业主在内的有关主体的权益保障问题，还有一个通过立法实现法治化的过程。作为人民法院，我们将密切关注，并积极应对。”最高人民法院民一庭庭长程新文在23日召开的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释（一）》新闻发布会上，对社会关注的“小区开放”问题进行了回应。

程新文在回答记者提问时说，封闭住宅小区是农耕时代的产物，现在已经处于21世纪工业化、信息化和新型城镇化的新时代，推进现代化城市建设需要有新的理念和探索。“这一举措的目的是为了实现物和相关资源效益的最大化，这是一个非常具有前瞻性的、与时俱进的城市发展理念，符合当今世界的潮流和发展趋势，对于推进城市现代化具有重要指导意义。”

程新文表示，作为司法机关，对由此可能涉及的相关主体的权益的影响、协调和保护，法院将加强调研、及时研判，并进一步加强对下指导力度，积极协调有关方面妥善的处理好相关的纠纷。

近日，《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提到了新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区；已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化。

记者同时从发布会获悉，此次出台的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释（一）》共22个条文，重点内容包括：关于不动产登记与物权确认或基础关系争议；关于预告登记的效力；关于特殊动产转让中的“善意第三人”；关于发生物权变动效力的人民法院、仲裁委员会的法律文书的范围；关于按份共有人优先购买权的司法保护；关于善意取得制度的适用六个方面。

程新文介绍，此解释严格遵循立法精神和目的，结合审判实践中遇到的难点问题，对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题作出相应规定，以期有效指导司法审判。此解释将于2016年3月1日起施行。

据新华社

掌上银行 转账汇款全免费

任性 简单 智慧 安全

首页



扫一扫下载
农行掌上银行APP

新版掌上银行 转账汇款全免费

自2016年1月9日起，宁波农行掌上银行客户通过掌银进行本行异地转账、跨行转账免收交易手续费。

【移动金融 掌上银行】

www.abchina.com 客户服务热线：95599



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA
宁波市分行