

# “开宾利堵车位”纠纷背后

## 矛盾由来已久，开发商“赠送”车位埋下隐患 深圳小区普遍停车难，豪宅业主也需先到先得

### 开发商“赠送”车位引矛盾

据了解，涉事小区为深圳香蜜湖片区的宝能公馆，是均价超10万元/平方米的高档住宅小区。据当地中介人员介绍，宝能公馆包括了住宅、公寓以及人才住房。其中住宅部分于2016年开盘，2018年交房，公寓部分则于2020年下半年入市。

宝能公馆的住宅和公寓分开管理，但两个区域的地下停车场是共通的。此前，宝能公馆仅能进入负三层停车场，负一层、负二层的停车场不开放。物业甚至曾把负一、负二层的卷闸门焊死，导致住宅区业主的不满。其后一批业主强行拆除这两层停车场的挡板，物业公司也最终答应开放，此后，住宅区业主一直在公共停车位停车，先到先停。

此次车位纠纷源于宝能“买公寓送车位”的销售策略，合同显示“宝能公馆将车位的指定年限使用权无偿赠予业主使用”。值得注意的是，开发商承诺买公寓赠送车位使用权，但赠送的是住宅区下方的停车位。涉事女车主是公寓区业主，声称“买公寓送了车位，相当于买下了固定车位”。

有业主表示，2018年入住后，车位就非常紧张，开发商也曾电话告知40万元可购买一个车位。在这次纠纷发生前，物业公司曾两次封锁部分停车位，并安装地锁作为仅供公寓区业主使用的“专用车位”，引起住宅区业主的反对，被住宅区业主拆除地锁，这其中就包含涉事女车主的车位，导致矛盾激化。目前，住宅区业主希望公寓能够将在住宅区域的“专用停车位”移到公寓停车场，这样才能避免更多的纠纷。

对于矛盾点开发商“赠送”车位给公寓业主的做法是否合理，以及开发商是否存在变相销售车位的问题，宝能方面未予正面回应。宝能方面称，“目前政府部门已在关注，我们也关注到了网上的相关新闻。一切以政府后续相关发布为准。”

### 车位纠纷由来已久

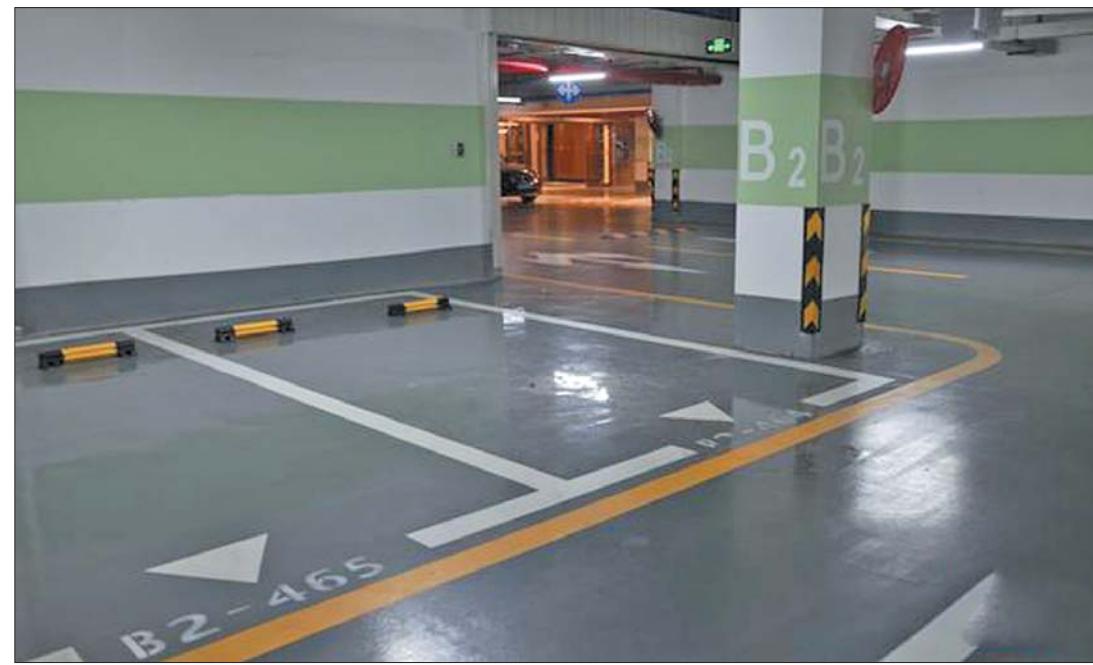
有业主于2021年8月在领导留言板留言称，“我是深圳宝能城市公馆业主，我们小区已经入户两年多，可是，宝能地产及吉祥物业（宝能旗下物业）一直不给业主开放-1、-2停车场，仅开放-3楼停车场，经过业主们多次和区里沟通，物业又开放了-2楼极少部分停车位。现在-1的全部和-2楼大部分停车位不给业主使用，停车位很紧张，停车极不方便。”

