

DOI: 10.13718/j.cnki.xdzk.2018.03.023

基于小区业主视角建设开放式 住宅小区影响因素分析

——以重庆市江北区为例^①

涂文国¹, 何多兴¹, 廖文婷¹, 王慧敏¹,
唐 傲¹, 席险锋², 周 凯²

1. 西南大学 地理科学学院, 重庆 400715; 2. 重庆市江北区国土局, 重庆 400020

摘要: 本文基于小区业主的视角, 以重庆市江北区为例, 以 Logistic 模型为分析工具, 分析了江北区(研究区)封闭式住宅小区的城市道路、地形和小区面积状况, 从小区特征、业主权益、建设开放式住宅小区的方式以及产生的社会效果分析了江北区建设开放式住宅小区的影响因素, 结果表明: 1) 地形和封闭式住宅小区限制了江北区城市道路的畅通性; 2) 建设开放式住宅要针对不同类型(档次)的封闭式住宅小区; 3) 建设开放式住宅小区的影响因素多样; 4) 选择合适的建设方式和以缓解城市交通拥堵为目的建设开放式住宅小区的主要动力和着力点. 在此基础上提出: 1) 建设开放式住宅小区要以缓解城市交通拥挤为突破点; 2) 建设开放式住宅小区要选择合适的建设方式; 3) 建设开放式住宅小区要坚持以人为本原则三点政策性建议.

关 键 词: 江北区; Logistic 模型; 开放式住宅小区; 建设; 影响因素

中图分类号: TU984.12 **文献标志码:** A **文章编号:** 1673-9868(2018)03-0159-09

2016 年 2 月 6 日, 国务院颁布的《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》)中第十六条正式提出了“新建住宅小区要推广街区制, 原则上不再建设封闭住宅小区, 已建成的封闭式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”, 而该文件的出台标志着我国将建设开放式住宅小区正式提上了工作日程.

研究表明, 建设开放式住宅小区主要涉及到城市公众、开发商与物业管理者、居民等多方的权益, 这些权益主体在建设开放式住宅小区中发挥各自的决策力与影响力^[1]; 郭超^[2]基于南京封闭式小区的调查, 证明了产权归属、小区安全程度、物业收费等是居民接受开放式小区的主要影响因素, 其中产权因素是主要制约因素; 李兴^[3]从法律角度阐述了开放小区在法律上依据明确, 但存在与《物权法》等现行法律的冲突; 远见^[4]也提出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, 要充分协商才能逐步打开; 唐杰等^[5]认为安全是“开放式小区”的最大隐患, 而小区乱停车、汽车扰民和如何把握“开放式小区”推进的节奏, 是影响建设开放式住宅小区的重要因素.

建设开放式住宅小区作为国家新提出的一个新政策, 涉及到多个利益主体的权益, 学界对影响这些利

① 收稿日期: 2017-01-10

基金项目: 重庆市社会科学规划项目(2010QNZH32); 国土资源公益性行业科研专项(201311006).

作者简介: 涂文国(1991-), 男, 重庆武隆人, 硕士研究生, 主要从事土地利用与国土规划的研究.

通信作者: 何多兴, 副教授, 硕士研究生导师.

益主体接受开放式住宅小区的要素研究还很缺乏,尤其通过深入基层调查获取和掌握资料数据,从某单一利益主体的视角展开的分析更少.所以本文以重庆市江北区为例,通过问卷调查、访谈等方式深入到基层住宅小区中收集了小区业主的相关数据资料,并利用 Logistic 模型对影响建设开放式住宅小区的要素进行分析,最后根据研究结论针对江北区实际情况提出政策性建议.

1 研究区概况

江北区属于重庆市主城核心区之一,位于长江、嘉陵江交汇处北岸,东南西三面分别与巴南区、南岸区、渝中区、沙坪坝区四区隔江相望,北与渝北区接壤,位于东经 $106^{\circ}26'43''-106^{\circ}53'22''$ 、北纬 $29^{\circ}33'18''-29^{\circ}40'53''$ 之间.江北区东西长 42.90 km,南北宽 1.49~14.38 km,面积 220.80 km².截止 2013 年底,全区常住人口 83.01 万,其中城镇人口 78.82 万人,城镇化率达到 94.95%.

