

# 「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

近日，深圳宝能公馆停车位纠纷事件闹得沸沸扬扬。事件起因是一女业主称自己的停车位被一辆劳斯莱斯占用了一个月，而劳斯莱斯车主则主张其停的是公共车位，于是双方争执不下。原本看似一起普通的停车位纠纷事件却因为女业主的“50辆宾利、把我宾利开堵他、我老公是国企书记”等言论引发网络热议并发酵至今。

但抛开人物身份背景，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。

## ● 开发商“赠送”车位引矛盾

据记者了解，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。

涉事小区一名业主表示，纠纷缘于开发商将住宅区的“公共”停车位使用权赠送给公寓区业主，作为“专用停车位”，引起住宅区业主不满，近半年来纠纷不断。

该小区所属街道香蜜湖街道办事处也向记者介绍称，小区公寓楼业主在购买房产时获地产商所赠停车位，但有的停车位位于住宅楼下，住宅楼业主主张维权，部分业主将车停进争议停车位，由此引发了纠纷，目前正在处理中。

不过，在网络流传的视频中，购买公寓的女业主还表示“我的车位我有买卖合同，谁敢说车位是他的。”

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，“我们也看到了网上的一些热点，现在政府部门已在关注，一切以政府后续相关发布为准，目前我们不便透露更多信息。”

根据福田区香蜜湖街道建业小区北区城市更新单元规划项目(宝能公馆)环境影响报告书，该项目为城市更新项目，更新方式为整体拆除重建，该项目建设用地面积36268.68平方米，拟建设住宅142170平方米，商业14110平方米，商务公寓40000平方米，公共配套设施3520平方米，并提供2127个停车位。



深圳宝能公馆停车位纠纷事件现场。(视频截图)

## ● 车位纠纷由来已久

不仅仅是此次赠送“专用停车位”引发的纷争，宝能公馆的车位纠纷由来已久。

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)一直不给业主开放负一层、负二层停车场，仅开放负三层停车场，经过业主们多次和区里沟通，物业又开放了负二层极少部分停车位。现在负一层的全部和负二层大部分停车位不给业主使用，停车位很紧张。”

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，协调解决宝能城市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。”

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，但此次事件的矛盾点在于，当初开发商为了推销公寓，买公寓送车位，并且把住宅区域的部分停车位赠送给了公寓业主引发矛盾。

李宇嘉提到，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一大问题。

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。

## ■ 相关链接

### 深圳国资委通报网传视频涉及“国企书记”一事

值得一提的是，由于该事件中涉事女业主的一句“50辆宾利、我老公是国企书记”也引来深圳市国资委的关注。

公开信息显示，该女子口中的国企书记为深圳国资旗下深圳市振业(集团)股份有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席张晓中。

深圳市国资委6月7日发布情况通报表示，该部门高度重视并成立工作专班调查。经民政部门核查和个人事项报告核对，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女业主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，其与涉事女业主于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。涉事女业主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。涉事女业主表示，“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。

综合证券时报、中新经纬、封面新闻