

地下车位是否属公摊 有无产权

——有关部门负责人答记者问



郑州一小区水磨石地库

□记者 李国阁 文/图

近年来，周口中心城区建设日新月异，社区开发水平快速提高，10年前的低层住宅楼发展到现如今的高层建筑群，市民心中的自豪感油然而生。

地下停车成为小区档次和业主生活舒适安全与否的标志，车停地下既安全又放心是不争的事实。车位少、停车不方便的小区越来越不被市民看好。

生活水平在提高，汽车保有量在增加，家庭轿车多、车位少的矛盾越来越突出。随着二者较长时间的博弈，周口越来越多的市民开始接受地下车位，但问题来了，

“业主掏钱买了房子，然后建了社区，进才有地下车库和车位。车库和车位不应属于公摊，应让业主免费使用吧？”“车位有产权吗？”“地下车库有人防工程，还有非人防工程，相应的车位有区别吗？”……

这些问题，平时读者反映较多，也是业主与开发商容易产生矛盾的矛盾点。近日，针对这些问题，记者采访了周口市自然资源确权登记局和周口市人防办工程科的负责人。

记者：地下车库和车位属于公摊吗？

周口市自然资源确权登记局局长冯志：开发商进行社区开发建地下车库，是《中华人民共和国人民防空法》《中华人民

共和国消防法》等法律法规的要求，也是顺应市民生活水平提高，满足业主停车需求而建的。它不同于小区地上绿化、道路及楼栋的外立面、楼顶、楼道、电梯等公摊，这些公摊是业主共有，而地下车库内有大量的人防工程和消防设施，这里的车位不同于地上的公摊内容，非共有，不应属于公摊。

记者：车位有产权吗？

周口市自然资源确权登记局局长冯志：《民法典》第二百七十五条规定：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。

对此，法律条文的理解是：开发商在开发项目前，经政府核发的建设工程规划许可证批准同意，规划用于停放汽车的车位、车库，开发商开发后，通过出售、附赠或出租等方式约定车位、车库的归属和使用。

所以，车位有没有产权，这要看项目在前期是否有规划设计审批，即有没有规划许可证，如果有，该地下车库的车位就有产权，就可以办产权证。

产权车位年限一般是40年或70年，车位使用年限应与车位所在的土地使用权年限一致，产权车位所有人可以转让车位产权。

目前周口的地下车位还没有办产权，以后随着时代的发展和大家这方面法规意识的增强，会办产权证。

记者：地下车库有人防工程，还有非人防工程，两者有区别吗？相应的车位呢？

周口市人防办工程科科长任帅：人防

工程属于国防设施，应建必建。自2020年1月1日起，根据河南省人民防空办公室《关于调整城市新建民用建筑配建人防工程面积标准（试行）的通知》，我市新建民用建筑应配建的人防工程为地上总建筑面积的6%。2020年1月1日之前的，应配建人防工程的面积也有明确规定。

地下车库内除去人防工程外，即是非人防工程。

人防工程是经人防部门审批，按照人防工程技术要求设计，经过人防监理，质量监督和验收合格的工程，不同于普通的地下室。人防工程不得买卖，但是根据平战结合的原则，平时可以使用，使用时必须对人防工程进行维护管理，使其处于良好的战备状态。

根据河南省实施《中华人民共和国人民防空法》办法第十八条：鼓励、支持企事业单位、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。

根据人防政策法规，按照“谁投资、谁使用、谁管理、谁受益”的原则，人防工程平时可以开发利用，开发利用的收益归投资者所有；人民防空工程平时由投资者使用管理，战时服从国家和地方政府统一安排使用。

很显然，人防工程上的车位产权不得买卖，但可以租赁。租赁的权利和收益归开发商所有，租赁时间（年限）没有明确界定。



馨丽康城
BEAUTIFUL HEALTHY CITY



建业物业
JIANYE PROPERTY

1万 安家周师旁

首付

建筑面积约 49~63m² 70年产权精致美居

可住、可租、可办公，灵活多变

大学旁 | 地段成熟配套足 | 建业物业
低/总/价/做/房/东!

Beautiful
Healthy City



品鉴热线 0394 7999666

营销中心 文昌大道旁·周口师范学院西门向北200米
开发商：河南益发鼎盛房地产开发有限公司

预售证号：周房预售证第2018031、2020028号

本广告所有图片、文字等资料不作为合同要约，所有销售均以政府审批文件和双方签订购房合同为准



广告