对此，深圳市福田区香蜜湖街道办事处于2021年9月28日回应称，“经我办多次搭建平台，协调解决宝能公馆业主和宝能地产股份有限公司关于宝能城市公馆停车位的问题，目前宝能城市公馆停车场负三层已全部对业主进行开放、负一层、负二层部分停车位进行开放。经查，目前共对业主开放了1191个车位，其中负一层95个、负二层278个、负三层818个。您反映宝能城市公馆停车位紧张、停车不方便的问题，我办已要求物业管理处积极及时向宝能地产股份有限公司反馈停车位紧张、不方便停车的有关情况。管理处称接下来会向宝能地产股份有限公司申请增加开放地下停车位，缓解宝能城市公馆停车位紧张的问题。”

据悉，宝能的车位纠纷并不止宝能公馆一个小区。南山西丽

宾利、劳斯莱斯易得，一个车位难求。

“国企书记夫人”、放言“开50辆宾利堵劳斯莱斯”……深圳宝能城市公馆小区（下文称“宝能公馆”）近期发生的一起停车位纠纷事件引发舆论广泛关注。抛开人物身份背景，可能更值得探究的矛盾点在于，作为开发商的宝能是否有权“赠送”车位给业主作为“专用停车位”以及深圳当前的停车难问题。



6月6日，纠纷所涉车位。 据封面新闻

### 相关新闻

## 深圳国资委通报网传视频涉及“国企书记”：离异后未婚，暂未发现与涉事女子有经济联系

针对网传信息中提及的张某某为“国企书记夫人”一事，深圳市国资委7日发布情况通报表示，该部门高度重视并成立工作专班，经核实，网传信息提及人员为深圳市振业（集团）股份有限公司党委委员、纪委书记，兼任监事会主席张晓中。经民政部门核查和个人事项报核对，张晓中于2017年离异后未再进行婚姻登记。经工作专班核查，暂未发现深圳市振

业（集团）股份有限公司与涉事张某某（女）及其名下企业有经济联系和业务往来。通报同时表示，如后续发现张晓中存在其他问题，将依法依规严肃处理，并向社会公布。

张晓中在接受记者采访时表示，其与张某某于2021年9月经人介绍发展为情侣关系，宝能城市公馆公寓和涉事车辆均是女方资产。张某某在接受媒体采访时则表示，她在与

张晓中相识前已购买宝能城市公馆公寓和涉事车辆，车位为购房时开发商赠予。网传的“婚宴照片”为两人2021年10月举办的确定情侣关系仪式时所拍。张某某表示，“50台宾利车”为纠纷过程中情绪失控下的气话，“觉得很羞愧”。纠纷当事人庞某某也对此事表示歉意，并希望事情依法依规得到解决。

深圳特区报

## 车位产权如何界定？深圳尚未正式出台规定

对于车位问题，2003年，深圳开始起草《深圳市区分建筑物停车位出让转让办法》，但在2007年由于《物权法》出台而搁置。

2013年，针对蛇口某小区买卖停车位的纠纷，当时深圳官方曾明确表态：“为避免进一步纠纷，一律要求开发企业停止出售停车位的行为。”

2014年12月，《深圳市房地产开发项目停车位建设及处分管理办法（征求意见稿）》发布，办法拟规定，深圳将分类确权停车位，全国首创分配建和增设两种。配建车位归全体业主

所有且禁止买卖，增设车位归开发商所有可有条件租售。前者约定为开发项目全体业主共有，后者可约定为开发企业所有，但只能出售、出租给本项目的业主。

2019年，深圳发布《车位管理与分配办法（示范文本）》（征求意见稿），当中表示车位可以出售、附赠、出租。

2020年3月1日起施行的《深圳经济特区物业管理条例》，对存量车位、车库建立了使用、管理规则。明确物业管理区域车位、车库应当首先满足本区域内业主的停车需要；

对于新出让项目，要求在土地出让合同中约定车位、车库的权属，并在房地产买卖合同中明示。

2020年12月，《深圳经济特区停车管理条例（征求意见稿）》发布。条例拟规定，居住区的停车管理应当充分发挥业主自治管理的作用，将停车管理权交给业主共同决定，居住区停车设施的管理、使用制度，以及收费标准、方式、收益分配等事项由业主共同决定。

