

楼市·关注

# 中央要求拆除小区围墙 不是拍脑袋决定的

2月21日,中央公布了一份重磅文件,不仅“新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区”,还要求“已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。”

围绕这份文件“拆除小区围墙”的要求,赞同者有,质疑的声音也有。有人疑问:没有围墙,物业怎么管?陌生人随意进出怎么办?还有人冷嘲热讽,认为中央推广的街区制无助于疏解城市交通拥堵,这么干是拍脑袋做决定。

拆小区围墙是拍脑袋决定吗?当然不是。中央为何要发文件推广街区制、不再建设封闭住宅小区?不妨往下看。

## 城市病

要回答这个问题,必须回到文件制定的出发点上。

这份文件,全称为《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》。作为时隔37年重启的中央城市工作会议的配套文件,它勾画了“十三五”乃至更长时间中国城市发展的“路线图”,说它重磅一点不为过。

经过37年发展,中国城市日新月异,但问题吗?也不少。尤其是各种“城市病”,必须得治,刻不容缓。这就是这份重磅文件的出发点。

对于中国的“城市病”,文件里这样表述:城市建设盲目追求规模扩张,节约集约程度不高;依法治理城市力度不够,违法建设、大拆大建问题突出,公共产品和服务供给不足,环境污染、交通拥堵等“城市病”蔓延加重。

在中央看来,封闭小区是当前城市病的一大病因。随着大宗用地开发越来越普遍,宽马路、大广场、超大封闭社区形成,迫使人们不得不开车出行,却拥堵在路上。摊大饼式的城市扩张,不但造成街区宜居性不高,社区活力缺乏,也令不少人的城市生活并不快乐。

这些“城市病”需要治到什么程

度?中央有总体目标:实现城市有序建设、适度开发、高效运行,努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市,让人民生活更美好。实现“和谐宜居、富有活力、各具特色”,“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”就是中央着力推出的新举措。

## 街区制

不少人觉得,如果能居住在一个封闭小区,特别是单位大院,那必是极好的。因为外有保安守门,内有绿地红花,闲杂人等不得入内,不仅显得有身份,住得也安心。因此,他们对于拆围墙、街区制有不少意见:小区围墙跟城市交通拥堵有啥关系?街区制让外人随意进出小区,还能和谐安宁吗?人们在抱怨新生事物时不妨也多思考一些。

第一,小区拆围墙其实就是清除城市交通路网堵塞。封闭式小区确实有好处,但对于城市交通而言,它无异于一个个“拦路虎”。

在地图上,每个封闭小区都有可能成为城市的交通“盲点”。很多封闭小区一方面不允许小区内道路对外开放,一方面迫使城市道路绕小区进行规划,于是一些传统街道的小路,本可以充当为主路分流的“交通毛细血管”,却被封闭小区堵死,导致所有的车流压力都集中到主干道。这岂不是在人为制造拥堵?

由于封闭式小区的进出往往只有一到几个出口,而且如今不少小区规模越来越大,一旦成为数万人入住的超大型封闭社区,将让小区出入口与其关联的道路通行压力巨大,极易造成拥堵。想想你们小区门口的车流,你还敢说小区围墙和城市拥堵没关系?

在欧美等发达国家,拆掉围墙的街区

制正是破解城市拥堵的良药。为应对交通拥堵难题,不少国家正是通过发展小街区、畅通城市毛细血管,使城市路网稠密,四通八达,从而达到“治堵”的目的。

中国的城市越来越堵,大量的道路资源却被封闭在小区里闲置,这怎么可以?拆掉围墙,推广街区制,不仅出门就有途途,还能提供更多的停车位,难道不好吗?

第二,街区制并非威胁社区安宁的洪水猛兽,拆围墙有助于增强社区活力。长久以来,封闭式小区用围墙将城市割裂成一个个封闭的小单元,往往只能搞内循环,不仅阻碍交通,也妨害经济繁荣。与之相比,开放式的街区制的优点就是资源共享。

街区制之所以会有这一优点,关键是它具有由城市主干道围合、中小街道分割、路网密度较高、公共交通完善、公共服务设施就近配套的开放街区模式。最常见的街区制是,楼上住人,属于私有空间;下面做生意,属于商业空间或者公共空间。

这样一来,没有围墙的街区制就能将封闭小区内的其他资源公共化,例如绿地、停车场、小商铺等,带来更多的商业活动。这些神经末梢被激活,整个城市的经济会更有活力。

被激活的还有社区活力。中国一些城市的老城区,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,而在一些大城市高大的封闭式小区里,小区居民往往互不相识,甚至一个楼层的邻居都从不打交道。

推广街区制带来的更多公共空间,将让更多的城市居民告别冷漠的围墙,给整个社区带来生活气息,逐步建立熟人社会,这岂不会给居民带来更大的安全感?