1.1 江北区封闭式住宅小区的道路状况

本文把江北区的城市规划图和封闭式住宅小区布局图通过 GIS 技术叠加处理得出红色区域(封闭式住宅小区)和江北区城市规划划定的小区布局几乎完全重合(图 1),说明江北区的封闭式住宅小区的布局符合城市规划中对住宅小区的布局要求,因此宏观上封闭式住宅小区对整个城市交通道路的布局和连通没有形成明显的影响.

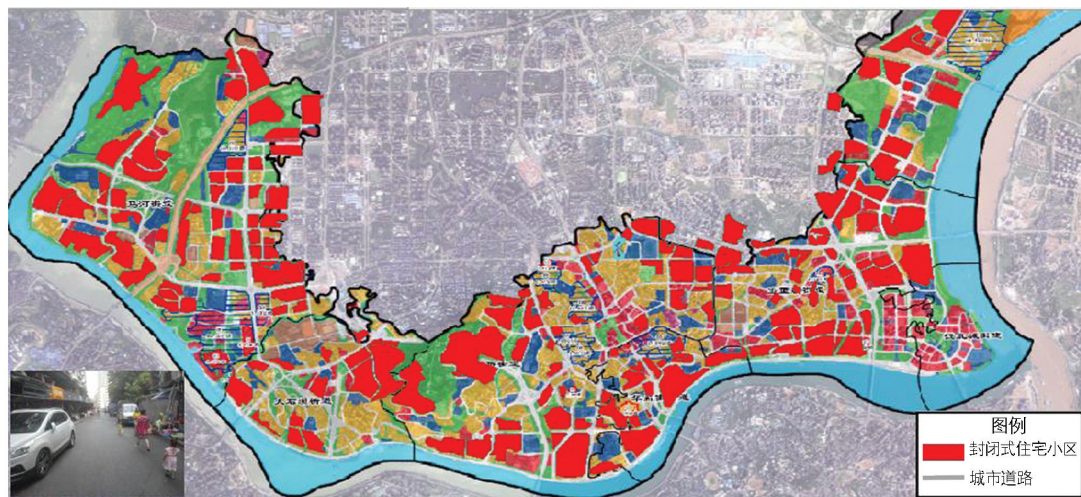


图 1 江北区 GIS 叠加图

但通过实地调研发现,江北区的城市道路(车道和人行道)都普遍较窄,而江北区的车流量和人流量都很大,封闭式住宅小区的存在,阻碍了住宅小区的道路对城市主干道的分流(尤其是行人)作用,从而加重城市主干道的压力,影响城市道路的畅通性,造成道路拥堵.

1.2 江北区封闭式住宅小区的地形状况

重庆素以“山城”闻名,地形对城市建设产生了深刻的影响.图 2 是以 20 m 作为等高距做的江北区封闭式住宅小区的地形图,图中显示江北区地形不平坦,许多封闭式住宅小区跨越了多条等高线,高差达到几十米甚至上百米.由于江北区受地形限制,城市道路(车道和人行道)普遍很窄,甚至有的路段不能设立人行道,出现“人车共行”的现象,会造成城市道路的拥堵.由于受地形限制,江北区城市道路依势而建,道路弯曲,道路间存在的封闭式住宅小区会迫使行人沿车道绕行,这既会增加车道上的人流量造成道路拥堵,也会增加行人的路程.

1.3 江北区封闭式住宅小区面积状况

江北区现在规划的城市道路网间距为 400 m,因此江北区住宅小区的面积以道路网格大小为参考,即 $400\text{ m}\times 400\text{ m}$ (约 16 hm²) 单元格面积.以此为基准,将江北区封闭式住宅小区划分为 8 hm² 以下, 8~16 hm², 16 hm² 以上 3 个层次(表 1).



