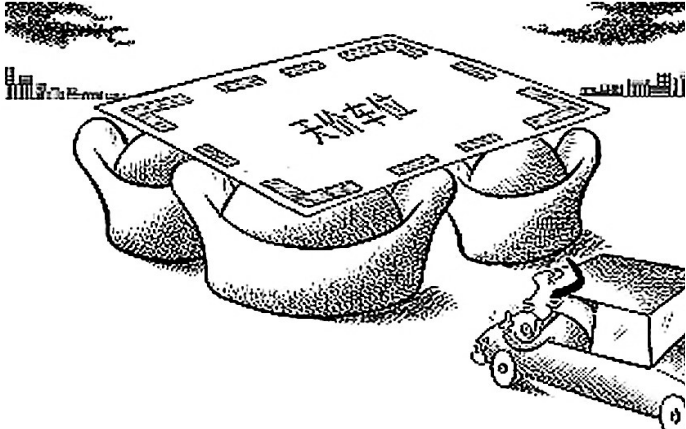


指导定价缺乏法律规范 权属不明晰致争议频发 停车位权属亟待立法明确

赵丽 黎江宇

- 停车位不仅是一种商品,还具有一定的公共属性。如果小区停车难以解决,势必影响周边道路交通,对公众出行造成一定的影响。停车是战略性问题,与整个城市息息相关。销售停车位,不仅要考虑商业利益,还需要考虑公共利益
- 在我国诸多小区,地面停车位、地下停车场权属争议颇大。争议背后是停车位权属的法律依据不清晰,实践中对法律规定的落实也不统一
- 我国目前仍然缺失车位权属登记制度。应尽快出台相关法律法规,完善与车位配套的登记制度,对车位单独确权、单独办理登记,以保护各方当事人的合法权益,避免停车位纠纷



些相关规定,因此所有权存在一定争议。”孟强说。

陈幽泓则解释说,根据地下停车场是否属于人民防空设施,可以分为人防改建的地下车位和普通地下车位,“争议都非常大”。在他看来,争议的背后是停车位权属的法律依据不清晰,实践中对法律规定的落实也不统一。

1997年1月1日开始实施、2009年8月修订的《中华人民共和国人民防空法》规定,国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人,通过多种途径,投资进行人民防空工程建设;人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。不过,2007年10月1日开始实施的《中华人民共和国物权法》对商品房小区配套的地下人防工程的权属并未提及。

陈幽泓认为,当务之急是由国家对地下人防停车位的权属作出明确规定,可以在修改相关法律时进行明确,也可以在对相关法律进行司法解释时予以明确。同时,对于实践中出现的各类停车位争议,在物权法已有规定的基础上,完善相关配套法律制度,明确界定停车位的权利归属,真正实现车位产权明晰、权责明确。

住建部2015年印发的《城市停车设施规划导则》规定,要求人口规模大于50万的城市,机动车停车位供给总量宜控制在机动车保有量的1.1至1.3倍之间。2015年,北京市再次修订居住区停车配建指标,“停车位供给总量宜控制在机动车保有量的1.1至1.3倍之间”。北京市交通委在2017年年底公布的停车位普查数据显示,北京市城镇地区停车位资源空间分布不均,居住车位供需缺口达129万个。



李秀荣 别让「天价车位」消减惠民善意

如今,在一些没有地面停车位的新建小区,地下停车位成了一种刚需。然而,一些标出“天价”的车位,让很多业主望而却步,生出很多烦恼。

一边是地面无处停车,一边是小区车位只卖不租,这让很多买了房子后结余不多的有车一族颇为头疼。不买车位便不允许停车,车位的价格又定得很高,甚至比车辆本身还贵出了不少,这种颇具讽刺意味的现实,当然会让业主们心寒。根据《中华人民共和国物权法》规定,对于建设区域内的停车设施,首先要满足小区内业主的需求。不管出售与否,都要先考虑怎么保障业主有地方可以停车,而非“不买不让停”。其实,如果地下车位的面积已作为公摊面积被小区业主分摊了,开发商就无权出售。如果再次出售,就是让业主为公摊面积重复埋单,这当然是不妥的。而且,小区业主如果不愿意购买车位,开发商就应该予以出租,而不能奇货可居,更不能强买强卖。

