

广州市12月1日起禁止封闭居住区内道路 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_B9_BF_E5_B7_9E_E5_B8_821_c57_614400.htm 小区禁封令带来新问题 疑与物权法抵触 日前，广州市规划局公布的《广州市城市规划管理技术标准与准则修建性详细规划篇》（下称《标准》）对小区内道路的使用作出了新规范，将于12月1日开始实施的《标准》规定，“居住区内道路（不含宅前小路）应满足市民的公共通行和特定车辆的使用需要，保证必要的对外交通联系，任何单位和个人不得擅自封闭。”有市民认为，这意味着除了宅前小路，包括市政规划路在内的所有小区道路都将向社会大众开放。《标准》的实施将使广州市内数千个小区、上百万居民的居住环境和居住安全发生重大变化，“还路于民”给小区的保安和管理带来新问题，因此而出现的系列新问题成为社会各界关注的焦点。原文照录从市规划局网站“规划在线”上公布的《标准》中可以见到，第4节“居住用地修建性详细规划”中“4.1.7道路交通系统”第9项内容中详细说明，“居住区内道路（不含宅前小路）应满足市民的公共通行和特定车辆的使用需要，保证必要的对外交通联系，任何单位和个人不得擅自封闭。”内文中还提到“居住区内道路可分为居住区道路、小区道路、组团道路和宅间小路。”其中居住区道路红线宽度不宜小于20米，小区路面宽6~9米，组团路面宽3~5米，宅间小路路面宽不宜小于2.5米。

问题1：增加社会治安压力？封闭式小区一旦开放，首先凸现的是安全问题，任何人、任何车辆都可以任意进入小区，无疑会增加一些不安全的因素。家住天河某大型楼盘的业

主陈小姐说，广州的治安状况大家都清楚，她所居住的小区所在区域人员混杂，买楼时就是考虑到了这个问题，所以才买了有小区的楼盘，对于禁封她表示很难接受。对此，中海物业管理广州有限公司总经理叶翔认为，小区实行封闭式管理，实际上是为社会管理分担了一些压力，特别是在治安方面，实行封闭管理的小区，发案率是很低的，如果禁封，小区问题将推向社会，无疑将增大社会治安的压力。单从法律责任上看，封闭式小区内发生案件，物管公司将承担过失责任，若小区禁封闭，区内道路变成公共场所，发生治安案件，责任将推向社会。

问题2：小区配套也对外开放？道路开放了，楼盘内相应的配套，如泳池、花园、会所、停车场等是否也将开放呢？答案是肯定的，特别是市中心的一些大型楼盘或者与公共配套相近的楼盘将受到很大影响。海珠区某大型楼盘配套较好，由于实行的是封闭式管理，附近一些楼盘的业主想方设法办理该盘的业主卡，享用该盘的资源，结果引得该盘业主纷纷抱怨，如会所、泳池人满为患。该盘业主的公共资源被非业主占用，业主出了钱，有时却无法享用。实行了小区禁封闭，小区内的景象更可想而知。市民王小姐却有不同看法，因为小区封闭，王小姐乘公交车上班，需要绕行其他楼盘。据了解，王小姐上班乘车的公交站正好设置在其小区旁的一个楼盘前，因为不能穿过小区，所以王小姐每天都要多走几分钟，非常不方便。

问题3：管理费用由谁埋单？“业主付钱买了比普通楼宇贵的住宅小区，难道要让他人自由进出小区、并享用精致的园林和小区配套？”市民王先生说，现在每月要交一笔物业管理费，如果禁封令实施，无异于替他人埋单。广州华联建设物业管理有限公司总

经理李荫宁表示，区内的治安、卫生、公共设施维护的费用，都是由小区业主出钱承担的，如果居住区禁封闭，小区内人员增加，原来的业主共有变成社会共有，相应增加的费用，如果还要业主承担，是很不公平的。另一方面，李荫宁认为，物业管理公司也将陷入尴尬的局面，小区楼都变成了单体楼，管理难度成本加大。