图 2 江北区封闭式住宅小区地形图

表 1 江北区封闭式住宅小区面积统计表

小区名称	小区面积/ hm ²	小区名称	小区面积/ hm ²	小区名称	小区面积/ hm ²	小区名称	小区面积/ hm ²
保利江上明珠	27.42	星耀天地	11.91	华宇北国风光	8.65	爱丁堡	6.15
佰富高尔夫别墅	22.98	招商江湾城	11.8	劳动村	8.06	两江春城	5.93
金源时代	21.92	东方家园	11.64	洋河花园	7.82	华渝小区	5.7
首创洪恩国际	21.59	凤凰湾	11.49	国兴北岸江山	7.79	同创国际	5.22
保利江上明珠	19.25	国兴北岸江山	10.21	华丽天地豪园	7.74	观府国际	5.19
紫御江山	18.81	海语江山	10.1	保利观澜	7.72	半城中央	5.17
御龙天峰	17.4	天邻风景	9.93	名门山庄	7.68	五福苑	4.89
保利香雪	16.76	凤凰湾	9.87	珠江太阳城	7.54	星辰苑	4.87
壹江城	14.96	万科御润道	9.69	金果园	7.42	东源 D7	4.81
国奥村	14.93	东方港湾	9.44	龙湖春森彼岸	7.34	桃花源	4.72
兰溪小区	13.62	海洋之星	9.4	阳明山水	6.83	金沙水岸	4.26
保利江上明珠	13.45	国奥村	9.14	金科十年成	6.85	融景城	4.05
金科十年城	13.12	大川水岸	9.09	明月恒康	6.82	御景天成	3.65
龙湖原著	13.04	庆业巴蜀城	9.08	龙湖原著	6.82	东方海岸	2.5
东原 D7	12.54	半山华府	9.04	融景城	6.41	绿湾相国城	1.62
万科悦湾	12.42	廊桥水岸	9.03	东方家园	6.37	光宇大厦	1.33

从表 1 可以得出: 江北区封闭式住宅小区面积超过基准线 16 hm² 的只有 8 个, 如保利江上明珠、佰富高尔夫别墅、御龙天峰等高档小区; 面积在 8~16 hm² 之间的小区有 26 个; 而面积在 8 hm² 以下的小区由于数量庞大, 表 1 没能一一列出。

2 江北区建设开放式住宅小区的影响因素分析

2.1 数据来源和研究方法的选定

本研究所用数据和资料部分来自江北区国土局的提供, 还有一部分来自本研究小组成员通过调查问卷、访谈等方式在 2016 年 6 月末 7 月初, 实地走访调研了江北城区内的观音桥、五里店、华新街等街道的主要封闭式住宅小区(本文认为只有封闭式住宅小区才存在“改造”和“新建”之间的矛盾, 业主对于

“改造”和“新建”开放式住宅小区的建设途径的选择有更加直观的感受,所以本文选取封闭式住宅小区为调查对象).为了增加问卷信息的可信度,本研究小组先进行问卷的预调查,对不合理的问题进行了修改.本研究小组共发放问卷 400 份,回收 397 份,回收率达 99.25%,通过筛选验证有效问卷 375 份,问卷有效率为 94.46%.

本研究中,因变量为小区业主接受开放式住宅小区的影响因素,是一个二分变量,因此可以采用二元 Logistic 回归模型,当业主能接受开放式住宅小区时用 1 表示,反之为 0^[6-8].业主接受开放式住宅小区与影响因素的关系可以用以下函数形式表示:

$$Y=F(X_1,X_2,\cdots X_{15})+\mu$$

式中: $X_1,X_2,\cdots X_{15}$ 为影响业主接受开放式住宅小区的各变量;当业主能接受开放式小区时用 1 表示,反之为 0, μ 为随机干扰项.根据一般的多元回归方程以 P 为因变量,则方程式可表示如下:

