第 100 号：关于规范住宅小区车位权属管理与收益分配的建议

（市六届人大六次会议）

关于规范住宅小区车位权属管理与收益分配的建议

第 100 号（城建环资类 10 号）

金寨代表团：王永红代表

随着我国城市化进程的加快和居民汽车保有量的持续增长，住宅小区车位权属不清、收益分配不公、定价机制混乱等问题日益凸显，由此引发的业主与开发商、物业服务企业之间的矛盾频发，已成为影响社区和谐、损害业主权益的突出社会问题。为保障业主合法权益，促进社区治理法治化，亟需从法律法规和政策层面进一步明确小区各类车位的权属性质、处置规则及收益归属，构建公平、透明的车位管理秩序。

一、存在问题

车位权属法律界定存在模糊地带。依据《中华人民共和国民法典》第二百七十五条，规划车位、车库的归属“由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定”，而占用业主共有场地的车位“属于业主共有”。实践中，部分开发商利用信息不对称和格式合同，将本属业主共有的车位（如占用公共道路、绿地设置的车位）或人防车位以“使用权转让”“长期租赁”等形式变相出售，导致权属争议不断。

收益处置权限与分配机制不透明。对于共有车位产生的收益（如临时停车费、租赁收益），依据《物业管理条例》第五十四条，应经相关业主、业主大会同意，收益归全体业主所有。

然而，现实中许多物业服务企业未经业主大会授权，擅自处置、支配该部分收益，或与开发商进行不公开的利益分配，侵害了业主的共有财产权益。

市场定价机制缺失，价格秩序混乱。对于开发商所有的规划车位，其出售、出租价格缺乏有效的市场调控和监管机制，部分开发商利用垄断地位制定畸高价格，或捆绑销售，加重业主负担。对于共有车位的收费，其标准制定程序往往不透明，未能充分体现业主共同决策的原则。

业主维权渠道不畅，矛盾化解机制不健全。业主在面临车位纠纷时，常常面临取证难、沟通难、诉讼成本高的困境，导致矛盾长期积压，甚至激化。

二、建议

细化登记规则。建议自然资源主管部门会同住房城乡建设部门，出台细则明确各类车位（含规划车位、人防车位、利用共有部分设置的车位）的产权登记条件、程序和权利证书记载内容。对于共有车位，应在小区不动产首次登记时予以明确记载，并禁止其分割登记为专有部分。

加强信息公示。要求开发商在销售现场、物业服务企业在物业管理区域内，长期公示经规划许可的小区车位配置图、权属分类清单（明确区分开发商所有、业主共有、人防等类型）、车位处置方案及收益分配方案，保障业主知情权。

明确处置权限。严格限定开发商仅能对产权清晰且归属其所有的规划车位进行出售、附赠或出租。对于占用业主共有部分设置的车位，其任何处置行为（包括设定固定车位、收费等）必须经业主大会依法表决通过。人防车位的使用管理应遵守人民防空法律法规，其平时使用收益建议明确优先用于该人防工程的维护管理和弥补小区物业管理费用，具体办法由地方制定。

透明收益管理。强制规定共有车位产生的全部收益单独列账、独立核算。收益的分配和使用方案必须经业主大会决定，并定期（每半年或每年）向全体业主公示收支明细，接受业主监督。物业服务企业不得擅自扣留、挪用。

分类指导定价。对于开发商所有的车位出售价格，建议地方物价、住建部门在考虑建设成本、合理利润等因素基础上，出台参考性指导价格或价格监测机制，防止暴利。对于车位租赁价格，应纳入市场监管范畴。对于共有车位的收费标准（如临时停车费、租赁费），其制定与调整必须经过业主大会或业主委员会依据法定程序与物业服务企业协商确定，并公示成本构成。政府相关部门可提供成本测算指导。