

# 为什么要拆除小区围墙？是不是拍脑袋之举？ 城市有病，得治！

□据 新华社《人民日报》央视网

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》）。《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。



扫二维码，看央视《新闻1+1》“城市小区不封闭，你是否同意”相关视频

## 打开小区七问

### ▶▶ 打开小区是拍脑袋之举？

#### ● 疑问

为什么现在提出要拆除小区的围墙？

#### ● 回应

国家发改委综合运输研究所宏观城市交通室主任程世东

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

打开小区的决定出台恰逢其时，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原因

### ▶▶ 打开小区违反物权法规定？

#### ● 疑问

谁有权打开小区？

#### ● 回应

北京市房协秘书长陈志

毕竟，小区是否打开涉及业主的利益，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

物权法规定，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

### ▶▶ 在什么情况下才能打开小区？

#### ● 疑问

业主的权益如何得到尊重？

#### ● 回应

中国政法大学教授王卫国

政府的出发点是好的，但推行时应尊重大家的意愿和需求

在依法治国的背景下，要打开已建成的小区需要充分尊重业主的权利，在充分协商的背景下，才能逐步打开

### ▶▶ 开放使用小区道路如何补偿？

#### ● 疑问

将小区道路变为公共道路，有补偿吗？

#### ● 回应

中国政法大学教授王卫国

从法律上讲，政府要协商推进，比如与小区业主进行必要协商，还要进行补偿

补偿要区别对待，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商

有些小区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，对于这些小区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

### ▶▶ 街区化后小区物业将被取消？

#### ● 疑问

如果打开小区，是否还需要物业？

#### ● 回应

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波

物业的本质不会变，只是管理服务的方式会有所变化，因此物业公司不会消失

业主仍然需要物业公司提供服务，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在楼门口值守

### ▶▶ 拆除围墙怎么保障小区安全？

#### ● 疑问

推行街区制后，小区的安全隐患会不会增加？

#### ● 回应

中国人民公安大学治安学院教授王太元

小区的治安并不仅仅靠封闭来解决，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

实行街区制，并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，邻里关系融洽，并没有因此而出现治安恶化的问题

### ▶▶ 学区划分是否会受街区影响？

#### ● 疑问

小区打开了，学区房还会存在吗？

#### ● 回应

中国教育科学研究院研究员储朝晖

街道和小区，是过去学区如何划分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，可能影响到学区房

## 相关链接

### 物权法司法解释历时7年终出台 对不动产物权与登记、善意取得等做出规定， 3月1日起正式实施

物权法和每个人的生活都密切相关，关于其司法解释的出台一直广受社会关注。日前，最高人民法院向社会正式通报了《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（一）》，当中对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题做出了相应规定，这部司法解释将自今年3月1日起正式实施。

日前通报的解释（一）自2009年开始调研，严循立法精神和目的，结合审判实践中遇到的难点问题，对不动产物权与登记、按份共有人优先购买权、善意取得等问题做出相应规定，共计22个条文。

## 延伸阅读

### 最高法回应“小区开放”： 尚需立法实现法治化

最高人民法院民一庭庭长程新文在23日召开的《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（一）》新闻发布会上，对社会关注的“小区开放”问题进行了回应。

程新文在回答记者提问时说，封闭住宅小区是农耕时代的产物，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有新的理念和探索，“这一举措的目的是实现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，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的指导意义”。

程新文表示，“小区开放”尚需立法实现法治化。作为司法机关，对由此可能涉及的相关主体的权益的影响、协调和保护，法院将加强调研、及时研判，并进一步加大指导力度，积极协调有关方面妥善处理好相关纠纷。

## 专家解读

### 打开住宅小区仍需配套政策

中国社科院城市与环境研究所土地经济室主任王业强认为，长期以来国内交通规划只注重主干道，没有预留“毛细血管”，而封闭小区不断出现，对路网形成割裂，破坏了道路微循环系统，人们出行，无论长途短途都挤在主干道上，从而引发城市交通痼疾。

专家认为，在“小区开放”具体实施上，不是“拆墙破院”那般简单，而是要从物业管理、治安、物权等方面出台后续配套政策。



绘制 雅琦