## 配套

当然,“没有围墙,怎么保障居民道

路安全?”“车来车往,如何不被噪音打扰?”“很多小区道路本就狭窄,如何达到疏解交通的目的?”,这些老百姓担心的问题确实值得关切。

毕竟,很多人已经习惯了“封闭化”的小区模式,对“街区制”新生事物多少总会无所适从。平静的家里突然来了陌生人,咋办?这就提醒相关执行部门:街区制推广不会一蹴而就,在制定具体规划时,必须注意完善与之相关的配套措施。

首先,推行街区制要有“软件”支撑。这里说的“软件”主要是权益的划分,我们知道,《物权法》规定,建筑区划内的道路、绿地、用于停放汽车的车位等,都属于业主共有。未来,街区的道路、绿地、停车位的所有权、使用权、收益权如何分配,还需要在法律上有明确规定和细分,绝对不可以是一个糊涂账。

其次,推行街区制还得有“硬件”保障。解决好停车问题、物业管理问题、环境问题、住宅区内公共空间等问题,是实现住宅街区化的前提。

例如,由于街区制使得居住区楼下的车流增加、车速更快,增添了交通安全隐患,同时加大了居住区的噪音干扰,这就需要考虑到街区尺寸的大小。很多小区内部的道路不规整,如果开放小区作为公共道路通行,必须要经过相应的改造,这样的“硬件”改造离不开政府的参与。

最后,街区制的推行还需要一些单位做表率。当前,街区制的推行仍面临一些问题,尤其是人们的思想观念误区需进一步疏通,需要一些单位大院率先垂范、引领,加快开放步伐。这一点,中央的《意见》已经明确,“单位大院要逐步打开”,开放封闭小区从一些单位大院开始,才有利于未来街区制的顺利推行。

(据《人民日报》)

楼市·动态

## 春节返乡置业更趋理性

春节期间,眉山楼市迎来了一波不小的购房热潮。尤其是返乡置业客的增加,更是成为楼市销售的“助推剂”。昨(23)日,记者在采访中了解到,春节期间不少返乡置业者不再为该不该出手焦虑,而是更多地考虑自己该以什么价来买,该买哪一家。

### 居住需求摆在首位

在往年的春节市场上,置业者大多数是在外地工作的返乡人员,因此对本地楼市并不是十分了解。加之假期较短,没有过多的时间了解,往往这类购房者在买房时最容易仓促下手。不过,今年市场上这类购房者在买房时大多更趋理性。

“前几年我就准备在眉山买房,但一直没有出手。现在有了小孩,要考虑孩子上学问题,所以趁着过节来看房了。”返乡客郭先生在上海务工,但上海高昂的房价,让他一直没有在工作地买房。“还是家乡的房价实惠,我准备买一个大户型的房子,以后和父母一起住。”郭先生表示。

虽然买房的心情比较迫切,但郭先生并没有很快出手。春节期间,他在亲友的带领下,花了5天时间,走访了眉山城区20多个楼盘,最终敲定了一处房源,并果断出手购买。“买房毕竟不是买菜,必须精心挑选。”郭先生说,既然要买一套房子,自然想选一套品质、户型都满意的。

记者了解到,在当前的市场行情下,购房者在购房时更趋理性。他们是在购房时越来越关注小区的地段、学区、环境、配套等居住需求。在清晰

的购房思路引领下,即便开发商将楼盘炒得再火热,优惠力度再大,购房者也未必买账。

### 品牌楼盘受热捧

除了关注所购房源的居住需求,记者发现,在春节期间,眉山城区一些品牌楼盘的房源销售明显呈现走旺趋势,而一些小楼盘的销量则处于小幅上升或不温不火的状态。

记者了解到,眉山几家品牌房企均在春节期间收获颇丰。“本地置业者的购买力在平时已释放,春节期间原本是购房淡季,但对于眉山来说,由于“返乡客”的回归,反而会迎来一轮不小的销售热。”一家大型楼盘的销售人员表示,今年春节期间,他们楼盘的销量同比上涨了50%。