$$P_i=\beta_0+\beta_1X_1+\beta_2X_2+\cdots+\beta_iX_i$$

但是,在使用此方程计算时,会出现 $P<0$ 或 $P>1$ 的不合理情况,因此,需要对 P_i 作对数单位转换,即:

$$\text{Logit}=\ln\left[\frac{P_i}{1-P_i}\right]$$

则 Logistic 回归方程为:

$$P_i=\frac{1}{1+\left[-\text{Exp}(\beta_0+\sum_{i=1}^n\beta_iX_i)\right]}$$

式中: P_i 为小区业主能接受开放式住宅小区的概率; β_0 为常数项;解释变量($i=1,2,3,\cdots,n$)为影响业主接受开放式住宅小区的因素; $\beta_i(i=1,2,3,\cdots,n)$ 为回归系数,即解释变量影响业主接受开放式住宅小区的程 度,为正,则解释变量有利于促进业主接受开放式住宅小区,并且其值越大表示业主能接受开放式住宅小区的 概率越大,反之概率越小.

2.2 开放式住宅小区建设的影响因素分析

2.2.1 变量的设定

从小区业主的角度分析,影响建设开放式住宅小区的因素有很多,由于业主做出选择意愿往往是生存理性、经济理性、社会理性等多重考虑下的产物,同时考虑到封闭小区居民意愿从生存理性到经济理性以及现在的社会理性的演化路径,并结合相关文献,本文从业主的角度将影响因素设定为小区特征、业主权益、开放式住宅小区建设方式以及产生的社会效果四大方面,包括 17 个具体影响因素.

表 2 模型相关变量及描述性统计

因素	因 子	代码	变量含义	变量类型	均值	标准差	比重
小区特征	是否能接受开放式住宅小区模式	Y	1=否 2=是	定性		0.46	1=70% 2=30%
	小区类型	X ₁	1=低档小区	定性			1=33.33%
			2=中档小区				2=33.33%
			3=高档小区				3=33.33%
	小区面积/hm ²	X ₂	(hm ²)	观测值	10.96	4.95	
业主权益	您认为开放式住宅小区是否存	X ₃	1=否	定性	1.96	0.20	1=4.17%
	在小区交通公共化后带来的交		2=是				2=95.83%
	通安全隐患						
	您认为开放式住宅小区没有围	X ₄	1 否	定性	1.98	0.16	1=2.5%
	墙后是否带来财产、隐私等安全		2=是				2=97.5%
	隐患						

续表 2								
因素	因 子	代码	变量含义	变量类型	均值	标准差	比重	
建设方式	基于物权法赋予业主对封闭式住宅小区内公共资源的相关权利, 您认为建设开放式住宅小区是否符合物权法的规定	X ₅	1=否 2=是 3=不知道	定性	2.33	0.50	1=2.5% 2=61.67% 3=35.83%	
	您认为开放式住宅小区与封闭式住宅小区相比, 小区的舒适度(绿化、噪声、卫生)会有啥变化	X ₆	1=下降 2=不变 3=提高	定性	1.39	0.66	1=69.17% 2=22.5% 3=8.33%	
	您认为开放式住宅小区是否会给业主带来更多的经济负担——物业费用的增加	X ₇	1=否 2=是	定性	1.65	0.48	1=35.83% 2=64.17%	
	从国内建设开放式住宅小区的 经验来看, 完全开放式小区和封闭“单元”式小区您更能接受哪种模式	X ₈	1=完全开放 2=“单元”式封闭	定性	2	0	1=0 2=100%	
	将今后的住宅小区建成开放式形式与对现存的封闭式住宅小区的改造(拆除围墙)这两种建设途径的选择上, 您同意哪种建设途径	X ₉	1=改造 2=新建 3=都不同意 4=都可以	定性	1.68	0.51	1=12.5% 2=33.33% 3=44.17% 4=10%	
社会效果	在中国当前社会条件下, 您认为是否适合建设开放式住宅小区	X ₁₀	1=否 2=是	定性	1.27	0.45	1=76.33% 2=26.67%	
	为了缓解当前人与人之间关系冷漠、缺乏交流的问题, 您认为是否需要建设开放式住宅小区	X ₁₁	1=否 2=是	定性	1.31	0.46	1=30.83% 2=69.17%	
	建设开放式住宅小区, 是否能促进您和邻居(其他小区业主)之间的交流	X ₁₂	1=否 2=是	定性	1.32	0.47	1=68.33% 2=31.67%	
	您认为建设开放式住宅小区是否能缓解当前社会存在的一些“仇富”、不公平等社会问题	X ₁₃	1=否 2=是	定性	1.23	0.47	1=77.5% 2=22.5%	
	为了缓解城市中交通拥堵问题, 您认为是否需要建设开放式住宅小区	X ₁₄	1=否 2=是	定性	1.88	0.49	1=12.5% 2=87.5%	
	是否需要建开放式住宅小区来提高业主出行小区的便捷度	X ₁₅	1=否 2=是	定性	1.33	0.43	1=68.33% 2=31.67%	
	您认为建设开放式住宅小区对房价(房地产市场)有啥影响	X ₁₆	1=房价下降 2=房价上涨 3=不知道	定性	2.69	0.66	1=10.83% 2=9.17% 3=80%	
	如果您以后买房, 您的首选是哪种住宅小区	X ₁₇	1=封闭式 2=开放式 3=无所谓	定性	1.30	0.41	1=84.17% 2=1.67% 3=14.16%	