问题4：禁封令与物权法有冲突？

业内人士表示，居住区内道路禁封闭和正在修订的物权法有相抵触的地方，如《物权法草案》等70条规定，建筑区划内的绿地、道路以及物管用房，均属业主共有（属于市政建设的除外）。小区禁封后，社区将是“大开放式”，忽略了私人权利，区内的公共设施和土地份额由业主私人出资购买，业主共同享用，业主有使用权和支配权，而将私人资源变成公共资源，有侵犯业主权益之嫌。广州市物业管理协会副秘书长谢凯认为，如同“住禁商”一样，是否禁封闭或者禁封闭多少应该结合楼盘实际情况考虑，并征求业主意见，以安全为根本，不宜搞“一刀切”。特别是目前，道路使用权的界定还比较清楚，如果道路属于业主所有，更应该遵循业主的意见。李荫宁则认为，从长远看，他是赞成这种做法的，但是实施需要一个过程。目前中国社会文明还有待提高，还没有实行这种规定的基础。并且住宅区封闭管理有历史原因，以前政府还曾鼓励过，如评定全国示范小区，如果小区实行的是封闭式管理还有加分。而天河某楼盘曾因封闭式管理小区开放后，楼盘大幅贬值，所以对于已经建成的实行封闭式管理的小区，最好不要强制实施，而应把精力放在新小区的规划建设上。

反对派：开放小区路不宜“一刀切”

如果按新规定执行，广州目前数千个“封闭式”小区将不复存在

，与旧式居民小区相比，新建封闭式小区将丧失安全性和舒适性方面的优势。对此，有关专家和楼盘的管理者对新规定的可行性提出了质疑。 房地产专家韩世同博士认为，目前小区路小区专用是一种存在的现状，广州大大小小的小区数千个，小区市政规划路的开通，尚不能得到百分百的支持和保证，何况不是市政规划路的小区道路。 从小区治安和管理这两方面考虑，小区进行封闭式管理都十分必要，小区的市民也倾向于小区封闭有一定的私密性。目前协调小区分隔和市政交通畅通的做法应该是在大型小区中留出必要的市政规划路，但小区的私密性应该得到保障。 同时市内大型小区物业管理公司在接受记者采访时，有关负责人也提出了质疑，以一个10万平方米的小区为例，一个封闭式小区和完全开放的小区，如果要达到同样的管理效果，起码在保安人员的投入上就要增加五六倍的人力，成本的增加更加无法估算了。 赞成派：开放小区路利好城市建设 广州市城市规划勘测设计研究院总规划师袁奇峰在接受记者采访时认为，小区道路的开放对于城市的空间建设、交通建设和商业气氛的形成都是大大的利好。 城市的道路除了主干道外，还应该有多数的分支，两者共同组成城市的交通网路。目前的小区越建越大，对于城市的交通组织其实有大不利。改变目前小区的建设模式，打开小区路道路，未来城市建设的模式就必须改变，应该变封闭小区的建设模式为包括开放空间、半开放空间和私密性空间的“街坊式”建设模式，而按照外国一些城市的建设经验，一个“街坊”的规模应以不超过5万平方米为宜。同时他指出，小区道路的开放从理论上讲是有利的，但对于小区路的开放应该定出一个架构，并有一个过程和发表意见的平

台。而小区开放后，小区管理模式定要改变，小区的物业管理问题将不单单由物业管理公司负责，而是老百姓和社会群防群治的共同问题。小区路是否市政路网上有公示对于《标准》的新规定，有专家认为，新做法意在“还路于民”，但这又涉及到封闭小区内居民的利益。因此政府事先做好规划公示非常重要，这才能取得所有市民最大程度的支持。据了解，广州市从2003年1月1日起，开始实施《城市规划成果公示》制度。该制度规定，除涉及国家机密的，凡是经批准的广州市城市建设总体规划、城市总体规划、片区规划、整治规划、重点地区的城市设计成果以及经评审通过的规划设计国际国内竞赛和咨询成果应该实行公示。其中，片区规划的公示内容包括规划范围、规划期限、规划依据、规划目标、规划原则、规划定位、规划布局结构、城市空间布局结构图、生态结构分析图、城市道路交通发展概念图、六线控制示意图等11项内容。也就是说，包括所有小区内的市政规划路在内的城市道路交通规划经批准后，都必须在广州市城市规划局办公楼大堂、规划展览馆、规划网站

(<http://www.upo.gov.cn>)及新闻媒体进行公示。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com