

郑荐

住建部:街区制不是简单地拆围墙

凌晨住建部发文 表示逐步打开小区不是“一刀切” 各地将根据实际情况制定具体办法



近日，四川宜宾的“莱茵河畔”小区一夜之间爆红网络，包括人民日报客户端在内的多家媒体还发布了一组该小区的航拍图，它被称作“国内最成功开放式小区”。图为小区与一条主干道串联。

昨晨，住建部官网刊发文章《住建部新闻发言人：正确理解“逐步打开封闭小区和单位大院”》。文章指出，“推广街区制，逐步打开封闭小区和单位大院”，并不是“一刀切”，更不能简单地理解为“拆围墙”，在具体实施过程中，还要制定细则，肯定要听取市民意见，依法依规处理好各种利益关系和居民的诉求，切实保障居民的合法权益。

A 封闭小区和单位大院确实存在问题

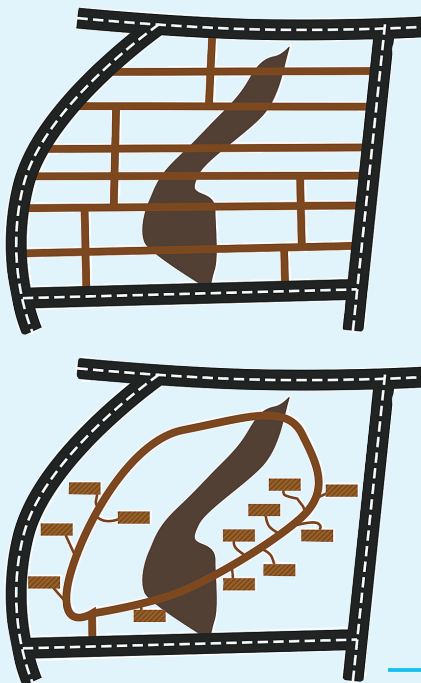
住建部刊文指出，在时隔37年之后，去年底中央召开了城市工作会议。今年2月21日，新闻媒体报道了《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(以下简称《若干意见》)。这两天，社会各界都在学习讨论《若干意见》。这种学习讨论本身，就是对城市规划建设管理工作的关心和支持，更增加了我们做好工作的力量。

讨论中，不少网友对“推广街区制，逐步打开封闭小区和单位大院”发表了看法。归纳网上讨论的意见，有一条是基本一致的，那就是对街区制给予了肯定。同时，一些网友也存有疑虑。

住建部新闻发言人认为：一是街区制是对世界城市规划经验的总结，也是发达国家通行的做法；二是封闭小区和单位大院确实存在问题，主要是它影响了路网的布局，形成了“丁字路”、“断头路”，是造成交通拥堵的重要原因之一，也影响了社区居民的出行。

因此，《若干意见》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。”

街区模式与小区模式比较



上图为街区模式：网络街道，可达性强，居住空间开放。
下图为小区模式：道路单一，可达性差，居住空间封闭。

《人民日报》六问“街区制” 谁有权做？安全吗？

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》。对于中央的这份《意见》，有质疑者认为在执行的过程中会遇到很大阻力，这是不是拍脑袋之举？为什么现在这个时候提出要拆除小区的围墙？

《人民日报》近日就提出六问小区拆围墙：

1. 打开小区是拍脑袋之举？
2. 打开小区违反《物权法》？
3. 开放使用小区道路如何补偿？
4. 街区化后小区物业将被取消？
5. 围墙打开怎么保障小区安全？
6. 学区房划分是否会受街区影响？

文中提到，实际上，出台这一文件的背景是经过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。打开小区的决定恰逢其时，并非拍脑袋之举，因为在中央看来，封闭小区是造成当前城市病的一大病因。对于这一系列的问题，文中也分别找到专家看看他们怎么说。从专家的观点来看，在依法治国的背景下，要打开已建成小区需要充分尊重业主的权利，在充分协商的背景之下，才能逐步打开。

据《人民日报》

B 推广街区制 不能简单理解为“拆围墙”

住建部表示，在理解和落实过程中，要注意把握好以下几点：

一是要认真全面理解好“逐步”两个字。“逐步”就是要有计划，要有轻重缓急，并不是“一刀切”，也不是“一哄而起”，更不能简单地理解为“拆围墙”。

二是《若干意见》对这项工作提出了方向性、指导性的要求，具体实施中还要制定细则，特别是各省、各城市还要根据实际情况，制定具体办法。在制定办法过程中，肯定要听取

市民意见。

三是要实施逐步打开封闭小区和单位大院的，都会考虑到各种实际情况，考虑到各种利益关系，依法依规处理好各种利益关系和居民的诉求，切实保障居民的合法权益。

住建部希望，要全面准确把握《若干意见》的精神实质，正确理解文件的本意，不要误读。只有全面准确理解文件精神，才能更好地贯彻落实。

据新华社电

专家观点

“不是说全国所有城市都要拆围墙”

“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，不少人发出疑问。

“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”，更不是说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，它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。

是否助推楼宇进入安全管控时代？

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，政府的出发点是对的，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。

据《法制晚报》