

“开放小区”引发热议

隔壁老王可以合理地从你家客厅穿过了?

听听专家怎么说

本报记者 陈洋根 张倩

这两天,“开放小区”可算是最热门话题,没有之一。有网友甚至戏言,“隔壁老王可以合理地从你家客厅穿过了”,一时间,各种评论铺天盖地。

2月21日,中央公布了一份重磅文件:《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(以下简称《意见》),其中提出,要加强街区的规划和建设,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。

“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”这句话,引发热烈讨论。

有人说,小区内的道路、绿化都属于业主所有,说开放就开放?有人说,小区开放后,业主的人身和财产安全怎么保障?有人说,开放小区就能治堵?有人说,高档小区会不会因为开放而导致房价下跌?……

事实上,这种开放式的探索在杭州似曾相识:2013年,杭州拱墅区大关小区探索施行大区域综合管理模式。到如今,情况如何呢?记者进行了实地探访。

同时,就“开放小区”,记者采访了杭州市城市规划设计院副总工程师吴伟进和浙江新台州律师事务所主任项先权。吴伟进作为城市规划方面的权威专家和省人大代表,经常就城市规划中的一些问题提出议案或公开发表意见;项先权是位法学博士,曾结合案例著有《身边的物权法》,解读生活中与物权法密切相关的热点问题。

记者探访:

“大关经验”可供借鉴

“按照我的理解,《意见》的初衷之一就是实现道路公共化,疏通城市道路的毛细血管,缓解道路拥堵的状况。”杭州大关街道党工委副书记顾建强说,“当时,大关小区的大区域综合管理模式,就是为了解决‘行车难’和‘停车难’而产生的,从这个意义上来说,和《意见》是有异曲同工之处的。”

近两年来,大关小区在大区域内将治安岗亭外移化解治安盲区,设置道闸确保车辆有序通行,实施微循环改善交通……为杭州老旧小区的“人流量大、道路狭窄、车多拥堵”,导致“停车难、行车难”矛盾日益突出,引发社会管理热点难点的破解,找到了一条出路。

现在的大关小区,路网密集有序,“两难”问题不断缓解,群众生活温馨和谐。“大关模式”也在杭州复制,甚至在全省推广。这样的成果也表明,当时大关小区的敢为人先是值得的。

“刚提出来的时候,也遭到了各方质疑,反对的声音不少。但是,任何一项创新工作,都会面对诸多困难,但只要是来源于基层、满足基层需求、对老百姓有帮助的,我们就要去做、去探索,尽管这个过程可能会很漫长。”顾建强说。

顾建强告诉记者,大关小区的大区域管理模式,事实上就是一种小区开放模式,“小区开放后,街区式的精细化、智慧化和社会化管理,是可以借鉴‘大关经验’的”。



小区业主疑虑重重

昨天上午,记者走访了杭州江干区九堡街道的几个封闭式小区,发现小区业主们最关心的是:小区开放后,治安和生活环境该如何保障?

“当初就是看中了小区的私密性,加上小区里不允许通车才买的房,如果以后小区要开放,那不是跟大马路一样了?那小孩和老人的安全、整个小区的环境如何保障?”相江社区某楼盘业主章先生很不高兴地说。他的话,得到了很多业主的附和。

除此之外,不少业主还关心自己付出的公摊面积费是否会被“为他人做嫁衣”。“买房的时候,我们都负担了公摊面积费用的,如果小区开放了,这笔费用怎么算?将来小区里道路和公共设施损坏了,维护费用还得我们业主出吗?”业主陈先生说。

对于业主担心的问题,相江社区绿城物业的一位负责人介绍,一般情况下,涉及到改建等小区事务的,都需要通过小区业主委员会讨论,业主可通过业委会反映自己的诉求。“事实上,业主的担忧也是有道理的,小区如何在不影响业主居住环境的前提下进行开放,还需要更多思考,配套的安保、设备、维护等,都是避不开的现实问题。”

相江社区书记胡金富告诉记者,九堡街道共有13个社区,辖区内已建成的基本都是封闭式住宅小区。“拿相江社区来说,社区周边虽然有几条断头路,但因为新通了海益路等,环社区交通并没有大的困难。我想,如果要推行小区开放,可能还是要因地制宜,结合小区面积、交通等情况综合考量是否开放和开放程度等。”

专家说法:

不能操之过急

作为城市规划方面的专家,吴伟进对《意见》的出台表示支持,并认为这个政策理念是对的。“只不过,现实中不能操之过急。因为街区制的优越性虽然明显,但长久以来,中国人习惯了在有围墙的小区里居住生活,开放住宅小区对大家来说还有一个心理接受的过程。”

吴伟进分析说,中国的城市往往居住区和商务区混杂,街区理念如果先用于规划改造商务区会比较可行,也很有必要。他举例说,美国纽约路网密度高的地方是商务金融区,而不是居住区,大部分人大部分时间都居住在“路不多、路也不宽,且绿化良好”的居住区里。

“开放小区后,一定要避免人们居住在密密麻麻的马路之中。到处是车流、停车场的话,城市也就失去了休闲功能,‘城市让生活更美好’也成了空话一句。”吴伟进说,“杭州城里,像古荡小区、大关小区这样小区道路可以通公交车的大型居住区并不多,大关小区在小区开放方面的探索经验非常宝贵。另外,对于规划新区来说,如何适当控制路网密度,规划师必须科学合理地设计。”

要保障业主合法权益

作为法律方面的专家,项先权分析认为,新建小区按照规划建成开放式街区完全没有问题,关键是封闭管理的老小区如果打开,在法律上很值得探讨。

项先权表示,从严格意义上说,小区内的道路、绿化和其他服务设施等,均属于小区业主共同的私有财产,业主还每月交付一定的物业管理费用。“因此,客观上要求将小区封闭起来归业主使用,‘私人宅地,外人非请莫进’并非没有道理。”

“按照物权法,对业主私有或共有的财产进行征收,要支付对价,涉及到业主合法权益的问题要慎重处理。”项先权说,“一些业主购买豪宅,看中的就是小区封闭式管理。这些小区如果开放,那吸引业主的附加值就没有了。”

也就在昨天,最高法就《关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》(这部司法解释将于今年3月1日起正式实施)专门召开新闻发布会。最高法民一庭庭长程新文就物权法司法解释涉及“小区开放”问题进行回应:“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,我们将密切关注,并积极应对。”

