

我省预计4月份出台实施方案

就《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，浙江省建设厅总规划师顾浩透露，此次提出的“开放原则”或主要针对规模较大的小区。占地面积较小、居住人数较少的小区，可能不在“逐步打开”的范围。

顾浩表示，“开放小区”目标的实现是渐进的，需要结合本身城市交通治理，以及城市管理水平的提高，特别是城市管理智慧化水平的提高来实现。目前省建设厅正结合《意见》内容和浙江工作实际，研究有针对性

的具体措施，预计4月底前拿出具体方案。这次提出原则上不再建设封闭式小区，从专业角度来说，是指用地规模较大的小区，比如大于9万平方米的小区，就要逐步打开通道，把内部道路用于城市交通，把小区绿化

公园让社区共享。已建成的小区目前暂不需要拆除围墙。已拿地或在建小区“逐步打开”的操作办法，则要依照到4月底浙江出台的落地方案进行。

据《浙江在线》

新建住宅推广街区制 看看业内人士和市民是怎么说的

对温州不会有大的影响

潘安平(温州大学建筑工程学院副教授):该《意见》从城市规划角度对交通拥堵问题进行治理,通过打通被阻断的区间道路进行疏导,形成类似国外常见的街区制,是一种与国际接轨的行为。在一些大城市经常出现道路被大院阻断的现象,而温州这种情况并不多,因此这种做法对温州影响并

不大。该《意见》实施后对于道路交通、城市布局会有一些的优化与完善。但是,开放小区的安全性如何保障、已建成的封闭小区业主利益如何保障,是当前与民众息息相关的问题,有关部门应予以考虑、解决。这也对物业管理提出更高的要求,管理思维也应从“硬件防御”转换为“软件提升”。

姜孟军(新希望地产温州公司总经理):街区制的出发点在于拆除围墙,使小区资源可以共享,最终使整个城市成为一个大社区,这将成为一种趋势,对全体市民带来好处。这也将更加考验政府、开发商与物业的管理水平与市民素质。但是,街区制与当前居民的居住习惯又存在一些冲突,

预计短时间内难以实现。

在现有项目的开发中,我们也进行了一些变相尝试。例如立体城,占地765亩,整体形成一个大社区,步行15分钟内就可满足生活所需。同时,社区内部通过道路将其分隔成各个小单元,并将道路、商业等资源对外开放,融入城市。

陈鸿(温州正合房产营销有限公司董事长):将小区道路开放作为城市资源进行共享,这种思路是正确的,但前提是小区规模足够大,像其他城市一些占地数百亩、上千亩的小区,对城市道路造成阻断的,需要将其打开。然而温州小区规模普遍偏小,值得打开的小区不多,一些老住

宅区的区间道路早已融入城市道路范畴,新开发区域路网规划密度也较高,部分楼盘也以组合地块的形式出现,因此该做法对温州的影响并不大。当然,小区开放对物业管理将产生较大的影响,也是推动物业管理进步的契机。

向洋(温州智联社房地产营销策划有限公司总经理):从居住的角度而言,规模较大的封闭式小区品质、舒适度更高,更容易被购房者所接受。从政府角度来看,开放封闭式小区,对绿化率、建筑密度等指标的放松,将有利于疏通路

网,并使土地集约化。这种做法更应该因地制宜,同时落地预计也需要一个过程。对于温州来讲,虽然存在占地上百亩、阻断道路的小区,但仍属于少数现象,将小区打开的可能性不大。

陈好(温州合致地产机构董事长):宏观层面上,街区管理模式将优化城区交通路网,缓解城市交通压力,同时,街区管理模式对昔日的高档社区管理提出了挑战,将直接影响房价,对当前的土地热度是一个大考验。

另外,街区管理模式也有缺点,街区制让居住区楼下的车流增加、车速更快,增添了交通安全隐患;同时,街区加大了居住区的噪声干扰,会一定程度降低市民居住的舒适度和生活品质。

徐晓清(温州智越房产营销机构总经理):这种做法对土地资源有集约式利用,可以将有限的城市道路利用起来,此方式对于解决城市停车问题、住宅商业配套具有明显的

改善作用;同时有利于营造更有活力的社区氛围,打造居住的街区,这种方式在国外比较常见,一个组团内有底商配套加小广场等,形成相对独立却又开放的空间布局。

朱清琦(温州博联房产营销有限公司总经理):街区是一种理想化的城市人居开发管理模式,短期内对温州不会

有大的影响,一旦实施后,影响较深远,尤其是大盘社区影响较大,会改变市民的出行和生活方式。

季晓飞(温州好望角房产营销策划有限公司常务副总):传统的封闭式小区管理,与过去形成的封闭式思维有关,目前,我国启动国际化街区管理模式,不仅是顺应国际化大潮,融入国际市场,而且是经济综合实力的全面体现。从大角度上,体现了国家的包容性,市民更加

