

社区报 | 国基·热点

“原则上不再建设封闭住宅小区,已建成的要逐步打开”成热点话题 《人民日报》六问小区拆围墙:谁有权这么做,安全吗 亲,咱家小区围墙要拆了,你怎么看?



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》,《意见》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。其中,“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。已建成小区谁有权决定开放?今后没有封闭式小区,是否意味着小区不再有物业?小区开放后安全如何保证?小区打开之后,有没有什么配套措施来保障大家的权利?对于这一系列的问题,2月23日,《人民日报》用“六问”形式就热点问题进行了解析。

1问:打开小区是拍脑袋之举?

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?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。

以北京为例,堵车已经成为十分严重的问题。城市规划专家说,其实北京的道路宽

度并不比国际上其他大城市窄,甚至要更宽,但拥堵的很大一个原因,就是城市支路等毛细血管不通畅,道路微循环不好。

国家发改委综合运输研究所宏观城市交通室主任程世东表示,西方国家城市发展一直是小街区,路网密,不会像我们一些城市经常出现交通毛细血管堵塞的情况,而封闭式的大院或小区不仅割裂了路网交通,而且从多个方面影响了城

市生活。专家说,大部分生活性的街道上,应该有更良好的关系。人走在街道上,有一些小商店,有怡人的环境、步行空间、绿带、休憩场所等,会让人很舒服。而如果走在一条街上,旁边只是围墙,你就会觉得这条路很长。

从这个角度讲,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。

2问:打开小区违反《物权法》?

既然打开小区是为了解决城市病,让城市更加宜居,那么问题来了,谁有权打开小区?毕竟,小区是否打开涉及到业主的利益,在《物权法》已经出台的背景下,业主的权益如何得到尊重?北京市房协秘书长陈志认为,对于已有小区是否开放,应该充分尊重小区土地的使用权人——业主的权利。

陈志说,一个小区使用的土地,无论是小区内建设道路、绿地,还是建设住宅楼的土地,都先是开发商从政府手中获得使用权,建设完成后出售给业主,而小区使用的土地也被划分到每个购房的业主“头上”。同时,《物权法》中规定,小区道路如果没有明确规定属于市政道路的,产权属于全体业主。

因此,对于已有的小区来说,是否开放,应该由业主共同决定。

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波说,意见中提到的已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,用了“逐步”一词。他认为可以选择住宅小区土地使用权70年到期时再变更,或小区住宅楼已经无法居住需重建时再变更。

中国政法大学教授王卫国认为,政府的出发点好的,但推行时应尊重大家意愿和需求。王卫国表示,小区道路如果没有明确规定属于市政道路的,从产权来讲属于小区业主,按照物权法的规定,住宅小区的土地使用权是属于小区内部业主的共有,这些道路不只有通行功能,还有小区业主停车

等其他很多功能。此外,完全打开也涉及安全和民众观念等问题,政府不能强行推行,要尊重《物权法》。

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,这应该是大概率事件。

最高人民法院民一庭庭长程新文23日上午在回答“拆小区围墙是否违背《物权法》”的提问时表示,目前,党中央、国务院提出的这一《意见》属于党和国家政策层面的问题,涉及包括业主在内有关主体的权益保障,还有一个通过立法实现法治化的过程。这也就是说,具体如何执行还需要通过立法来落实。

3问:开放使用小区道路如何补偿?

如果业主同意打开小区,将小区道路变为公共道路,会有补偿吗?中国政法大学教授王卫国认为,从法律上讲,政府要协商推进,比如与小区业主大会进行必要协商,还要进行补偿。

同时,要区别对待,不能一刀切,“在一些地方道路非常稀缺的情况下,要与小区业主等各方进行协调;对于有些小区根本不存在这方面的需求,围墙打开对于缓解交通没有实质性的意义,反而增加了安全隐患,就应保证小区内道路的生活功能,以及业主宁静和安全的需求”。

此外,对于单位大院,王卫国表示,比住宅小区的问题要简单一些,很多是国有单位,但也有一些企业单位,因此也不能一概而论。

这里面的关键问题是土地使用权,它包括两类,划拨土地使用权和出让土地使用权。国有企业通常属于划拨土地使用权,而企业单位还要看看是划拨土地使用权还是出让土地使用权。

王卫国表示,划拨土地使用权是无偿取得的,这个使用权政府可随时收回,只要适当补偿即可;对于出让土地使用权,政府强制收回时必须出于公共利益的需要,收回中还需要论证,并进行补偿。补偿包括退回土地使用权剩余年限的土地出让金、给小区居民带来不便的补偿、道路建设成本,以及由此给居民带来不便进行的补救措施,包括如噪音、污染等一系列问题,都要统筹进行。

4问:街区化后小区物业将被取消?

如果没有了小区,没有了小区内的道路和绿地,那是否还需要物业?是否还要交物业费?

对此,北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波说,所谓物业,是负责小区的公共设施和共有部位的维护。一栋楼内的楼道、电梯、二次供水等都是公共部位和共有设施,也是需要维护的。所以将来也会划定公共部位和共有设施,只是按照居

时的规划来确定。

“物业的本质不会变,只是管理服务的方式会有所变化。”楼建波说,因此物业公司不会消失,业主们仍然需要物业公司提供服务,只是服务形式的变化,如过去是一个小区封闭起来,门口有保安值守,将来物业的保安则可能是在楼门口来值守,而开放后的道路上则由警察来巡逻。

5问:围墙打开,怎么保障小区安全?

推行街区制后,很多人担心,以后小区的物业如何管理?小区的安全隐患是不是会增加?中国人民公安大学治安学院教授王太元认为,小区的治安并不仅仅是靠封闭来解决,封闭也不能解决安全问题,要靠管理和防范等多个方面,如加强巡逻、守护等多种措施加强治安。实行街区制,也不意味着治安就会有问题。比如南方一些城市的骑楼,就是典型的街区制,居

民们往来密切,邻里关系融洽,并没有因此而出现治安恶化的问题。

小区打开后,通行车辆多了,噪音问题如何解决,是否会扰民?王太元认为,首先要看扰民到什么程度,通过调查研究,判断通行之后是否安装隔音墙,对于不同的问题。包括噪音,涉及的问题都要制定具体的、有针对性的措施进行解决,不能一刀切。

6问:学区房划分是否会受街区影响?

现在很多人买房,都会考虑所属小区的房子是否属于学区房,小区打开了,学区房还会存在吗?对此,中国教育科学研究院研究员储朝晖分析说:“街道和小区,是过去学区如何划分主要考虑的一个重要因素。未来小区打开后,如果不改变街道的管辖,应该不会有太大的直接影响,如果打开后改变街区的管辖,可能会影响到学区房。”

储朝晖认为,对于学区房应总体考虑,一方面,一个好学校是长期积累起来的,周围居民也较为稳定,除了新建小区,要改

变是一个长期的过程,不会出现剧烈的变化;另一方面,学区房从推动教育均衡来说,属于浮在水面上的“浮标”,显示水位在哪里,但不要目标盯着浮标,实际问题是教育均衡问题,这个问题解决之后浮标自然会下降,“学区房只是浮标,如果水位改变,浮标高低也会改变。水位就是指房子的价值”。

储朝晖表示,作为城市社区管理,从长期发展来看,从公共资源提供上应该注重公平、均衡,公共服务职能应由政府整体考虑,而不是根据社区和周围单位部门过多挂钩。