在调控房价的大形势下,开发商在出售小区地下停车位时也应“限限价”,至少,要做到公平合理地定价。房价调控的主要目的在于抑制房价过快上涨,是为了让老百姓有房住,因此即便车和车位的比例是“僧多粥少”,也不能哄抬价格。否则,就是拿着政策来牟利,消减了惠民的善意。如果房地产开发商高价卖车位,是想从车位的售卖上来增大盈利,这实在是一种错误的算计。现在,该到了弥补监管漏洞、限制高价车位的时候了。(据东方网)

日前,北京某小区的一个停车位在网上拍出138万元的高价。不少网友纷纷留言称,“看价格以为是买了一套房子,结果只是个停车位”“这价格在我们这里可以买两套房了”……

尽管138万元的价格创下了这一片区停车位成交价新纪录,但附近的居民对此并不感到意外。现实中,北京已有小区停车位卖出了逾200万元的价格。

为何停车位能卖出这么高的价格?供不应求为主要原因。

专家认为,我国机动车保有量快速增加,远远超出城市的承载能力,导致停车位成为稀缺资源,小区各类停车位的权属亟待立法明确,以减少停车位纠纷。

价格居高不下 背离公共属性

值得注意的是,停车位的价格是如何制定的?开发商有权定价停车位吗?

笔者查阅相关资料注意到,截至目前,我国尚未出台规范住宅小区停车位价格的法律法规。

不少业主反映,一个停车位卖多少钱,往往是开发商说了算。中国人民大学公共管理学院副教授陈幽泓认为,小区停车位之所以纠纷多,是因为其具有两重性。“问题的关键在于,停车位不仅是一种商品,还具有一定的公共属性。举例来说,如果小区停车位难以解决,势必影响周边道路交通,对公众出行造成一定的影响。停车是战略性问题,与整个城市息息相关。销售停车位,不仅要考虑商业利益,还需要考虑公共利益。”

正是这样的两重属性,陈幽泓认为,小区内停车位不是纯粹的商品,“如果天价停车位影响了小区的公共秩序,让相当一部分业主的车辆无处停放,其实背离了物权法精神。虽然作为可以销售的商品,开发商和物业可以决定出售和出租价格,但天价会背离小区业主的利益,这与车位的公共属性并不相符”。

“也正是由于停车位具备两重性质,放开市场竞争,天价停车位还是会出现,并不能解决目前遇到的问题。另一方面,政府也很难直接插手停车位定价,因为这是行政干预商业交易。”陈幽泓说,此外,根据物权法,如果是已经出售的停车位,那么物权理应归属业主,但如果是出租停车位,物业和开发商在这一问题上会有更多解释权。

陈幽泓认为,对于严重偏离的价格,有关部门可以适当进行行政干预,“对停车位的定价并非易事,要集合专家学者,考虑周边商业停车位价格,用具体的数据进行分析,才能制定合理的价格区间”。

北京理工大学法学院副教授孟强认为,极高的价格势必让业主无法承受,无法停放车辆将影响附近的交通,可以通过业主委员会与开发商和物业协商,将停车位由售卖改为租赁。在这方面,法律是支持业主委员会的。

法律依据不明 权属争议频发

一些业主在接受笔者走访时表达了自己的疑惑——小区的停车位到底属于谁?

在居民小区内,停车位可分为两大类,包括地面停车位和地下停车位,地面停车位又分为规划停车位和非规划停车位。《中华人民共和国物权法》第七十四条规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。”

据孟强介绍,我国物权法明确规定了车位要优先满足业主需要,但是物权的归属还是很明确的,开发商通过建造获得车位的物权。随着业主购买,变成业主拥有车位的物权。“停车位具备小区公共配套性质,业主不仅有优先的使用权,在购买和出租上也应该有优先权”。

