

# “我的车位”怎么证明？

车位权属纠纷时有发生，记者多方采访发现，行业探索破局方案仍推进艰难



漫画/何朝霞

长沙晚报6月9日讯(全媒体记者 孙占锋)买房,会有不动产权登记证书;买车,会有机动车登记证书。可是,为爱车在地下车库买的车位,却鲜有“登记证书”颁发。那么,“我的车位”该如何证明是“我的”呢?

连日来,记者在调查中发现,如今开发商销售车位通常还是只有一纸合同,后续车位权属一旦出现纠纷,合同协议成了唯一凭证。“重合同轻登记”的车位销售模式留有隐患,却为何难以破局?数字车位登记、车位公证备案等探索方式,为何推进不畅?业主、开发商以及法律界人士各自有怎样的看法?对此,记者进行了深入采访。

## 买下车位,业主只拿到一纸合同一张发票

6月1日,长沙河西某小区地下车库,业主王先生站在自己购买的车位前接受采访,手中攥着一份泛黄的《车位使用权转让协议》,上面的公章印记都已模糊不清。

原来,2018年他以18万元购得这个车位,如今因开发商注销、物业更替,新物业公司以“无法核实权属”为由拒绝为其办理门禁权限。“好在找到了这份合同,物业公司终于把车牌给录了,要不然还不知道要拖多久。”王先生无奈地说。

河西滨江某楼盘去年底交付后,业主刘先生已经准备装修入住。“对于停车来说,方便、安全就够了。”刘先生告诉记者,买车位当初花了将近20万元,他也只是拿到一份合同和一张发票。

“房子是二手的,过户后拿到了有我名字的房本,车位是一起买过来的,可什么凭证也没有,全靠原来的房东到物业公司‘刷脸’才做了备案。”市民袁先生无奈地说,自己家的车位虽然就在楼下,他却无法证明车位就是他的,“原业主没来交接之前,物业用那种质疑的眼神看着我,我都担心哪天车位突然会不属于自己了。”

几年前,长沙河西的奥克斯锦壹城开发商和业主就因地下车位权属之争对簿公堂。法院二审认定车位由开发商独立投资建设且未纳入公摊,判决权属归开发商,但同时要求其“适当限制物权行使,保障业主动态使用”,相对平衡了双方权益。

诸如此类,折射出众多业主共同面临的困境:买的车位就像“黑户”,没有权威证明,物业不认可,甚至打官司也难举证,无不是传统交易模式的漏洞和隐患。

## 把控成本,开发商多选择规避车位产权登记

为什么不给车位发个“红本本”呢?记者了解到,当前多数城市仅为拥有独立产权的停车位发放车位不动产权证书。根据《民法典》第二百七十五条,产权车位需经规划部门批准并明确标注于《建设工程规划许可证》,具有构造和利用上的独立性,如独立出入口、明确四至范围等。

根据现行政策,开发商需补缴土地出让金及增值税方可办理车位产权证,成本较高。从盈利空间的把控角度出发,开发商多选择规避产权登记,而出售的也非产权,而是“使用权”。

“本来车位就是个‘位置’而已,我们和业主签的只是一份车位使用权转让协议。”河东浏阳河畔一热售楼盘销售经理宋女士表示,项目刚刚做完小区一期车位线上开盘销售,整体销售情况不错,而

业主对于车位的权属问题并没有提出任何异议。

长沙一位不愿具名的房地产资深从业人士告诉记者,现在的开发商很少冒法律风险侵占公共区域或“一位多卖”,加之业主们的法律意识很强,一手车位通常不存在太多纠纷了。车位对于大多数业主而言算是“刚需”,又因为单个车位不好抵押,业主买的话只能全款、不能贷款,这对于开发商而言回款要快很多。

根据《民法典》第二百七十六条,车位需首先满足业主需求。若开发商以长租名义拒绝出售车位,或强制要求业主购买车位才能租赁,都可能涉嫌违法。若开发商将车位租赁与房屋买卖绑定,以“不租车位不给交房”相要挟,则可能构成《反垄

