# 你的小区围墙会拆掉吗?

封闭还是开放? 涨成本还是省成本? 浙江4月或出方案 只针对占地面积较大小区

道路越来越宽,为什么出趟门越来越累?商圈越来越多,为什么逛个街越来越难?我们的城市是不是"牛病了"?

《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《意见》)近日印发,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。这也是中央层级文件首次对诟病已久的封闭社区模式"开刀"。

## 为什么要打开封闭住宅小区?

在规划学者、中山大学教授袁奇峰看来,封闭社区或者说"门禁社区",其实是城市化进程中社会分化的产物。社会分化加重、贫富差距拉大,再加上流动人口多,社会治安问题增多,城市中产阶层自然有对安全的需求。另一方面也和过去政府公共财政有限有关。过去地方政府财力有限,把大块土地承包出去,全都让开发商搞,可减轻一些负担。封闭小区带来的更直接的难题是城市公共交通效率低下。

"在《意见》讨论阶段,不少人就对'打开已建成小区'表达了担忧。"中国城市规划设计研究院副院长杨保军说,老百姓的回应要引起重视,在下一步推进中做更细致、周密的考虑,"小区里有共有物权。所以在执行层面,我们的策略是先新区、后老区。在这个过程当中,相关问题必须有效解决,才会推动。"

百姓的顾虑主要是安全性和便利性。以往,院子封闭,有保安;不通车,孩子可以随便嬉戏玩耍。对此,杨保军表示,"打开小区"的前提,就是实现精细化管理。他举例说,中关村有个小区比较大,原来就是靠大院和门封闭管理。后来很多私人公司在家里办公,来来去去很多人,影响了小区安宁。他们就把小区里一条主要的路打开了,把小区变成了四个组团,由小区封闭变成了组团封闭。物业也适应了这种变化,组团里面是安宁的、没有外人的,但是小区里的路是对外开放的。

#### 封闭还是开放? 老小区很纠结

杭州的一些老小区,这几年也因为封闭还是开放问题,有些纠结。

广利流水苑建成于1998年,当年是流水西苑内唯一一个封闭式商品房小区。今年1月,广利流水苑结束了18年的封闭小区历史。文晖街道流水西苑社区为了小区内的交通、停车综合治理,拆除了广利流水苑朝南的围墙,打通"断头路"。流水西苑因此又多了一个朝晖路入口,从朝晖路进来,一路往南可直达运河边的小路,社区内部完成了"微循环"。

东新园2002年交付,住宅楼69幢,居民5206户,住着2万多人。10多年前,东新园是作为杭城首个开放式、庭院式小区来建造的,有六大组团,像公办幼儿园、市政公园,都建在附近,还有几条市政道路穿过小区,小区造好后交付给前期物业,物业一看,傻眼了,没有围墙,外人进进出出,存在很大的管理问题,为了便于管理,小区后来造了一堵围墙把6个组团都围了起来,也把几条市政道路围了进去。

#### 涨成本还是省成本?物业老总怎么看

对于今后原则上不再建封闭小区,已建成的小区要逐步打开,杭城各物业公司老总怎么看? 滨江物业董事长朱立东认为,此文件规格之高,将成为未来城市建设的纲领性文件,要从总体上去理解和把握文件精神,如果只抓住围墙这一点,是不完整的。

就聚焦拆围墙来说,他有三点看法:第一,理想和现实的问题,古代就提出过"路不拾遗,夜不闭户"的大同世界,这个理想跟开放式街区的建筑状态接近,但现实中做到这样有点难度。第二,无论是安全还是环境,带出来一个愿景问题,居民各项水平提高了,才会实现这个开放,近期来说,还有差距;第三,不能一刀切,市中心公共治安能力强,可以实现开放,如果是远郊小区,入住率低,公共治安状况弱,如果也搞开放式,恐怕会有问题。

杭州高盛物业董事长李士和觉得,开放小区对物业来说是个挑战,小区围墙拆掉,有利有弊,拆掉后交通是方便了,但小区管理起来就麻烦了,可以先做个试点,一步步来。

#### 浙江4月或出方案 只针对占地面积较大小区

浙江省建设厅昨日表示,正结合《意见》内容与浙江的实际情况,研究有针对性的具体措施,预计4月底前拿出具体方案。浙江省建设厅总规划师顾浩还表示,此次提出的"开放原则"主要针对规模较大、面积在9万平方米以上的小区。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。

"原则上不再建设封闭式小区"应当如何理解?适应于什么范围?顾浩表示:"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。"

顾浩表示,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。 都市快报记者 金洁洁 岳雁

## 春运最后的高峰就在这两天

熬过25日火车票会好买很多 杭州地铁3月3日前延长营运时间

2016春运的最后一个高峰,将随着元宵的结束到来。像杭州,传统的春运热门区域仍是四川、重庆、贵州、云南、安徽、河南等方向,25日(周四)前,回杭的火车票只能称得上"零星分布",车次上也基本是普通列车。等熬过25日,余票就会明显多起来,座位票也能买到。

另外,今年1月1日起,高铁动车票价放开,改由中国铁路总公司自行定价,这意味着以后高铁票价将逐步走向市场调节,也就是说,越紧俏的旅游出行线路,价格可能越高。清明小长假作为年后第一个假期,铁路总公司说不定会试点这项措施,到时候热门线路的高铁票,很有可能会提价。

地铁方面,从昨天起至3月3日春运结束期间, 杭州地铁1、2、4号线将延长运营服务时间,末班车 起点站发车时间调整为23点以后。

都市快报记者 殷军领

### 契税新政昨起执行

## 杭州各区二套房界定有差异

2月19日下午,财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》,2月22日起执行。以后不论是准备买房的,还是买过房没缴税的都可以享受到新政带来的福利。

新政的出台对于市场的刺激是明显的,就在新政发布后的几天内,不少市民已经在咨询关于购买二套房的相关信息,其中关于怎么界定二套房这一概念,成为大多数市民最关心的问题。对此,记者咨询了相关部门,得到的回到是,不同区域对于政策的相关规定有所差异,大致可以分为:

第一种,在杭州市区有房产的购房者,如果在余杭区再次购房则算作首套房。

第二种,购房者在余杭区或者萧山区有房产, 得看情况,以税务部门查询结果为准。

第三种,在杭州市区有房产的购房者,如果在萧山区再次购房则算作二套房。 据都市快报

# 今天开始雨过天晴

今晚可以常常月

说起来也是不巧,这段时间的雨,就下在了元宵节当天。那些挂在街边的红灯笼,在雨水里也显得黯淡了不少。好在今天开始,雨过天晴。今年元宵"十五的月亮十六圆",所以今晚赏赏月也不错。

杭州市气象台说,今天,杭州阴到多云,市区气温  $6-10^{\circ}$ ;明天,多云, $3-9^{\circ}$ 。因为弱冷空气影响,周四早晨会是本周最冷时刻, $1^{\circ}$ 的最低气温还是有点"天寒地冻"的感觉。但是,毕竟冬天已开始向春天慢慢转变,寒冷并不会持续太长,周四白天气温会回升到  $10^{\circ}$ 以上。 都市快报记者 顾怡