注: ① 比重=业主所填该种答案的问卷分数之和/回收的总有效问卷量*100%; ② 封闭“单元”式住宅小区是指独栋单元楼实行封闭管理的封闭形式。

2.2.2 回归结果分析

本文运用 SPSS 19.0 统计分析软件,从业主角度对建设开放式住宅小区的影响因素进行回归分析,结果如表 3 所示.

表 3 模型参数估计结果

代码	<i>B</i>	<i>S.E</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>	代码	<i>B</i>	<i>S.E</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>
X_1	-0.753**	0.264	8.123	1	0.004	0.471	X_{10}	-3.664*	0.572	40.965	1	0.044	0.026
X_2	-0.005*	0.002	6.562	1	0.011	0.995	X_{11}	5.394*	0.791	46.461	1	0.021	220
X_3	-1.316**	0.936	1.976	1	0.006	0.268	X_{12}	5.829	0.89	42.905	1	0.313	340
X_4	-1.586**	1.242	1.631	1	0.002	0.205	X_{13}	5.158	0.759	46.164	1	0.256	173.8
X_5	-2.061*	0.48	18.476	1	0.019	7.857	X_{14}	4.205**	0.777	29.311	1	0.081	67
X_6	-6.478*	1.176	30.331	1	0.037	650.416	X_{15}	0.191	0.495	0.1149	1	0.699	1.211
X_7	-2.192**	0.452	23.487	1	0.005	0.112	X_{16}	0.314	0.336	0.87	1	0.351	1.368
X_8							X_{17}	-2.659*	0.614	18.768	1	0.023	4.286
X_9	0.206	0.317	0.42	1	0.517	1.228							

注:①“*”*“*”表示该系数估计值在 1%、5% 的统计水平下有统计学意义;②“ X_8 ”由于统计结果为常数,所以没有分析结果.

在小区特征方面,小区类型(X_1)和小区面积(X_2)分别在 1%,5% 水平下负相关有统计学意义,表示封闭式住宅小区档次越高和面积越大对建设开放式住宅小区的负面影响越大,阻力越大.调研也证实,一般面积大的封闭式住宅小区都为高档小区(别墅区),小区业主对小区环境、安全以及自我权利保护意识都非常高,对于建设开放式住宅小区的接受度普遍很低.而相对高档小区的中低档小区对建设开放式住宅小区的接受度就要稍高一些,尤其是一些处在城市核心区的低档小区,小区周围的人流和车流量大,道路拥挤,加上这些小区的封闭程度也不高,门禁制度也不严,所以这类小区对于建设开放式住宅小区的接受度要高于其他小区,且“开放”这些封闭式住宅小区的意义也更大.

