



民生关注

一处泊车位 几多停车愁

本报记者 陈思 刘惠媛 周昕 实习生 杨玉菲 文/图

当前，“停车难”已成为城市社区的普遍痛点。然而，比车位数量短缺更复杂的，是产权归属长期模糊的问题。开发商主张“只售不租”，业主质疑公共车位被侵占，物业则因产权不明确而难以有效管理，多方矛盾持续升级，根源在于公众对车位权属的法律规定认识不足，同时对“产权车位”“业主共有车位”“人防车位”等概念混淆不清。

厘清“车位到底是谁的”，弄清背后的规则与逻辑，或许能让小区少一些争执、多一份安宁。



↑3月16日11时左右，银川市金凤区一老旧小区内部停车位已经停满了周边区域“上班族”的车辆。

→3月13日，银川市兴庆区银古路丽景社区物业管理委员会和辖区物业公司一起查看小区停车位使用情况。

家门口的烦心事

在银川市金凤区，金地花园小区的停车矛盾颇具代表性。该小区有车位2000个，目前售出不到1000个，空置率较高。受银川市地下车位限价政策影响，每月临时停车费远低于包月租赁费用，因此多数业主更倾向选择临时方式，对购买或租赁车位的意愿普遍不高。

“开发商想把空置车位对外长租，说是能缓解亏损，但外面的车进来，小区安全谁来保障？”一位业主向记者表达不满。开发商希望通过对外引流出租空置车位减少经营损失，业主却坚决反对外来车辆进入小区，双方矛盾一度激化。小区物业工作人员透露，曾有业主因停车问题与保安发生激烈争执，甚至报警求助。

宁夏民生物业服务有限责任公司相关负责人解释，开发商倾向于出售或长租车位，不愿开放临时停车位——临时管理难度大、费用监管复杂、车辆流动性大，还易出现乱占车位等问题；但一些业主偏爱临时停车，物业夹在中间左右为难，“我们没有处置权，只能在双方之间传话协调，有时业主不满，还会拒交物业费，让物业工作陷入被动”。

与金地花园的租售博弈不同，金凤区民生花园小区的难题在于“存量分配”。小区共有2100户业主，地上车位约1100个，供需矛盾突出。早期通过抽签确定停车位资格后，中签业主长期占用车位，不愿重新分配。

“我家是后来搬来的，根本没机会抽签，每天回来都得绕好几圈找车位。”居民刘女士抱怨道，有时实在找不到车位，只能将车停在小区外的马路边，先后被贴了多张罚单。随着时间推移，新增业主、换房业主因无车位可用，多次向物业讨要车位，甚至以拒交物业费、堵门等方式施压。但由于重新分配需业主共同决策，既得利益业主普遍反对，车位分配机制长期僵化，邻里矛盾也日益凸显。

在中卫市沙坡头区，多位居民也向记者反映了滨河首府、众一山水城等小区的地下停车位“只售不租”问题。众一山水城小区的一位业主告诉记者：“地下车库空着那么多车位，开发商就是不租，非要卖，而且还特别贵，十几万元一个车位。”据了解，这些小区地下车位大量闲置，但开发商坚持只卖不租，导致业主有车无处停的现象长期存在。

在石嘴山市大武口区，记者走访了多位老旧小区居民。家住千汇小区的张女士告诉记者，小区没有地下车库，地上车位也少得可怜，“晚上回来晚一点，就要开到一公里外的停车场，第二天早上再走去取车，太折腾了”。她说，小区里因为抢车位吵架的事时有发生，有一次两家邻居因为一个车位打起来，还惊动了派出所。

车位到底是谁的

“很多纠纷，吵到最后都绕不开一个问题：车位到底是谁的？”北京德恒（银川）律师事务所律师寇存学表示，接待过多起车位咨询后发现，绝大多数业主对车位权属模糊不清，“归谁所有和归谁所用是两码事，并非拥有所有权就一定拥有使用权”。

