



花高价买的停车位产权该归谁？

代表建议：小区地下车位应统一权属登记，保护合法财产，消解矛盾纠纷

“买车易，停车难”。2017年，我省机动车保有量超过1100万辆，越来越多的车主在为停车位而烦恼。记者也注意到，在许多城市，业主购买小区地下车位后拿到的权利凭证大多是一份协议或合同，这不仅给不动产登记工作带来了一定程度的麻烦，也导致车位产权纠纷时有发生。来自岳阳的郑叶新代表建议，小区地下车位应统一权属登记。

■见习记者 杨洁规 记者 杨昱

【现状】地下车库、车位产权模糊

说起地下停车场产权问题，多数购买了车库、车位的市民对此并不清楚。“先选择车位，后交钱，再签订购买协议，整个过程非常简单。”一年前，家住长沙市雨花区某小区的阳先生花了12万元购买了该小区地下停车场的车位。购买时，销售人员表示，车位是房地产开发商修建，只要在他们这里交齐钱款，车位就完全归阳先生所有。至于产权证书的办理，销售人员只字未提。到现在，阳先生手中持有的也只是房产开发商与之签订的交易协议和购买车位的发票。

“我是从别人手上买的地下车位，转让手续非常简单。”家住长沙市开福区藏珑小区的丁先生告诉记者，车位原主人拿着原始的购买发票和与开发商签订的购买协议作为凭证，双方在此基础上重新签订了一份转让协议，并

【建议】小区地下车位统一权属登记

郑叶新告诉记者，地下车位在出售前，其初始所有权属通常有三种情况：在人防工程上建造的车位，其所有权属于国家；纳入公摊面积的产权归业主共有；开发商按规划建设并取得产权的所有权归开发商。目前权属确认争议最多的是第三种情况，即开发商有产权却不能进行所有权转让。

“明确地下车位权属是关键。”郑叶新说，从现

在物业管理部进行了登记便完成了转让手续。

一名在地产项目部工作多年的李先生介绍，现在，住宅小区地下停车场大都没有单独的证件，但只要业主愿意出钱，双方签订购买协议，车位就完全归其所有。现在多数小区都采用这样的管理办法。

记者在百度中输入“车位纠纷”关键字，搜索发现共有320余万条相关信息，大多是业主与开发商、物业因停车场的矛盾纠纷。业主与开发商对地下车位产权认识不统一，各执一词，许多业主认为地下停车位产权属全体业主所有。

在“车多位少”的情况下，很多小区地下车位的价格不断飙升，业主只好选择把车停在小区门口或周边道路上，造成小区或街道上车满为患，而一些业主即使购买了车位，内心也时有担忧。“花了十几万，产权都不知道是谁的！”

实角度来看，房地产商和购房者对买卖车位均有需求，而车位买卖不能“合法化”势必影响房地产商建造停车位的积极性，无助于居民小区停车难问题的解决。郑叶新建议相关部门尽快对我省住宅小区规划内的地下车位产权、买卖、租赁等相关问题予以明晰规定，并制定相对统一规范的登记证书，“既保护公民合法财产，也有利于厘清整个社会的不动产状况。”



长沙街头的汽车充电桩越来越多。资料图

连线

汽车充电桩多了，难共享的问题来了

代表建议：打造“省级全域互通共享平台”，破解资源各自为政

前不久，长沙市发布《长沙市电动汽车充电基础设施专项规划(2017-2020年)的通知》：至2020年长沙市共计规划充电站114座、充电桩86691个，这对广大新能源车主来说无疑是一个利好消息。可是，新能源车主徐先生却乐不起来，他曾为自己的新能源汽车充电伤透了脑筋，“尽管充电桩数量不少，却分属不同的公司，APP不能互联互通，使用繁琐。”

对于徐先生的烦恼，不少人深有体会，这个问题也吸引了省人大代表夏文斌的注意，他表示，创建“全域互通绿色共享出行及停车服务管理平台”（以下简称“服务管理平台”），建立起全省绿色共享出行体系，是当前湖南省各城市发展和广大市民便捷出行的迫切需要。

共享出行的黄金时代

1月20日晚上11时许，长沙市湘江中路的一栋办公楼下，刚刚结束晚班的某单位员工们准备回家，只听“滴”的一声，锁开了一辆“小蓝车”，消失在夜幕中。

几乎与此同时，家住长沙河西当代滨江的张先生结束了与友人的聚会，他来到地下车库的一辆共享汽车前，摆弄了下手机，车门开了。他钻进驾驶室，掉头离去……

共享经济在不经意间渗透

到了我们生活的方方面面，出行也不例外，共享汽车、充电桩、停车位等等，将我们带进了共享出行的黄金时代。

资源共享下的各自为政

随着市民环保意识的增强，电动汽车保有量日渐增多，在长沙开展充电基础设施建设运营的企业也在不断涌现，目前数量已多达20余家。

其中包括长沙城投能源开发有限公司、长沙先导快线科技发展有限公司等国有企业，长沙和泰特来电新能源有限公司等具有上市公司支持的企业，以及湖南二木新能源汽车有限公司、浏阳大师兄新能源汽车有限公司等民营企业。

如此局面下，造成了充电桩建设混乱、各自为政，无法互联互通等情况。浏阳大师兄新能源汽车有限公司负责人姜林告诉记者，不同充电桩APP的功能存在差异，每家APP大多只支持一个运营商，消费者要使用不同商家的充电桩就必须下载不同的APP，使用起来确实比较繁琐。

事实上，如今的“共享”共享得并不彻底。对消费者是资源共享，对同行却是各自为政。充电桩如此，共享汽车也概莫能外。正如夏文斌代表所言，日益突出的共享汽车各自为政、车位分离、权责不清问题，以及网点无序、重复建设、信息泄露、挪用押金、服务滞后、投诉无门等诸多乱象，给城市管理带来了新课题和新压力。

建议

打造全省共享的“智慧”平台

夏文斌表示，建立起一个全省绿色共享出行体系，是当前湖南省各城市发展和广大市民便捷出行的迫切需要。他建议，在全国首创“服务管理平台”，创新创建“统一平台监管、统一APP服务、车桩位网联动”的湖南新模式，打造湖南人自己的“智慧出行”和“共享停车”平台；同时出台相关规范性文件，指导全省14个市州的政府部门、平台公司，全面支持整合的营运主体在当地的新能源共享汽车、共享物流、共享车位、充电桩联动等方面的建设和运营。

此外，他还建议编制新能源汽车产业发展的产业规划，制定和修改适应共享汽车分时租赁业务的管理规章及制度；开放各政府平台端口，如政务信息平台端口、交警违法信息端口、公共停车场监控端口、居民身份、驾照信息端口等。“力争在实现市民出行采用绿色出行系统比例达到30%以上。”

“通过创建全省服务管理平台，将社会所有出行平台连接起来，形成资源共享互联互通，对省内各市州共享汽车、充电桩、停车位进行高效共享、有序管理，解决共享出行及停车的痛点。”他介绍，这个绿色共享出行体系要包括一个监管平台，一个聚合出行APP，一个数据支撑后台，一个资金账户和一个信用体系。

■记者 李成辉 刘璋景

链接

湘潭城区地下停车位可领证

2017年12月5日，《湘潭市城区地下停车场和国有划拨土地上住宅、商业用房不动产统一登记管理暂行办法》（以下简称《办法》）正式颁布，并于当日起在城区内全面实行。只需满足“地下停车场的建设符合城市规划、已缴纳人防异地建设费且权属清晰”这三个条件，权利人在补缴土地价款后即可拿到专属的不动产权证书，并依法受到法律的保护。