



【说法不武】

小区变街区大势所趋,而开放小区的新政落地尚需走足立法程序,用民意达成基本共识。

开放小区尚需走足立法程序

刘武俊

近日,《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》)印发,明确我国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”,《意见》最引人注目的新提法就是“新建住宅要推广街区制”,“已建成的住宅小区要逐步打开”。

开放小区引起网友热议,有支持的也有质疑的。不少网友担心一旦小区开放,社区内的安全如何保证,也有网友质疑购房时,小区内的道路都算公摊交了钱,算是业主所有。开放小区是不是违背了现行的《物权法》?

从法理上讲,开放小区的确存在与现行的《物权法》矛盾的嫌疑,需要通过修改法律或者发布司法解释完善其合法性。《中华人民共和国物权法》第七十三条规定“建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路

的除外”。一旦开放小区,小区的道路就变为公共的,而之前业主买房的时候,小区道路和配套环境属于公摊面积都交了钱。新建住宅推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区,而对于已经建成的住宅小区,小区规划内的道路使用权归全体业主共有,是受物权法保护的。从法理上讲,小区业主没有法律义务对外开放,除非征得全体业主的同意或者修改相关法律。

封闭住宅小区本质上是农耕时代的产物,体现农耕文明的理念而缺乏现代意义上的共享理念。一个个小区都俨然一个个独立王国,封闭空间各自为政,彼此不关联,公共服务设施不共享。封闭式小区的所谓好处是显而易见的,主要是便于物业公司的管理,并可以设置路障对进出车辆统一收费,小区内相对安全,进出口都在物业公司的监管之下;游商小贩难以进入小区摆摊。封闭式住宅区用围墙隔绝出一片“孤岛”,缺乏街区的活力,挤占城市的公共空间,浪费有限土地资源,将公共道路排斥在小区之外,城市交通末端路段被割断,城市公共交通效率低下,在客观上造成了交通

拥堵,没有打通的小区道路使得城市拥堵问题变得更加严重。在我国,封闭小区的形成大致有两个高峰。首先是上世纪50年代单位“大院”,接着改革开放后,尤其是上世纪90年代以来房地

产开发高峰拥起封闭的住宅小区。街区制最突出的理念是资源和空间共享,最常见的形式就是上面住人、下面营商,上面是私有空间,下面是商业空间或者公共空间,住宅与外部世界全面打通,形成一个没有围墙的开放式社会。街区式住宅在国外已成熟发展,如美国的第五大道、西班牙巴塞罗那、德国柏林、捷克的布拉格等都有享誉世界的BLOCK街区。在绝大多数国家或地区,纽约也好,东京也罢,住宅楼都是直接朝着大街或小巷,保安坐在大堂里;有围墙的,通常是极少数超级豪宅。

相对于封闭小区,街区制和开放小区是颇具前瞻性的、与时俱进的城市发展理念,是贯彻落实十八届五中全会提出的五大发展理念中的共享发展理念的体现,也是落实中央城市工作会议的重要举措,符合当今世界的潮流和发展趋势,对于推进城市现代

化具有重要指导意义。2008年奥运会的那首《北京欢迎你》,就唱出过美好的愿景:“我家大门常打开,开放怀抱等你……”

开放小区的政策制定出发点无疑是好的,是面向未来城市发展趋势的,开放小区可谓好处多多,如让道路联通,有助于促进土地集约,提升城市的通透性和微循环能力;拆除“围墙”打破“围城”,也有利于营造更有活力的街区社会氛围,让原子化的个体更好地融入开放社会。同时,毋庸讳言,广大网民的质疑也有其合理之处:如何保证小区业主停车、出行等合法权益不受损害?有关部门应该就公众质疑的问题认真予以解释答复,既要解疑释惑,也要抓紧研究出台更具体的司法解释及相关文件,如需要修改法律法规的就得认真走走立法程序。

《意见》属于党和政府“红头文件”的范畴,开放小区涉及的显然不只是公共政策的调整,还涉及《物权法》等法律问题,涉及业主权益的保障。在全面推进依法治国的背景下,开放小区政策还亟待进一步升级为法律法规,