究其原因,购房者余女士的一席话或许能道出其中一二。“购买品牌房企开发的房源更加有保障,也不用考虑太多。”余女士同丈夫在广州务工,在春节期间,她购买了我市某品牌房企的一套房源,她说,现在房地产市场已经不再像前几年似的“一房难求”了,甚至不少城市出现了小型房企因资金链断裂楼盘烂尾的现象。“我对眉山城区的各个楼盘经营情况不算太了解,我更愿意选择知名品牌房企。在我看来,这样后续的管理维护也比较有保障。”余女士说道。

在采访中,不少房产业内人士建议,购房者在买房时要擦亮眼睛,选择“靠得住的,信得过的”开发商。尤其是在开发商打折促销时应留一个心眼,并非价格最优惠的房源就最值得购买。

## 购房小贴士

### 二手房交易警惕四大隐患

二手房交易相较于新房来说复杂,因此一些隐患问题需要我们注意。那么,二手房买卖过程中有哪些隐患需要我们特别注意呢?如何让交易风险在可控范围之内?对此,记者采访了业内人士。

#### 弄清房屋产权

作为购房者,应该明确的知道房子真正的主人以及房屋是否有转让或者抵押,想要了解这些可以去交易中心进行产权调查。调查的时候还需要了解房子的房龄等细节问题,毕竟房龄太大的话贷款的时候也是很麻烦的。

#### 卖方资格

购房者买房的时候最好提前核实好卖房者的信息,房屋一共有多少权利人,这些权利人是否都同意卖房。如果有的权利人同意,有的不同意,那么房屋是不能过户的。

### 牢记这四招

买房本身是一件不容易的事情,如果购房者在买房过程中再遇到不必要的花费,因此造成经济损失,那就更让人苦恼了。那么,买房应该注意些什么呢?不妨听听业内人士的建议。

#### 选择合适户型很关键

很多人认为,只要经济条件允许,房子就应该买大一点的。其实,房子并非越大越好,最理想的方式是布局合理、分工明确、够用就好。比如三口之家,住在200多平方米的大房子里,难免会有缺乏人气、不方便整理和打扫的困扰。买一所户型合适的房子,每一处都有利用价值,也不用买太多的家具装饰,物业费也相对交得比较少。因此,买房前首先要有“房在于精不在于大”的观念。所谓精,就是指房型要紧凑,过道、阳台、客厅等面积控制合理,一切从实际需要出发,避免无谓的面积浪费。

#### 小区绿化影响居住品质

目前,有很多小区地段一般,环境一般,物业费却比其他小区要贵很多。究其原因,原来是这类小区的水景较多,需要维护,所以产生了相关费用。这些小区的水景虽然漂亮,但是大多都属于人工水景,并不是活水,需要定期维护和清洁。这笔费用物业会加在业主的物业费当中。所以,相比较其他无水景的小区而言,这类小区物业费要高出一些。

业内人士指出,其实,有水景的小区,并不是最好的宜居选择。业内人士建议,购房者在选择小区时,除了考虑地段环境等,更要看小区的绿化。选择绿化较好的小区,不仅植物养护费用少,还能保证小区内空气清

#### 中介资质

现在的房地产市场中介人员良莠不齐,个别不良房产中介人员不规范操作,暗地里动手脚“吃差价”。因此,签订合同的时候,交易双方一定要见面。另外一些中介会利用购房者的心理发布一些低于市场价的房源,注意这些房源很有可能是有问题或者是假房源。

#### 房屋价格风险

房屋价格不清不白的情况下也很容易出现纠纷。很多售房者说的“到手价”,其实是把原本应该由房东支付的税费转到了买家承担。至于哪些房子可以免税费,很多售房者自己都是糊里糊涂的。比如房东承诺已经是满两年的房源,但最后审核下来不是的,就要收营业税,这对买家而言可能要多出一笔费用,如果协商不好的话就会引起纠纷。

### 买房不后悔

新,减少城市废气等有害物质对居住者的身体造成伤害。

#### 现房是置业最佳选择

当下购买现房的市民不在少数,相比期房而言,现房能够买后立即装修的优势。

业内人士表示,现房最大的优点就是看得见、摸得着,即买即入住,温馨小家无需等待。首先,现房都是实景呈现,所见即所得,直观性强,购房之前可以对房屋的质量、区位、配套、面积、户型、室内格局、通风采光等各个方面详细了解,最大限度地规避购房风险,也不必为房子是否会按时交付、有无规划更改等问题担心。而期房则需要等待一年甚至更长时间。