开放的心态,市民的包容精神更显国际化,体现国民素质和精神气质;规划上,街区更有前瞻性,延展性和群体粘性,将改变城市格局,对市民生活方式有所改变。同时对社区的公共空间管理,安全管理、物业管理提出了更高要求。

中央要求拆除小区围墙不是拍脑袋决定的

中央公布了一份重磅文件,不仅“新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区”,还要求“已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。”

围绕这份文件“拆除小区围墙”的要求,赞同者有,质疑的声音也有。有人疑问:没有围墙,物业怎么管?陌生人随意进出怎么办?还有人冷嘲热讽,认为中央推广的街区制无助于疏解城市交通拥堵,这么干是拍脑袋做决定。

拆小区围墙是拍脑袋决定吗?当然不是。

经过37年发展,中国城市日新月异,但问题也不少。尤其是各种“城市病”,必须得治,刻不容缓。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。在中央看来,封闭小区是当前城市病的一大病因。随着大宗用地开发越来越普遍,宽马路、大广场、超

大封闭社区形成,迫使人们不得不开车出行,却拥堵在路上。摊大饼式的城市扩张,不但造成街区宜居性不高,社区活力缺乏,也令不少人的城市生活并不快乐。

人们在抱怨新生事物时不妨也多思考一些。

第一,小区拆围墙其实就是清除城市交通路网堵塞。封闭式小区确实有好处,但对于城市交通而言,它无异于一个个“拦路虎”;第二,街区制并非威胁社区安宁的洪水猛兽,拆围墙有助于增强社区活力。没有围墙的街区制就能将封闭小区内的其他资源公共化,例如绿地、停车场、小商铺等,带来更多的商业活动。这些神经末梢被激活,整个城市的经济会有活力。推广街区制带来的更多公共空间,将让更多的城市居民告别冷漠的围墙,给整个社区带来生活气息,逐步建立熟人社会,会给居民带来更大的安全感。

据《人民日报》

市民最担心的是安全问题

出门就是马路,孩子会不会不安全?家里是不是更容易进小偷?小区停车难,会否更难解决?如果实行街区模式,物业费该怎么收……由“开放小区”引出的问题引起广大市民的热议。

网友“明明妈妈”:市面上的封闭小区比开放的小区价格高出许多。咱挑房买房时,小区的绿化、道路、环境等都是交了钱的,这也是小区业主的隐形资产。

网友狮子西城:放开住宅小区可以缓解城市拥堵问题,但也需要兼顾小区住户对于私密性、安全性的居住要求。

网友“如果”:封闭小区开放,有利于停车泊位、公共厕所、休闲设施等有限资源共享。但也需要更多配套的管理制度跟上,我建议采用网格化治安管理和城市管理,确保居民安全和生活环境。

网友“DarkMorpheus”:总体而言,这份“原则上不做封闭住宅小区”的文件,还是很好地反映了我国政府工作人员,下至底层人士上至顶层设计人士,拍脑门做决定的功力与日俱增。

网友“卯升斌”:这个决策好,极大限度保护了耕地。水是生命之源,地是生命之根。少建奢侈型别墅、封闭型小区,多建大厦型小区,是良策。

市民张先生:就住宅而言肯定是封闭式小区好,住宅最重要的是舒适,而舒适的前提是安全,封闭式小区减少非小区人员与车辆的出入,对于人身、财产安全及孩子在小区里玩耍也更放心。此外,现在一些独栋的高层住宅,商住混合的现象非常严重,担心封闭式小区开放后也会出现这种现象,影响居住舒适度。

市民杨女士:对于个人而言购房显然愿意买封闭式小区,而且不要沿街住宅,要做到“闹中取静”。当前许多开放式小区住户均安装“铁笼”式的防盗窗,非常不美观,而封闭式小区这种现象明显减少。小区开放后管理的难度显然加大,若市民因担心安全问题而安装防盗窗,会对小区品质产生影响,甚至影响小区房价。另外,本身作为小区业主使用的设施同样会被公开,若损坏责任该归谁?

“拆除小区围墙”是否违背物权法?

最高法院给出回应

2月23日上午10时,最高法发布《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释》。发布会上,最高人民法院民一庭庭长程新文回答了“拆小区墙是否违背物权法”的问题。

程新文说,《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。正像有关部门所介绍的那样,封闭住宅小区是农耕时代的产物,我们现在已经处于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我们有新的理念和探索。

他认为,上述举措的目的是为了实现物业和有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,是贯彻落实十八届五中全会提出的五大发展理念中的共享发展理念的体现,也是落实中央城市工作会议的重要举措,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。目前,党中央、国务院提出的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,将密切关注,并积极应对。对此可能涉及的相关主体的权益的影响、协调和保护,加强调研,及时研判,并进一步加强指导下指导力度,积极协调有关方面妥善地处理好相关的纠纷。

据最高法网站