在业主权益方面,小区安全(道路安全 X_3 、财产安全 X_4 等)和物业费用增加(X_7)在 1% 的水平下负相关有统计学意义.小区业主担心建设开放式住宅小区使小区道路公共化,川流不息的车辆会对小区业主造成生命威胁;而小区“开放”,会增加外来人员的流动,对小区业主的财产、隐私安全等造成威胁.而建设开放式住宅小区造成管理难度增加,需要增加管理人员和管理设备(摄像头等),业主担心增加的这部分资金会以增加他们的物业管理费用来获取;另外,物权法法律障碍(X_5)和小区舒适度(X_6)在 5% 的水平下负相关有统计学意义.业主认为小区实行“街区制”,往来的行人和车辆会产生噪声污染、环境卫生也面临挑战,会对住宅小区的舒适度造成不可避免的影响;业主还认为建设开放式住宅小区(尤其是改造现有的封闭式住宅小区)与我国现行的法律(物权法)严重不相符,但是在调研中发现部分业主还不知道物权法赋予他们对封闭式住宅小区内公共资源的相关权利,不知道建设开放式住宅小区会侵犯到他们的合法权益,这容易造成建设开放式住宅小区过程的矛盾和冲突.

在如何建设开放式住宅小区的方面,选择何种开放式住宅小区模式(X_8)上,小区业主对开放式住宅小区建设成封闭“单元”式住宅小区的支持比例达到了 100%;在开放式住宅小区是新建还是改造的选择上(X_9),业主对将今后的住宅小区建成开放式住宅小区的支持率(33.33%)要明显高于改造现有的封闭式住宅小区(即撤出现有封闭式住宅小区围墙)的支持率(12.5%),业主认为“改造”对其权益的损害要强于“新建”开放式住宅小区,比如业主的经济性、安全性、舒适度等都会降低;并且业主认为“改造”具有不可控制性和不可协调性,表现为“改造”受已有城市规划和空间格局的限制,“改造”现有的封闭式住宅小区可能只

是简单的撤除围墙,而不能够给小区业主的权益提供足够的保障措施.而“新建”开放式住宅小区可以在规划阶段就做好这些相关工作,能够很好地解决“改造”封闭式住宅小区不能解决的问题.

在小区业主对建设开放式住宅小区能产生社会效果的认同度方面,缓解城市交通拥堵(X_{14})在 1% 的水平下正相关有统计学意义,缓解城市交通拥堵问题成了建设开放式住宅小区的重要原因和动力.调查发现,建设开放式住宅小区能从增加道路宽度、增强对“人流”的分流等方面缓解城市交通压力,而对于将小区道路改成城市干道是否会造成新的拥堵问题(特别是一些私家车停车位已饱和的小区),还有待于进一步的研究;另外,缓解社会人与人之间关系冷漠(X_{11})在 5% 的水平下正相关有统计学意义,封闭式住宅小区一定程度上影响了人们的交流,建设开放式住宅小区能一定程度上缓解这个问题,对建设开放式住宅小区会产生一定的推力;但是从 X_{12} 的分析表明,这种促进交流的作用是很有限的,研究表明,阻隔人们交流的主要的并不是封闭(围墙),而是在当今“利益至上”的社会背景下,人们缺乏信任造成;而小区的便捷度(X_{15})对建设开放式住宅小区的作用不显著,调研证实由于江北区封闭式住宅小区的面积普遍较小,且小区设有多个出入大门,业主出入小区已经很方便;而缓解社会“仇富”、不公平问题(X_{13}),房价因素(X_{16})对建设开放式住宅小区的影响也不显著,还有待深入研究;最后, X_{17}, X_{10} 在 5% 的水平下负相关有统计学意义,调研证实由于业主受传统思想和社会条件的束缚,在思想和心理上对开放式小区的接受度还很低,从调查问卷也可以看出人们买房选择封闭式小区的比例达到了 84% 以上,普遍认为当前中国还不适合建设开放式住宅小区.