要从法律层面取得和完善其合法性。正如最高人民法院有关负责人近日在回应开放小区时所言:“目前,党中央、国务院提出的这一意见属于党和国家政策的层面,涉及包括业主在内的有关主体的权益保障问题,还有一个通过立法实现法治化的过程。作为人民法院,我们将密切关注,并积极应对。”期待最高人民法院充分吸纳民意,尽快出台有关开放小区的司法解释,同时希望全国人大及其常委会就开放小区涉及的立法问题进行调研,在广泛吸纳民意的基础上做好相关法律法规的修改完善或者立法解释。

中央文件的表述是,已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。这个“逐步”的过程应该也是一个如何将政策升级为法律、走足立法程序的过程;也是相关配套政策和配套措施不断完善的过程,诸如通过强大的智能视频监控补足开放小区安全防范的短板。

一言以蔽之,小区变街区大势所趋,而开放小区的新政落地尚需走足立法程序,用民意达成基本共识,用法律取得“最大公约数”。

(作者系《中国司法》杂志总编)



【莫名其妙】

如果主动拆墙,就一定不会有人翻墙!所以,拆墙才是真正比六尺巷更智慧更文明更进步的和谐之道。拆哪儿,您准备好了吗?

有一种中国智慧叫拆墙

老莫

“一纸书来只为了墙,让他三尺又何妨?长城万里今犹在,不见当年秦始皇。”

康熙重臣礼部尚书张廷玉这首诗,不仅仅成就了家风美德,从今以后更将成为千古绝唱。因为,2月21日出台的加强城市规划的重磅文件要求:原则上不再建设封闭住宅小区,已经建成的也要逐步打开,实现内部道路公共化,以后你想拆墙退让都没墙可拆了。

中国人的家国梦与围墙的不解之缘

很多洋派人对这一政策拍手叫好,说很多地产开发商倡导推动多年了,支持的理由是西方的社区、街道就不像中国有这么多围墙,人家自由开放,除去白宫华府,没有几个地方有围墙的。

对于老派的中国人来说,五千年的家国梦想一直都与墙有着不解之缘,建墙与拆墙是中国传统文化中极其重要的组成部分。因为墙在中国文化里有着非常深刻的内涵,很多时候,对于中国的祖先来说,通常意味着有墙就有家,有墙就有国,墙没了,意味着家也就破了。何以见得呢?

据专家考证,中国的城墙起源于大溪文化,由战争中的防御工事演变而来,发展成为城市建设的基础。在冷兵器时代,只要有墙环绕,就可以一夫当关万夫莫开,是非常高效率的军事

防御体系,比如最伟大的万里长城,准确地说是万里长城,虽然其建造成本无法估量,饱含劳动人民血泪,但同时却也正是祖先留下的宝贵财富,保佑我中华民族数代的安宁与和平,抵抗了无数次的外族入侵。

如果说城墙是国的象征,那么院墙则是家的标志。

在中国人的心目中,不论城乡,相信每个人都有一个梦想,都希望能拥有一个哪怕小到像冯唐那样的院子。富豪选择豪宅别墅,里面的居室与普通住宅未必有多大的差别,贵的就是那堵墙围出来的私密空间。

有墙没墙,就成了今天穷人与富人的重要差别;而在贫富差别不大的从前,大院内与大院外也因一墙之隔形成两个地位不同的世界。

墙里开花墙外香,墙里秋千墙外道。墙里的色声香味对墙外人有无穷的诱惑,可以激发无限的遐想,同时也可以大大提升墙里人的逼格,只要躲进墙里,仿佛就有自由之思想独立之精神。

能够有如此化腐朽为神奇的功效,就在于墙能够遮挡视线,让外面的人看不到里面的人、事、物,墙里人就会有安全感、私密感,就算家里藏了成吨的现金,古董字画多到发霉也不用担心;而对于外面的人来说,看不到里面的内容,又会增加很多神秘感,生起窥视欲。

在这一点上,里面的人通常并不想放出来,但外面的人却很想打进去,至少心理上是这样。一个朋友很多年前去过著名的谷俊山将军府,回来会

讲上很多天,墙里的描述得像阿拉伯王子的宫殿,如果不是后来将军变老虎,真还以为他在吹牛。因为有了围墙,却可以堂而皇之像神一样存在很多年。这是墙带来的福利,换个角度,如果他没有那么高大的围墙,可能也不会整出那么大的事儿来吧,可能正是墙带来的祸害,害了自己也害了家人。