#### 楼层选择合理为好

同栋楼的房子,会按照楼层的高度来定位价格。楼层越高,越是受人追捧,房价也顺之高走。虽然楼层高一点风景好,采光好,但是从经济角度出发,低楼层的房子会更实惠、更方便。如果是楼间距较大,采光效果良好的低楼层房子,也会是个不错的选择,担得上“物美价廉”四个字。低楼层不仅出入更方便,价格相对便宜,有高利用率。对于有老人的家庭来说,低楼层更是一个必要的选择。所以,买房不必一味地追求高楼层,有时候低一点会更合适。

业内人士表示,不管是经济富裕还是经济一般的购房者,在买房置业的过程中,冤枉钱都是不能花的。买房容易,买到实惠又实用的房子难,为避免不必要的花费,购房者一定要擦亮双眼,精打细算,选出最合适的自己的房子。

本版稿件除署名外均由本报记者黄海波提供



周军 摄于仁寿城北新城

楼市·观察

# 春节期间 眉山楼市“暖意浓”

春节过后,眉山楼市回归了平静。而就前几天的春节假期里,我市楼市可是拥有着十足的“暖意”。因为春节假期购房者的增加,大部分房企缩短了假期时间,备足人手,全力以赴。由此,各大房企对于农历春节档期的重视可见一斑。

近日,记者通过采访了解到,春节期间,“返乡客”当仁不让成为眉山楼市买房的主力军,而刚需户型则备受喜爱。

## 春节假期 楼市迎来“购房热”

连日来,记者从眉山城区的多家房企售楼处了解到,春节假期眉山的房地产市场实际表现活跃,大部分受访的房企直言明显感受到了市场的“暖意”。由于对春节假期的期待,不少开发商也选择在假期内提前开门迎客。

“我们从正月初二就开始迎客了。

每天基本上都能迎来数十批客人。有的时候一下子来的人多了,销售人员都忙不过来。”眉山城区一楼盘营销负责人介绍说,春节期间该楼盘并没有特别推出优惠活动,但前来看房的置业者普遍购房热情比较高涨。有的挑好了房源以后,当场即下定。

假期中,在东坡岛另一楼盘同样是人声鼎沸。记者从其售楼部了解到,仅春节期间期间,该售楼中心前来看房的人就数以百计。

通过采访记者了解到,在春节假期,眉山城区不少楼盘均迎来了不错的人气。较佳的人气,自然也带来了不错的销量。“春节7天,在没有新房源推出的情况下,我们卖出了50多套房源。”该楼盘营销负责人表示。楼市暖春,归功于“返乡客”的助推。“就我们楼盘而言,前来看房买房的人中,大多是返乡置业者。”

采访中记者也了解到,返乡置业的

购房者购房需求大致分为两种,其中一类是为父母养老置业,以挑选居住便利、生活环境适宜的小户型为主;另一类是打算回乡打拼在本地置业,以选择工作地点附近的楼盘为主。

### 刚需房源最热门 改善型房源成新看点

春节期间,眉山楼市销售一片火热,那究竟什么房源最为热销呢?连日来,在采访中,记者了解到,目前在市场上最受关注的依然是刚需房源,不过改善型房源也越来越受关注。

“春节期间,我市举办了元旦春节房交会,推出了政府补贴200元/平方米,企业优惠300元/平方米的优惠政策,市民购房的热情很高。”眉山城区一楼盘营销人员介绍,不仅是刚需,改善型购房者入市的也不少,毕竟一套100多平方米的房

子,补贴达5万元以上,非常划算。

“改善型购房者发力,拉动了大户型热销。”一楼盘营销负责人表示,眉山房价相比一二线城市并不算高,所以对于拥有一套房子的市民再选择购房,就不会造成很大负担。“我们楼盘在假期内销售的房源中,大户型几乎占到一半,尤其是100平方米以上的大三房甚至四房都非常热销。”

记者了解到,市民青睐的大户型目前在市场上的房源还是比较充足的。去年,二孩政策全面放开,不少楼盘都推出了大户型,不少开发商也将此类户型作为今后一段时间的推广重点。根据区位以及小区定位的不同,这些房源的价格差也在几百元不等。一般来说,东坡岛区域的价格相对较高,眉州大道以及岷江大道区域的价格则更加亲民。