针对这一困惑，银川市住房和城乡建设局工作人员进行了解读，结合本地小区规划实际，小区停车位主要分为三类，且车位的权属与管理模式均有明确界定。

全体业主共有车位：多为利用小区地面道路、绿化等公共区域规划建设，产权归全体业主共有。“处理这类纠纷的关键在于业主共同决策。”银川市住建局相关负责人强调，无论是实行“先到先得”的流动管理，还是抽签分配固定车位，都需业主依据管理规约、大会议事规则共同决定，物业仅负责引导执行。

产权车位：由开发商投资建设，可独立办理产权并销售，以地下车位为主。开发商享有初始产权，可通过出售、附赠或出租等方式约定车位使用权。

车位纠纷该找谁

厘清了权属，还得知道“遇事该找谁”。

当记者问及遇到车位纠纷时业主该如何维权，寇存学给出了4条实用建议：第一步，核实权属。先到不动产登记机构查询，明确车位的具体类型。“产权清晰是维权的前提，方向一旦出错，只会徒劳无功。”第二步，联合协商。个人力量相对有限，可联合其他业主共同与开发商、物业沟通协商。第三步，行政维权。若遭遇只售不租、违规收费等问题，可拨打12345热线，或向住建、市场监管部门投诉反映。第四步，法律途径。若协商与投诉均无法解决问题，可通过司法诉讼维护自身合法权益。

银川市住建局相关负责人进一步介绍了政府部门处理此类纠纷的工作路径。“涉及地下车位，特别是人防车位与开发商产权车位界定的纠纷，情况通常较为复杂，需要自然资源、人防、

人防车位

由人防工程改建，产权归国家所有。和平时期遵循“谁投资，谁受益”原则，开发商作为投资者拥有使用权和收益权，可对外出租，但严禁买卖。

宁夏民生物业服务有限责任公司相关负责人从管理角度补充，地上车位属业主共有，仅可出租，产生的停车费属于公共收益，需公示并由业主支配；地下车位产权多归开发商。“很多业主混淆两者规则，甚至以为交了管理费就拥有所有权，这是不少纠纷产生的根源。”

银川市兴庆区一位房地产业内人士透露，部分开发商为快速回笼资金，会采取“只售不租”策略，甚至将车位打包抵给施工企业，施工企业只求变现，不考虑业主长期需求，矛盾自然加剧。

寇存学说，《中华人民共和国民法典》明确规定，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。实践中已有判例认定，开发商“只售不租”行为可以被认定为违法，施工企业抵债取得车位后同理。

人防车位使用权转让也是纠纷较

多的领域。寇存学分析，症结主要在于两点：一是若建设成本已计入住宅成本转嫁业主，开发商无权单独处分；二是人防工程因功能的特殊性，日常使用不得破坏防护功能。他提醒，业主租赁时应要求开发商出示人防部门核发的平时使用证。

关于购买车位能否认定为业主，寇存学告诉记者，根据最高司法解释，依法取得不动产权证的车主持有，即为小区业主，享有参加业主大会、参与共有部分管理决策等权利。

在维修责任上，物业公司也面临现实困境。民生物业公司相关负责人介绍，该公司仅收取60元/月/车位的基础管理费，仅覆盖日常保洁、维护，不含大中型维修。“地下车库漏水、设施老化等问题，产权方与业主责任不清，费用难落实，最终问题积压，业主多归咎于物业。”他举例，某小区漏水问题三方扯皮大半年，只能临时用桶接水。

他建议，应从法规层面明确维修责任划分。如保修期内由开发商负责，质保期满后由车位使用者共同承担，物业负责组织协调，避免“谁都该管、谁都不管”的推诿局面。

采取“租售并举”方式处置闲置车位，2023年累计释放地下停车位2万余个。2024年，新增车位5900余个，协调在宁夏医科大学总医院周边新增停车位500余个。

是否有治理成效较好的小区可供借鉴？民生物业公司相关负责人介绍了银川市金凤区湖畔嘉苑小区的实践经验。该小区依托社区牵头，街道协调，物业主管部门、开发商、业主代表共同参与的多方协商机制，由社区通过“吹哨报到”召集各方，结合小区实际共同制定停车管理方案，有效化解了一部分停车纠纷。

