



最高法称街区制需立法实现,专家表示小区开放并不会无条件实行

开放已建小区可补偿或回购

23日上午,最高法民一庭庭长程新文在回应“小区逐步开放”的问题时指出,“开放街区制”和物权法是有联系的,城市规划意见的落实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。对此,法律专家表示,新出台的城市规划意见尚需相关法律配合,对于已经建成的小区开放问题,政府可制定补偿或回购政策。

本报记者 刘飞跃

城市规划意见尚需其他法律配合

据媒体报道,23日上午10时,最高法发布《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)》并回答记者提问。对于“小区逐步开放”问题,最高法民一庭庭长程新文回应称,目前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。他还表示,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,并进一步加强对下指导力度,积极协调有关方面妥善处理好相关的纠纷。

针对最高法的解释,省政协委员、山东法策律师事务所主任张法水认为,按照新出台的城市规划意见,开放小区肯定跟物权法有关系,因为业主购买房子有一部分是公摊的,但是目前不能直接下结论,就说城市规划意见是跟物权法相违背的。

“意见中提到的是逐步放开,不是立即放开,而且没有明确表示放开的方式,也没有说是免费放开。可以想见的是,这肯定不会是无条件开放。”张法

水说。

山东舜启律师事务所主任孟宪强认为,小区打开问题还涉及法律的层级问题,物权法是大法,城市规划意见目前局限于政策层面。“小区打开后拆迁主体是谁?是作为公共道路还是停车收费?这些问题都应该有专门的法律法规来协调。”

政府可回购道路或扶持社区开放

“中央规定出来之后,规划部门把小区道路规划为公共道路就行,新建小区问题不大,难办的是已经建成的小区。”有专家表示。

对此,张法水认为,政府可以通过两种方式来解决已建成小区的问题。一是通过政府回购的方式从业主手中把道路买过来,业主根据比例获得补偿款;二是通过业主委员会全体业主表决,自愿向社会开放,同时政府出台相应的补偿扶持政策,鼓励业主开放小区。

“可以参照农村修高速公路的模式,按照合理的价格对小区业主进行经济补偿。”山东千舜律师事务所律师王伟称。

“新出台的城市规划意见具有前瞻性和引领性,以后政府要推广的话,肯定要用法制化的手段和思维解决问题,不会简单粗暴。”张法水表示。

尊重业主权利才有权打开小区

政府要协商进行区别对待,是否开放不能一刀切

连日来,“已建成住宅小区逐步打开”所引发的激烈讨论还在继续。这是中央关于城市建设的新提法,其重要性不言而喻,正是因为它涉及城市居民的切身利益,这个意见如何落地才备受关注。

从各方的观点来看,在依法治国的背景下,开放已建成小区需要充分尊重业主的权利,更需要解开心结,在安全、环境等方面的心结。

1 可在使用权70年到期时变更

既然打开小区是为了解决城市病,让城市更加宜居,那么问题来了,谁有权打开小区?北京市房协秘书长陈志认为,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。

物权法中规定,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。

北京大学法学院房地产

法研究中心主任楼建波说,意见中提到的已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,用了“逐步”一词。他认为可以选择住宅小区土地使用权70年到期时再变更,或小区住宅楼已经无法居住需重建时再变更。

从专家的观点来看,在依法治国的背景下,要打开已建成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,这应该是大概率事件。



青岛开放式小区八大湖小区周边的太湖路上,拥堵已大大影响交通。本报记者 赵波 摄

2 收回出让土地必须先进行论证

如果业主同意将小区道路变为公共道路,会有补偿吗?中国政法大学教授王卫国认为,从法律上讲,政府要协商推进,比如与小区业主大会进行必要协商,还要进行补偿。

同时,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调;对于有些小区根本不存在这方面的需求,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,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。”

对于单位大院,王卫国表示,关键问题是土地使用权,它包括划拨土地使用权和出让土地使用权。国有企业通常属于划拨土地使用权,是无偿取得的,政府可随时收回,只要适当补偿即可;而对于出让土地使用权,政府强制收回时必须是出于公共利益的需要,收回中还需要论证,并进行补偿。

3 学区房不会受太大影响

现在很多人买房,都会考虑是否属于学区房,小区打开了,学区房还会存在吗?对此,中国教育科学研究院研究员储朝晖分析说,对于学区房应总体考虑,一方面,一个好学校是长期积累起来的,周围居民也较为稳定,除了新建小区,要改变是一个长期的过程,不会出现剧烈的变化;另一方面,学区房从推动教育均