“物权法对小区停车位已有相关规定。首先要注意的是,第七十四条中明确提到在建筑区划内,这意味着小区停车位要首先满足小区业主的需要,对车位的数量有一定配套比例。但第七十四条规定存在一定缺陷,对一些问题的处理比较折中。虽然最高法已经作出一些司法解释,但解释不够明确。比如,在小区车位为什么要满足业主需要这一层面,并没有明确答案。”陈幽泓说,“物权法是2007年出台的,随着房地产市场兴起,城市飞速发展,停车难已经成为大问题,法律也须与时俱进,根据实际情况作相应修改”。

在我国诸多小区,地下停车场权属争议颇大。

“在实践中,地下停车库其实属于人防工程,政府对此也有一

北京 获道德模范荣誉表彰者 申请积分落户可加20分

本报讯(杨澜)近日,北京市委宣传、首都文明办、市总工会、团市委、市妇联共同印发《关于组织参加第七届全国道德模范评选表彰活动的通知》,正式启动全市第七届全国道德模范推荐评选工作。据了解,在前六届全国道德模范评选表彰活动中,北京市共有16人当选为全国道德模范,48人次荣获全国道德模范提名奖。

第七届全国道德模范涵盖“助人为乐”“见义勇为”“诚实守信”“敬业奉献”“孝老爱亲”五类,北京市拟向全国活动组委会推荐五类道德模范候选人各2名,共10名。凡符合全国道德模范评选标准,在北京市工作、学习、生活且年满16周岁的中国公民,均具备北京市推荐全国道德模范候选人资格。活动将通过群众推荐、征求意见、审查把关、报送材料、评委会评选、集中公示、学习宣传等步骤,产生北京市向全国推荐的正式候选人。活动详情请登陆首都文明网了解。

此外,北京市还将启动第七届全国道德模范评选表彰活动。根据北京市积分落户管理相关政策,获得全国道德模范或首都道德模范荣誉表彰的,在申请人申请积分落户时给予增加20分的分值。

重庆 三项制度维护 民企合法权益

新华社重庆4月2日电(记者周闻韬)重庆市政府将全面推行行政执法公示、执法全过程记录、重大执法决定法制审核三项制度,坚决杜绝以权谋私、吃拿卡要、随意检查,以维护民营企业合法权益。

这是记者日前从重庆市人大常委会召开的民营企业发展法治环境工作情况汇报会上了解到的。

重庆市人民政府相关负责人表示,重庆市政府将完善涉及民营企业行政执法的权责清单,明确执法主体、执法程序、执法事项范围;深化行政执法量权基准制度,细化、量化行政处罚标准,坚决反对以权谋私、吃拿卡要等违纪违法行为,坚决杜绝随意检查、多重检查等执法歧视行为,切实防止对民营企业采取“一刀切”等简单粗暴执法,做到平等对待、规范执法、依法保护。

政策法规方面,重庆市将不断完善涉企行政立法体系,加快促进民营企业发展相关政府立法项目的推进进度,进一步强化政务诚信及社会信用体系建设,加快《重庆市社会信用条例》立法进程,依法清理不利于民营企业发展或违反公平、开放、透明的市场规则的规章、行政规范性文件等。

哈尔滨 鼓励市民“随手拍” 交通违法行为

新华社哈尔滨4月2日电(记者强勇)记者从黑龙江省哈尔滨市政府获悉,自去年5月“随手拍”有奖举报道路交通违法平台运行以来,已累计受理交通违法行为举报44019件,共发放举报奖金10.08万元。

通过该平台,市民可举报逆行、闯红灯、违法停车、违反禁令标志等交通违法行为。目前平台注册人数达49078人,共受理举报44019件,交警部门对其中作为证据审核通过的9215件发放了奖金。

交警部门提示市民,受理违法信息时发现上传照片还存在位置不清、车牌号模糊等问题。建议手机拍摄前打开GPS功能,准确定位违法位置;对违法车辆提供间隔时间大于10秒的两张及以上图片;准确填写相关信息等。



近年来,江苏省灌云县以实施好人工程为抓手,厚植好人文化,展示好人风采,在全社会掀起“寻找好人、宣传好人、关爱好人、争当好人”的热潮。图为3月24日,“时代楷模”王仕花带领23名各级各类好人在2017-2018中国好人事迹入园(灌云好人园)仪式上宣读《灌云好人倡议书》。

杨子杰摄