民生物业相关负责人向记者坦言：“物业公司仅拥有管理权，不具备处置权，收费标准有限、承担责任宽泛，长期处于两头受压的被动局面。想要从根本上解决问题，需要细化法规细则、厘清维修责任、规范移交标准、强化基层协调，同时兼顾业主使用权与产权方收益权。”

互动方式

18909599990
18909599991
nrxbdzlx@163.com



扫码进入宁夏日报读者来信微信公众号

这事儿帮您问了

被套路消费了咋维权

银川市市民王女士咨询：我的母亲被推销人员以“认亲戚”的方式诱导，花费3万多元购买了“量子抗癌被”等产品，事后想退货，商家却以“已拆封”“超过7天不予退款”为由拒绝退款，这种情况该如何维权？

北京市盈科（银川）律师事务所律师柳芸答复：该笔钱款不仅能退回，还可依法主张“退一赔三”。商家宣称产品具有抗癌功效，属于虚构功效、夸大宣传，已构成消费欺诈。同时，“超过7天不予退款”并不成立，因欺诈签订的消费合同，消费者可在1年内申请撤销。消费者可以固定宣传资料、付款凭证、聊天记录等证据，向市场监管部门举报该欺诈行为。协商时可以明确提出“退一赔三”的诉求，在协商无果的情况下，可通过诉讼维权。（跑腿记者 马忠）

能否在火车站安排晚班公交

外地来宁旅客郑先生咨询：我坐高铁凌晨抵银川火车站后，发现乘坐公交车、出租车都很不方便，希望公交线路能与高铁到站时间衔接，方便夜间乘客出行。

银川市公共交通有限公司答复：目前已建立公交与高铁运营时刻常态化对接机制，实时监控到站客流，对30路、15路、301路、永宁至银川火车站定制专线及39路、45路、112路等线路实行动态排班，确保运力与客流“随到随接”。同时通过智能调度平台实时监控客流，如出现积压，将立即调配备用车辆应急接驳。节假日及旅游旺季，还将开通西夏陵、镇北堡西部影城等景区旅游定制专线，实现“高铁+公交+景区”无缝换乘。（跑腿记者 张涛）

以案说法

免费鸡蛋、温情陪伴？专坑老人的养生馆被查

本报记者 智慧

免费理疗、赠送鸡蛋，看似温情攻势的背后藏着套路；重金购买保健品、家人劝阻反遭抱怨，老年消费维权屡屡陷困境。近日，银川市市场监督管理局金凤区分局成功办结一起养生馆投诉案件，为规范老年人保健品市场、守护老年人“钱袋子”提供了实践样本。

“我现在到底该怎么办呀？”日前，一通带着无助的投诉电话打进了银川市市场监督管理局金凤区分局。投诉人向执法人员哭诉，因家中老人被养生馆的免费鸡蛋、免费理疗吸引，整日泡在馆内听课，还不惜花费重金购买大量保健品。子女劝说，反被老人指责“贪图钱财”，老人的执拗让整个家庭陷入两难。

挂断电话后，执法人员第一时间赶赴涉事养生馆现场检查，重点核查虚假宣传、产品质量、明码标价、进货查验等关键环节。经查，该养生馆存在购进保健食品未落实进货查验制度、未明码标价等违法行为，同时针对商家可能存在的虚假宣传、过度推销等问题，监管部门对经营者启动约谈。执法人员逐条明确保健食品宣传合规边界，列举虚假宣传常见表现，重申广告宣传规范与消费者权益保护法律法规，严肃划定经营红线。

案件办理中，执法人员两次主动回访投诉人，持续倾听诉求、疏导情绪，并从专业角度剖析老人深陷套路的核心理由：商家精准拿捏老年人健康焦虑与疾病恐惧，以“养生焦虑+温情关怀”双管齐下实施“洗脑式”推销；老人退休后情感陪伴缺失，将养生馆当作情感慰藉与消磨时间的场所。