3 结论与政策性建议

3.1 研究结论

本文通过对重庆市江北区封闭式住宅小区的现状分析和利用 Logistic 模型对小区业主接受建设开放式住宅小区的影响因素分析得出了以下结论:

3.1.1 地形和封闭式住宅小区限制了江北区城市道路的畅通性

虽然重庆市江北区封闭式住宅小区的布局和城市规划没有形成明显的冲突,宏观上现存的封闭式住宅小区对整个城市交通道路网的布局和连通没有造成明显的阻碍.但是江北区城市道路由于受到地形的限制,道路(车道和人行道)弯曲且路面普遍狭窄.而且江北区属于重庆市主城核心区之一,人流量和车流量都非常大,所以弯曲且狭窄的城市道路很难承受庞大的车流量与人流量,而封闭式住宅小区的存在会阻碍小区道路对城市主干道的“分流”作用,加重道路拥堵.

3.1.2 建设开放式住宅要针对不同类型(档次)的封闭式住宅小区

从江北区封闭式住宅小区的面积看,单个小区的面积普遍较小,超过江北区城市规划规定的 16 hm^2 的小区只有 8 个,且只有一个保利江上明珠别墅区的面积达到 26 hm^2 以上,调研发现这种小区都是中高档住宅小区.从建设开放式住宅小区受到的阻力看,中高档住宅小区对建设开放式住宅小区的阻碍最大,低档住宅小区的阻力相对较小且意义更大.

3.1.3 建设开放式住宅小区的影响因素多样

影响建设开放式住宅小区的因素包括开放式住宅小区的安全性、舒适度、居住成本以及业主权益的保障等.另外,基于中国当前的社会背景条件下,小区业主(大众)对建设开放式住宅小区能产生的社会效果的前景并不看好,认为开放式住宅小区并不能有效地解决当前封闭式住宅小区存在的一些问题,造成了思想和行动上都还难以接受开放式住宅小区,这成为建设开放式住宅小区的重要的影响因素.而解决城市交通拥堵问题成为开放式住宅小区建设的突破口,业主希望通过开放式住宅小区的建设来解决

当前拥堵的交通问题.

3.1.4 选择合适的建设方式和以缓解城市交通拥堵为目的建设开放式住宅小区的主要策略和着力点

通过研究发现,小区业主为了缓解城市交通堵的问题普遍支持建设开放式住宅小区,实地调研发现,在人流量和车流量大的路段,为使封闭式住宅小区的小区道路发挥对城市干道的“分流”作用(特别是疏散“人流”),业主对打开这部分封闭式住宅小区的态度也比较“开放”,且收到的阻力也相对较小.在开放式住宅小区的建设方式的选择上,小区业主普遍支持“柔和”的推进方式,趋向于自我利益和社会效应“双赢”的建设方式,所以选择合适的建设方式和以缓解城市交通拥堵为目的应该成为建设开放式住宅小区的主要策略和着力点.

3.2 政策性建议

本文结合重庆市江北区实际情况,基于 Logistic 模型和实地调研,从小区业主的视角分析了建设开放式住宅小区的影响因素,在此针对江北区如何推进建设开放式住宅小区提出以下几点政策性建议:

3.2.1 建设开放式住宅小区要以缓解城市交通拥挤为突破点

在江北区道路狭窄、拥堵路段,开放有利于对城市主干道产生分流作用的封闭式住宅小区应该成为江北当前建设开放式住宅小区的突破口;做好城市道路网的规划布局,使新开放的这部分住宅小区的道路充分的融入到城市道路网中,避免产生新的交通拥堵(特别是一些私家车停车位已饱和的小区),同时做好小区业主权益的保障措施,真正达到提高城市道路畅通度的目的.