目前，深圳还没有对停车位核发独立产权证，车位界定仍不清晰。

证券时报

宝能城西区业主去年也曾因“固定车位”问题维权。当时一纸通知让原本归业主使用的车位，一层被赠予商场，另一层的车位将出售一部分，剩余划给幼儿园使用，承诺的车位比从2:1变成0.8:1，业主们立刻就炸开了锅。

### 周边车位也非常紧张

记者从宝能公馆附近的地产

中介了解，区域周边陈旧小区居多，停车紧张由来已久，但因学位难得，片区房价不低，连楼龄20多年的“老破小”一套总价也近千万元。

地产中介人员告诉记者，宝能公馆大多为百平以上的大户型，仅有的80m<sup>2</sup>的两房户型不足20套。目前挂盘的二手房最小面积是108m<sup>2</sup>的三房，撇开14万元左右的指导价，实际挂牌成交价十

六七万元，也就是说，能售的最小户型总价约1800万元。

记者看到，宝能公馆周边大多是上个世纪的“老破小”统建楼，很多房体残旧磨损，楼下破败不堪。但即便这样的房子，因有名校学位，60m<sup>2</sup>（加上赠送仅20m<sup>2</sup>）的“笋盘”报价近800万元。这样的旧小区围绕在宝能公馆附近不少，因历史问题没有地下停车场，以致小区路面上见缝插针地停着

各类私家车。可以想象，车位紧张的宝能公馆业主们如果在自家停车场里找不到车位，周边找位更难。

紧邻宝能公馆的香山美树苑楼龄相对较小，但也有上十年，虽然小区配有地下停车场，但记者驱车下去，兜了20多分钟，也未找到停车位，大多车位上方都挂了车牌，显示为“私家车固定车位”。地产中介人员告知，这个楼盘挂牌价13万元左右，低了宝能公馆三四万元。

显然，即便宝能公馆一套房子贵了周边几百万元，但仍然解决不了其“停车困难”的矛盾。

### 无固定停车位，先到先得

深圳停车位引发纠纷的另一个原因在于，深圳的停车位不可销售，因此业主无权主张固定车位为己所用。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，深圳的停车位一直是不能对外销售的，因此对小区业主来说，停车位是公用的。他表示，从开发商的角度来说，因为停车位不可销售因此其失去了一部分收入，所以往往最后的结果就变成减少停车位的配建或者违规以赠送或私下出售使用权的方式来变相销售停车位。另外一方面，公寓不同于住宅，有时候没那么好卖，通过“赠送”车位的方式来做噱头或者营销也时有发生。

不过，对开发商来说，变相销售停车位是铤而走险，“现在已经不太有出现买卖停车位的现象了，早几年会有这样的情况”。对于以后深圳买房如何确定车位的问题，该人士称，“这个无解，按政策来。”

深圳当地人士也表示，深圳停车位一直以来都是遵循“先到先得”，也不存在车位是谁的问题。但确实停车矛盾是一直存在的大问题。

### 停车位缺口超百万

车位紧张，可以说是很多大城市共同面临的问题，而对于人口密度大、城市面积小的深圳而言，车位紧张状况可想而知。

据不完全统计，2021年底，深圳市各类停车泊位约240万个。而截至2020年底，深圳市汽车保有量超过350万辆，停车位缺口超百万。

2022年1月，根据实际出行找停车场的频次和花费时间综合分析，高德地图与清华大学交通研究所联合发布的全国停车场分析报告。报告称，深圳是全国出行最难找停车位的城市，停车难指数为11.6，深圳车友平均每100次驾车导航，约有11.6次到达目的地后未能停车需要再次查找停车场，比全国主要城市停车难指数高14.1%。

根据深圳市规划，“十四五”期间该市拟增加建设100万个车位以上。同时，相关部门正牵头修订《深圳市城市规划标准与准则》，结合城市开发密度合理确定停车设施配建标准，初步估计到2035年，深圳市将增加约200万个居住停车泊位。届时，深圳有望实现一车一个停车位。

据证券时报、中新经纬、封面新闻等



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：魏银科 组版：颜莉