当了解到老人坚信保健品有效、拒绝退货退费后，执法人员主动提出可上门普法劝说；同时贴心建议家属，通过培养老人兴趣爱好、增加陪伴时间，用亲情温暖替代生硬劝阻，逐步引导老人走出保健品迷局。

消防管道冻裂，责任谁来担

本报记者 张涛 实习生 杨玉菲

“我家墙皮脱落，吊顶龙骨受潮变形，损失必须有人赔！”“管道老化并非人为破坏，凭什么损失全让我承担？”日前，银川市金凤区北京中路街道蓝山名邸社区“会客厅”里，一场因消防管道爆裂漏水引发的损害赔偿纠纷调解正式举行，邻里双方争执不下，现场气氛紧张。

蓝山名邸社区圣雪绒大厦14楼房屋长期空置，该楼建设时，14楼的消防管道从未端延伸至室内。因冬季未做好保温防护，室内消防管道先后两次冻裂漏水，渗漏至13楼住户家中及公共区域，造成13楼住户墙面、地板、家具不同程度受损，公共区域墙体霉变、脱落。双方就责任划分、赔偿金额等多次协商，始终无法达成一致。

事发后社区网格员与物业工作人员第一时间赶赴现场，核查受损情况与纠纷原委。为化解矛盾，社区联合北京中路司法所调解员、物业公司负责人，组织双方在社区“会客厅”调解。

调解中，司法所调解员安抚双方情绪，依据事实划定责任：14楼业主作为房屋产权人，对室内管道负有维护管理义务，需承担主要赔偿责任，同时劝导13楼业主合理主张损失。社区党支部书记冯滋坤劝解双方互谅互让，物业工作人员也承诺加强管道巡检，及时排查安全隐患。

在多方沟通引导下，双方对立情绪逐步缓和，最终达成一致意见：14楼业主一次性赔偿13楼业主财产损失1.8万元。

新闻热线

海宝公园湖面现大量死鱼 官方：属正常季节性死亡已启动清理

本报记者 张涛 实习生 杨玉菲 文/图

“湖面漂着好多死鱼，不知道是水污染还是鱼生病，会不会影响水质？”3月15日，银川市兴庆区临湖小区居民徐女士拨打宁夏日报新闻热线18909599990反映。

徐女士表示，随着气温回升，海宝公园湖面冰层已全部融化。近日她与家人到公园散步，行至贺兰山路附近湖面时，发现水面上漂浮着不少死鱼，大小不一，小的约10厘米长，大的能有30多厘米，其中一片水域死鱼密集，目测有几十条。

接到反映后，记者第一时间赶往海宝公园栈桥附近核实情况。现场可见，水面上漂浮着芦苇、枯木等杂物，其中混杂着不少死鱼。集中出现死鱼的水域共有3处，均在栈桥周边。记者还注意到，除死鱼外，水面上还有乌龟、螃蟹等水生生物的尸体漂浮。

大量死鱼为何集中出现？是否如市民担忧的那样，是水污染或鱼类患病所致？

带着疑问，记者前往银川市公园管理中心海宝公园管理所了解情况。“既不是水质污染，也不是鱼生病，这是鱼类正常的季节性死亡现象。”海宝公园管理所负责人李金柱给出明确回应，每年开春都会出现此类情况。冬季湖面结冰导致水下含氧量减少，部分老弱病残的鱼类因缺氧、体质虚弱死亡后被冻在冰层中，待春天冰面融化，鱼的尸体便一同漂浮上来；而湖中乌龟为放生龟，因不适应水域生态环境而死亡。

李金柱告诉记者，公园管理所已安排工作人员对湖面死鱼及漂浮杂物进行全面清理，打捞的死鱼将进行集中掩埋，避免二次污染。同时，管理所会持续监测水质及水生动物生长情况，若发现异常将第一时间处置，确保公园水域环境安全。

3月18日上午，记者再次到海宝公园实地探访，发现湖面上的死鱼已被清理干净。



3月15日，湖面的漂浮物里混杂着大量死鱼。