衡来说,属于浮在水面上的“浮标”,实际问题是教育均衡问题,这个问题解决之后“浮标”自然会往下降。

储朝晖表示,作为城市社区管理,从长期发展来看,从公共资源提供上应该注重公平、均衡,公共服务职能应由政府整体考虑,而不是根据社区和周围单位部门过多挂钩。

据人民日报客户端

拆除小区围墙前先拆“心墙”

住宅是中国城市居民最大的家庭财富,因为政策变动而让住宅资产价值无辜受损的话,流失的就不仅是财产,也是民心。所以,此事一定要抱有对历史的敬畏和对民意的尊重,否则,广大市民的居住安全感下降,纵使交通有局部改善,也得不偿失。毕竟安全感,包括对政策的安全感,才是一个社会的立足之本。

——澎湃新闻

习惯了围墙的人,自然会害怕围墙有一天会消失。这完全可以理解。准确地说,这种害怕只是一种担忧。这种担忧在现有的城市管理和服务水平之下,再正常不过。小区开放了好是好,缓解拥堵、自由畅通、资源充分利用,但也意味着城市管理和公共服务水平必须要跟上。

——团结湖参考

街区式住区的落实在于两点,第一是平衡物权——对开发商而言,要妥善处理好完整的开发土地产权与切割的公共通道的矛盾;对居民而言,要妥善处理好私有空间与公共空间产权与管理界限的矛盾;二是管理闭环——有完备永续的资金来源消解安全隐患,有多级完善的物业管理体系来维系日常,有行之有效的社区居民自组织方法来沟通协作,而这些仅靠意见的落实是远远不够的。

——城市规划博士徐伟

济南公贷限额拟提高至70万

个人公贷提高至40万元

本报济南2月23日讯(记者

喻雯) 楼市去库存又出大招。日前,济南住房公积金管理中心发布贷款政策调整征求意见稿,家庭最高贷款额度拟从目前的60万元提高到70万元。公积金贷款还款能力测算标准也随之提高,借款人和共同还款人月还款额不得超过其月收入的50%提高至不得超过月收入的60%。

具体来看,两人及以上缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款的最高可贷款额度由60万元提高到70万元(在章丘、平阴、济阳、商河四县市申请住房公积金贷款的最高可贷款额度由50万元提高到60万元)。

一人缴存住房公积金的职工家庭在市内六区购买自住住房、申请住房公积金贷款的最高可贷款额度由30万元提高到40万元(在章丘、平阴、济阳、商河四县市申请住房公积金贷款的最高可贷款额度由25万元提高到35万元)。

此外,住房公积金贷款还款能力测算标准也提高了。借款人和共同还款人月还款额与月收入比上限由50%提高至60%(即借款人和共同还款人月还款额不得超过其月收入的50%提高至不得超过月收入的60%)。

济南住房公积金管理中心有关负责人表示,对以上调整内容如有意见或建议,可以反馈至电子邮箱jinangjj@163.com,截止日期为2月25日。

多贷10万元还30年省息3.6万

据了解,此次征求意见中,公贷的最高额度由60万提至70万,这距上一次调整从50万提高至60万仅隔了四个月。业内人士测算后表示,夫妻两人公贷多贷10万元,还30年能省3.6万利息。

“此前公积金降低首付比例、降低贷款利率时,不少购房者关注的还有贷款额度。”链家地产交易中心有关负责人说,首套房公贷首付降低至20%,随之而来就是贷款额度的增加,此次最高限额提高10万,无论是对刚需还是改善需求购房者,都是真金白银的实惠。“契税、营业税新政实施,加上二孩政策影响,对改善型需求的大户型房子成交都是利好。”

该负责人算了一笔账,以一套房子为例,还款时间为30年,原来公积金最高贷60万,现在最高贷70万,每月可以少还100多块钱的利息,综合算下来,就能省下3.6万元的利息。

“此次还款能力测算标准提高,还可以帮助购房者多贷款。”该负责人说,很多刚工作的年轻购房者,公积金的缴存基数跟其收入是直接挂钩的,每月的收入不高也直接影响了贷款。比如小王的公积金可以贷款30万,每月的还款额是2300块钱,但是他每月的收入只有4000元,这样就不符合“不超过每月收入50%”的规定,此次每月还款额测算提高10%,对这些人群也是利好。

记者了解到,去年济南公贷单笔平均发放数为31.83万元,公贷市场占有率为20.4%。在买房贷款中,商业贷款还是占有较大比例,部分购房者由于可贷额度有限,选择公贷与商贷组合贷款的形式。

本报记者 喻雯