中国古人的拆墙智慧

唐朝郭子仪在这一点上就非常聪明,他的地位比谷俊山高多了,功劳也大多了。郭老治军有方,深得将士爱戴,又居功至伟,平定安史之乱,甚至连吐蕃、回纥人都不称其名字,真的视他为神一样存在,作为四朝元老,居然还活得享高寿85岁,堪称中国历史上的奇迹,其关键点就在于他主动拆墙。

彼时,郭子仪做了一个让他儿子都无法接受的决定:全天把院墙四门全部打开,不设门卫,允许贩夫走卒自由出入,一次皇帝派太监来召见他,直接撞见郭老为老伴梳头。儿子觉得很跌份,就来求问,郭老道:如果咱们四门紧闭高墙林立,别人就可以添油加醋制造谣言,老大本就担心响功高震主,到时还能解释清楚吗?儿子为郭老的政治智慧深深折服。

郭子仪就靠这招自拆高墙、自证清白取得了本来怀疑他的肃宗皇帝的信任,权倾天下而朝不忌,功盖一代而主不疑,能如此者在历史上可谓凤毛麟角。多数人因为不懂拆墙智慧,结果

就像文种、韩信那样,狡兔死,走狗烹;飞鸟尽,良弓藏,像文种的搭挡范蠡就拆得彻底,功成名就后连家都不要了,更名换姓远走他乡成为陶朱公,不仅全身而退还成为首富;韩信好友张良也深知此道,功成后虽然身退到终南山修道,但差一点没折干净,还是被吕后挖出来,最后变相给做了。

圣人孔子的一生,就是因为拆墙而改变,或者说中华民族最核心的儒家文化最后登峰造极,追本溯源,正是因为拆墙而成就。

按照当时周制,贵族诸侯的城墙不得超过18尺,但鲁国的三位国相季孙、孟孙、叔孙都超过了标准,适值孔子出任鲁国司寇,其中重要的举措就是堕三都,把三国的城墙超标违建部分拆除。

这场轰轰烈烈的拆墙运动最终作罢,孔子也被季氏与鲁君劝退出朝,开始了他浪迹江湖的周游生涯,终其一生再也没有位极人臣,成为时人眼中丧家的乏走狗,志不得伸,大道不行,直接原因就毁在这拆墙上。

从墙外来看,去鲁方成圣,正是因为拆墙失败,鲁国少了一个良相,世上多了一位圣人。

墙是内外双方的攻守底线

所以,拆墙实在大有学问啊。通常如果能像郭子仪那样善加应用,逆向思维,主动拆墙其实对墙内的人是利好,如果等到被动强拆,结果就大大不妙。

仔细想来,从墙出现第一天,墙的结果就是注定要被拆的,天下本来是个一,因为墙的建立,一墙分内外,一分为二,对立的格局就形成了,而墙就是内外双方的攻守底线,对于墙内人,想方设法都要守住,而墙外人,抛头洒血也要攻破。似乎攻破就代表成功,象征胜利,但自己进城之后,通常就会马上加固城墙,结果又招来了其他人的进攻,梦里依稀慈母泪,城头变幻大王旗。

所以,真正聪明如郭子仪主动拆墙,智慧如范蠡干脆弃墙,墙一旦没有了,内外之别也就没有了,高下对立也就没有了,合二为一了,也就天下太平了。

相信这一政策未来的落实很可能会像孔子堕三都一样,未必能够那么顺利。而其中重要的抵制理由就是治安问题。

这的确是现实问题,但哲学的思考是这样的,你不必因为治安不好而建围墙,围墙不能根本解决治安问题,因为解决治安的正确姿势是找警察;但社会却可能因为建围墙而引发更多治安问题,因为那围墙造成的对立不断地刺激着墙外人翻墙破墙,所以,可以理解成是围墙加剧了社会问题。

因为如果主动拆墙,就一定不会有人翻墙!

所以,拆墙才是真正比六尺巷更智慧更文明更进步的和谐之道。

拆哪儿,您准备好了吗?