3.2.2 建设开放式住宅小区要选择合适的建设方式

坚持改造抓“两头”,重点在“新建”,逐步推进的建设策略,“两头”是指低档住宅小区和超大面积的高档住宅小区,“新建”是指新建开放式住宅小区.将低档小区改造成开放式住宅小区的阻力小,而高档小区的数量少且具有鲜明的代表性,虽然改造的难度较大,但容易对其他类型小区的改造产生“示范带动效应”;重点是将新建住宅小区建成开放式住宅小区,这既与《意见》提出“新建住宅小区要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区”的要求一致,也能通过其更加舒适的生活条件来发挥示范带动作用,以化解大众对开放式住宅小区的误解和担忧;而“逐步推进”是《意见》中“已建成的封闭式小区和单位大院要逐步打开”的明确要求.

3.2.3 建设开放式住宅小区要坚持以人为本原则

和谐社会、科学发展观、宜居城市等国家战略都要求坚持“以人为本”,所以江北区政府及相关部门在建设开放式住宅小区中,要完善相关法律法规,做好业主权益保障工作,完善开放式住宅小区建设中保障、补偿、规划管理等机制,坚持以人为本的原则.加强对开放式住宅小区宣传,改变大众保守的传统思想观念,提高大众对开放式住宅小区的认识.

参考文献:

- [1] 吕 彬.城市居住区“开放性”模式研究 [D].大连:大连理工大学,2006.
- [2] 郭 超.“小区开放政策”:居民接受意愿及影响因素分析——基于南京封闭小区的调查 [C] //中国城市规划学会、沈阳市人民政府.规划 60 年:成就与挑战——2016 中国城市规划年会论文集(17 住房建设规划).北京:中国建筑工业出版社,2016: 8.
- [3] 李 兴.从法律的角度解析“开放小区”[J].法制与社会,2016(9): 184—185.
- [4] 远 见.实行住宅街区制需要尊重业主权利 [J].上海房地,2016(4): 39—40.
- [5] 唐 杰,孙达妮.建设“开放式小区”的利与弊 [J].住宅与房地产,2016(15): 7.

- [6] 王兆林, 杨庆媛. 重庆市不同类型农户土地退出决策的影响因素分析 [J]. 中国土地科学, 2014, 28(9): 32—38.
- [7] 谭宏卫, 曾 捷. Logistic 回归模型的影响分析 [J]. 数理统计与管理, 2013, 32(3): 476—485.
- [8] 常振海, 刘 薇. Logistic 回归模型及其应用 [J]. 延边大学学报(自然科学版), 2012, 38(1): 28—32.

Analysis of the Factors Influencing the Construction of
Open Housing Estates Based on the View of Home Owners
——A Case Study of Jiangbei District of Chongqing

TU Wen-guo¹, HE Duo-xing¹, LIAO Wen-ting¹,
WANG Hui-min¹, TANG Ao¹, XI Xian-feng², ZHOU Kai²

1. School of Geography Science, Southwest University, Chongqing 400715, China;
2. Land and Resources Bureau of Jiangbei District, Chongqing 400020, China

Abstract: In this paper, based on the perspective of the home owners of a housing estate, taking Jiangbei district of Chongqing as an example, using the Logistic model as an analysis tool, the authors investigate the urban roads, terrain and residential area of the enclosed housing estates there, and analyze the influencing factors of the construction of open housing estates in the district from the characteristic features of the enclosed housing estates, home owners' equity, the mode of construction of open housing estates and the possible social consequences. They conclude that the terrain of Jiangbei and the existing enclosed housing estates restrict free flow of traffic on the urban roads in Jiangbei district; that there are different types/levels of the existing enclosed housing estates and there are many influencing factors of the construction of open housing estates, and that it is the main purpose of constructing open housing estates to choose appropriate construction methods and to ease the urban traffic congestion. Based on the above analysis, they authors offer three suggestions for policy-makers in constructing open housing estates: 1) take the alleviation of urban traffic congestion as the main purpose; 2) choose appropriate modes of construction of open housing estates; 3) adhere to the principle of people-orientation.

Key words: Jiangbei district; Logistic model; open housing estate; construction; influencing factor

责任编辑 包 颖