## 探索破局,确权新模式的效力与落地存争议

如何既破除业主的焦虑与担忧,又能解决开发商面临的巨大成本压力呢?近年来,行业内进行了多种尝试。

例如,长沙公证处在2024年12月底推出了“长沙市车位使用权公证备案平台”,依托公证登记职能,将车位使用权信息统一记录备案,业主可以获得一份《车位使用权备案证明》。此外,通过“一位一码一证”机制为每个车位赋予不可篡改的数字身份证的车位数字登记管理平台也在长沙上线,除了显示车位基本信息外,还提供唯一的“车位码”和“北斗码”。

记者了解到,通过公证途径,使用人脸识别、电子签名等技术,是对车位交易全流程进行的法律见证,具有公示效力,也便于二手交易核验。车位数字登记则是通过空间绑定、交易绑定和数据绑定后,确保权属不可篡改。

对此,不少年轻业主认可数字化便捷性,而中老年群体更倾向纸质凭证。此外,每车位300元的登记费用对不少中小开发商而言也构成一定经济负担。

湖南泓锐律师事务所律师刘天沛分析认为,根据《电子签名法》,可靠的电子签名与手写签名具有同等效力,公证备案和数字登记的法律效力是毋庸置疑的。不过,这和“不动产登记”有本质区别,两种手段只是通过公证或数字码的方式对交易信息的认可,可以作为车位使用权的辅助证明。目前数字证书尚未被纳入不动产登记体系,其与现行法规的衔接问题亟待解决。

## 记者手记

### 让“合同焦虑”不再焦虑

车位交易,确权不易。当业主攥着泛黄的纸质合同面对物业质疑时,当开发商因高额成本放弃产权登记时,当司法判决在物权归属与业主使用间艰难平衡时,我们不得不正视:传统车位交易模式下的“重合同轻登记”,早已无法匹配现代城市治理的精细化要求。

不难发现,数字证书的出现,将抽象的“车位位置”转化为可追溯、不可篡改的数字资产,为破解困局提供了技术可能。但是,数字登记不是终点,而是起点。数字确权也不是简单的“线下转线上”,要真正落地生根,还需政府、法律、市场与技术的协同推进。

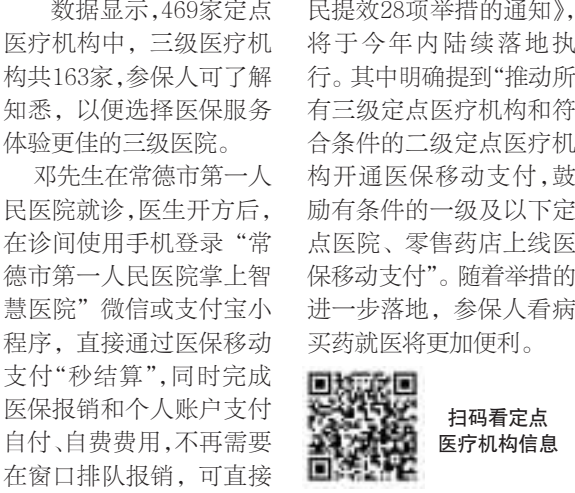
只有当技术创新与法律完善同频共振,才能让“数字定心丸”真正替代“合同焦虑”。这一过程不仅考验技术创新,更需要平衡各方利益。当每个车位都拥有清晰的“数字身份”,当每笔交易都能在法治轨道上运行,这方小小的地下空间,终将成为城市治理现代化的鲜活注脚。



## 医保移动支付让看病报销更方便 全省469家定点医疗机构已开通

长沙晚报6月9日讯(全媒体记者 徐媛 通讯员 欧阳振华)移动支付给人们的生活带来了极大便利。医保领域也积极跟进,推进医保报销移动支付,实现诊间支付,为参保患者省去窗口排队报销的麻烦。9日,记者从湖南省医疗保障局获悉,截至6月5日,全省共有469家定点医疗机构开通了医保移动支付。