(作者为深圳自由撰稿人 主办微信公众号“里仁为美”)



【缘木求鱼】

“爱”这个东西,说说容易,做起来,就实在太难。

仁者不易

木木

先人把历史记述得过于详细,于后人而言,也未必是一件幸事。何出此言呢?前事不知,后世无忧;后人们都以为正经历着全新的生活,心情当然就很容易轻松愉快。反之,以前的事情,一件件、一桩桩,都记录下来一清二楚,想必,后世子孙们过起日子来,总会有一种似曾相识的感觉困扰其间,压力就难免有点几大。

当年,孟圣人授齐宣王以王道之术的事情就挺有意思。宣王请教“齐桓、晋文之事”,孟夫子循循善诱,转弯抹角、七拐八拐才把“仁义”二字宝贝似的捧出。大约,这位国君不像此前那位梁惠王一样招人讨厌,所以夫子才能耐下心来传之以学问心得。齐宣王显然是沾了近臣胡龁的光,他免掉“衅钟”之牛的死罪,估计很使夫子惊喜于

其内心深处闪烁的仁慈光辉吧。

“仁”,显然是孟夫子思想体系的一个极重要的支点。两个“人”和谐地凑在一起,就是“仁”;人与人要和谐相处,就必须有“爱”维系其间。所以,“仁”就是“爱人”,就是与人为善,就是要把人当人,像爱自己那样爱其他的人;不但要爱牛、马、羊、鸡、犬、豕,爱宠物,更要爱人。可见,中国古人很早就知道“泛爱”的重要性。

“爱”这个东西,说说容易,做起来,就实在太难;男女之间的爱,十几年、几十年地维系下来,尚且免不了磕磕绊绊、千回百转,尤其如今这个现代世道,维系着就更有难度,更何况没什么大关系的陌生人呢,一以贯之地持续着“爱”,着实不易。

如果从这个角度看,当年的孟老夫子,就实在是有点几糊弄齐宣王的意思——今人做起来都有难度的事

情,古人做起来不是就更不难吗?不过,也可以换个角度,本着古今无异的思路,没准儿,孟夫子还是很认真的,先生教得认真,那个“学生”,似乎也学得很认真。因此,在这二位的辉煌形象面前,现在有些人的面目,让人看了,就越发面目可憎。

今年过年的时候,“引力波”这个东西不知怎么地,就在国人的舆论场中火热了起来。世事从来如此,核心事件“爆炸”后,总会多多少少地产生一些副产品。这次的“引力波”热潮,也不例外。

借着“引力波”的巨大引力波,就有记忆力让人佩服的好事者翻出了几年前的一段小视频,是个什么“秀”的节目录像。被那个长相肉嘟嘟的主持人请来当评判的嘉宾,似乎还都挺有名,一位是大名鼎鼎的方舟子,还有俩演员,以及几个什么著名人士。而走

上舞台中央被人评判的,是一个学历好像只是初中毕业的下岗工人,他要向嘉宾们展示自己所宣称的“具有世界水平”的科学研究成果。

在这位“秀者”总共没几句的“现场秀”的过程中,最大的亮点,应该就是掺杂在其他一些艰涩名词中的“引力波”这个词儿了。嘉宾们和那个肉嘟嘟的主持人的“亮点”倒是不少,最耀眼的,就是“下岗工人”还没说一句,嘉宾已经“吼”完了十句。尤其以“引力波”为代表的那些艰涩名词儿从一个“下岗工人”嘴里说出来,大约很不让方舟子爽,几句活哈过去,“秀者”就只能鞠躬连连了。

这就让人很不爽。

何来不爽呢?也无外乎有些嘉宾和那个主持人缺乏教养罢了。“秀者”是你们请来的人,似乎不是被从幕后牵出来的猴儿,别管人家“秀”的东西

靠谱儿不靠谱儿,总应该有些最基本的礼貌吧?尤其现在这个世道,连猴儿都不能被随便使唤地要,要尊重,要泛爱,何况是个人呢?几个名人霸在台上,如此无教养地秀着自己的无教养,就让人很无语,不知今夕何夕,真有些恍若隔世的感觉——虽经上千年的琢磨,有些中国人却怎么都高贵不起来。

眼睛和耳朵总让如此没教养的人得意洋洋地霸着,你说能让人爽吗?不过,似乎也没什么其他的好办法。类似的人,上千年来,生命力总额强得很,别管多么“恶劣”的环境,总能逮着机会就蓬蓬勃勃地生发起来,似乎早就实现了“人活千年”的“科幻”目标,也真是让人敬佩。

如此看来,仁者实在不易,难怪有些人总也学不会。孟夫子还是过于超前了。有点几白瞎。

(作者系证券时报记者)