

“小区今后不封闭”在我市引发热议,不少人表示: 开放小区安全与权益要跟上

■记者 潘敏洁

昨天,我市市民的微信朋友圈被一条消息刷爆了,大家都在转发“小区今后不封闭”这条消息。据了解,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》(下文简称《意见》)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,实现内部道路公共化,解决交通路网布局问题,促进土地节约利用。

封闭小区怎样开放?开放后,安全如何得到保障?有没有可以借鉴的?针对这些社会各界关注的热点,记者进行了采访。

[事件] 你家小区围墙可能要拆掉

《意见》首次提出:未来我国新建小区要推广街区制,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。

《意见》的出台,针对的是“城市病”的蔓延。文件里这样表述:城市建设盲目追求规模扩张,节约集约程度不高;依法治理城市力度不够,违法建设、大拆大建问题突出,公共产品和服务供给不足,环境污染、交通拥堵等“城市病”蔓延加重。

由此也有了《意见》第六条“完善城市公共服务”。如何完善?其中一条“优化街区路网结构”无疑成为焦点。打开封闭住宅小区,“实现内部道路公共化,解决交通路网布局问题,促进土地节约利用。”“另外要树立‘窄马路、密路网’的城市道路布局理念,建设快速路、主次干路和支路级配合理的道路网系统。”

据了解,省建设厅正结合《意见》内容与浙江的实际情况,预计4月底前拿出具体

方案。

据市住建局物管科工作人员介绍,我市物管住宅小区有167个,其中开放式小区大约占20%,且都集中于老城区。市住建局房地产市场副科长黄锦钢表示,像我国其他城市一样,我市社区也多以封闭式为主。一方面,由于城市居住人口密度很高,多数住宅小区的容积率随之走高,治安、停车等方面压力巨大,不得不采用封闭式管理模式,以保证居住环境的安全和舒适度。另一

方面,过去政府倾向于大面积出让土地,缺乏街区制规划,开发商在土地使用权期限内自主投资开发,小区公共空间与设施均归业主所有,封闭式管理也就由此形成。

黄锦钢表示,推广街区制,不再建设封闭住宅小区还需要时间,也需要策略。这是个循序渐进的过程,不可操之过急,可考虑在其他城市实行后再借鉴施行,这样有利于总结经验、规避潜在的问题。

[微评]

这两天,中央提出的“街区制”,无疑成了国民讨论的热点。有人担心:封闭小区不封闭了会变得不安全;有人点赞:未来交通将更顺畅、生活更加便利。

“街区制”是城市建设布局的一种形式,它的特点是在城市规划的道路边上建设房子,且不设围墙。土地私有国家和我国改革开放早期,大多采用这一方式。而上世纪九十年代,随着商品房成为住房主力军后,封闭小区风靡全中国。就我市而言,这两年,出于安全等因素考虑,原先处于半封闭或开放式的望湖家园、清莲小区等也加强了管理,安装了电子门禁系统。我市现有的开放式、半开放式、封闭式小区的存在,在一定程度上也反映了我国城市规划的发展历程。

《意见》提出我国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。乍一看,此番城市规划思路“大变脸”颇具颠覆性,但细细想来,其背后隐含着减少封闭空间,让道路更加畅通,让生活更加便利,让城市“更亲民、更方便”等逻辑。但就目前国家地区的发展水平而言,许多百姓对“小区不封闭不安全”普遍存在顾虑,因此,从“封闭”转向“不封闭”,得因地制宜,分步实施,还得与社会治安综合防控体系建设紧密结合,才能赢得群众的广泛支持。

(记者 薛琳核)

[热议] 引发各界关注 表示有利也有弊

自《意见》出台后,引发了社会各界热议。天瑞地产销售总监郑鑫鑫说,他们在开发小区中还从来没有尝试过开放式社区,过去的小区规划方案大多以封闭式住宅为规划基础,若改变为开放式,消防要求、道路设计、出入口设计等都截然不同。现在有了这个意见导向,未来肯定会响应的,但还是要等地方出台相关细则,才知道具体如何做。

市房地产业协会秘书长郑扩社说,开发商都爱强调“私密住区”,这也是深受

市民欢迎的,而一旦变成街区制社区,意味着城市资源走向节约集约化。然而,这带来的治安、环境卫生等后续问题是不能回避的,未来政府的管理模式也应该有所调整,建议采取大小区管理,涵盖治安、交通、卫生、安全等方面。

家住嘉宝锦园的李女士说,封闭小区带来的最直接问题是城市公共交通效率低下,城市脉络没有打通,使得城市拥堵问题变得更加严重。而小区开放后,内部的道路、公园、绿化等成了公共资源,既

可以解决交通路网布局问题,促进土地节约利用,又令城市环境得到了提升。

而也有人提出,开放小区实现道路公共化,会不会与现行的《物权法》相关规定相违背的?根据《物权法》有关规定:“建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。”

浙江瑞越律师事务所副主任、律师肖成飞指出,小区内道路、绿地、车位等均属于小区业主共同的私有财产,且为了维持小区公共绿化和设施的正常运行,业主需要

交付一定的物业管理费用于维护小区的道路、绿化等。而现在将小区开放,实则侵害了小区业主的合法权益,包括小区交通、园林、绿化等配套服务质量会有变化,对小区业主个人利益会有影响,如果开放公共物权,建议适用自愿原则,且对愿意开放的物权所有人进行补偿。

有业内人士强调,开放小区既涉及小区业主权益的维护、物业管理的升级、治安与配套设施的跟进等问题,仍需在制度上与法律上出台配套政策。

[借鉴] 可参考老社区 管理首当其冲

相比近十年大量涌现的“封闭式小区”,我市大多数老小区其实并没有“围墙”这一概念。关于开放小区,也许可以借鉴老社区的经验。

地处市中心繁华地段的后坪住宅区,建于上世纪90年代,占地面积约10公顷,住户达800多户,常住人口2000余名,属于开放式小区。后坪村村委会主任戈卫东表示,起初根据规划建设是采取封闭式的,但居民们纷纷反映出入不便,加上附近体育馆和人民医院的来往人流量大,最后小区

慢慢发展成了开放式小区。

“开放式小区的利要远远大于弊,一来居民出入方便了,尤其是一些老年人再也不用绕远路了,二来小区内的公园、道路实现了公共化。”戈卫东说。

像不少人担心,若开放小区将会面临治安、环境卫生、交通愈加堵等问题一样,后坪住宅区也曾遭遇过这类问题,而后坪住宅区对症下药,令问题得到了明显改善。过去,该小区里外来车辆来往非常频繁,甚至在附近上班的人都会

把车停在小区里,令原本就拥挤的道路显得更加拥堵。

为缓解路面压力,后坪村在小区内施划道路交通标线,并于去年在青松路建设了隔离带,隔离了机动车道和人行道,既保障了居民出行,又解决了无序停车问题。

眼下,青松路看上去整洁有序,而在过去,这里一到晚上就成了各种大排档的“阵营”。通宵达旦地经营,闹得居民无法入眠。后来,后坪村联合相关部门取缔流动摊贩,并在后续管理上发力。

据了解,该住宅区由联防队、老人协会等负责治安、小摊小贩管理,在靠近人民医院一侧,还专门配备专职人员管理摊贩问题,1天24小时轮流巡逻。同时,投资40多万元,对小区监控进行全覆盖安装,保障了居民安全。

而住宅区临街的店面也繁荣了后坪村。“这些店面都是有营业执照的,并不会对居民生活产生干扰,相反,还形成了商业、休闲、居民的和谐发展,促进了城市化发展。”戈卫东说。