此前,湖南出台《关于推行“湘医保·心服务”惠民提效28项举措的通知》,将于今年内陆续落地执行。其中明确提到“推动所有三级定点医疗机构和符合条件的二级定点医疗机构开通医保移动支付,鼓励有条件的一级及以下定点医院、零售药店上线医保移动支付”。随着举措的进一步落地,参保人看病买药就医将更加便利。



扫码看定点医疗机构信息

## 清道路、排积水、护考点…… 长沙全域联动守卫安全防线

长沙晚报6月9日讯(全媒体记者 舒元臻)“22时44分许值班组收到反映,大风强降雨造成浏跃公路(S207)新宏村境内树木倒伏导致道路受阻,23时20分许倒树清理完毕,道路恢复通行……”30余分钟的紧急处理,有效避免了次生灾害的发生,这是6月7日发生在浏阳市葛家镇的一幕。

“在接到市防汛群‘预计浏阳市将遭遇短时强降雨、雷雨大风等强对流天气,要求各乡镇做好应对措施’的消息后,当晚葛家镇值班人员加强在岗值守,在了解到道路受阻的初步情况后,各部门迅速反应,按照抢险预案清理路障,迅速处理紧急情况。”记者9日从长沙市应急管理局了解到,由于处置及时,无人受伤,无车辆受损。

类似的避险情形也曾发生在湖南湘江新区。7日20时20分收到暴雨红色预警后,湘江新区立即启动了防汛四级应急响应,相关部门全力处置以学士街道和洋湖街道为暴雨中心的险情,所有内涝积水在暴雨过后3小时均完成抽排。

此外,7日晚天心区应安委办组织天心区防汛及“三考”应急保障调度会,特别对于三个高考考点周边道路要求街道、区市政中心“人车前置”,确保考点周边道路畅通。

记者了解到,7日8时到8日8时,除浏阳外全市大到暴雨、局地大暴雨,全市平均雨量41.8毫米,城区平均雨量71.6毫米,最大雨量155.7毫米(湘江新区洋湖街道),最大雨强95.8毫米/小时(湘江新区学士街道)。7日晚市应安委办连夜调度强降雨应对工作,点对点叫应湘江新区、宁乡市、望城区、雨花区等区县加强强降雨防范应对,发送预警短信3万余条。“此轮降雨过程,全市汛情平稳,城区出现的积水点均在第一时间处置完毕。”市应急管理局相关负责人表示,9日接受记者采访时表示。

## 应急管理 看长沙

# 上一次门 查多项事

长沙市市场监管领域推行医疗机构“综合查一次”,企业负担轻了,监管效率高了

长沙晚报6月9日讯(全媒体记者 周辉霞)上一次门,查多项事。记者9日从长沙市市场监管局了解到,该局今年将对全市11家三级医疗机构开展“综合查一次”专项检查,通过整合监管资源、优化检查流程,以有效避免重复检查、多头检查,在有效提高监管效率的同时,切实减轻企业迎检负担,助力企业健康发展。

3年前,长沙市市场监管局就开始探索医疗机构“综合查一次”监管改革,一方面是因为长沙医疗资源丰富,拥有医疗卫生机构6486家,其中三级医疗机构45家,社会影响力大、公

众知晓度高;另一方面是因为医疗领域中涉及市场监管的事项复杂多样,涵盖药械使用质量、特种设备安全、食品安全、价格等领域,不仅直接关系到市民的生命健康安全,更是维护医疗市场秩序稳定、有序发展的关键所在。

前不久,该局食药检所、药品使用和不良反应监管处、餐饮服务安全监管处、特种承压设备和特种机电设备安全监察处等相关处室组成的专项检查队伍走进湖南省妇幼保健院,就药械安全、食品安全、特种设备安全等多项工作开展检查。

在医院药房,长沙市食药检所抽检人员重点抽检化药、成药、中药饮片和医疗器械,并将根据不同类型产品的质量要求进行检验检测。在制氧室和锅炉房,检查人员重点查看压力容器的运行情况、档案管理情况和日常维护保养。在食堂、小卖部等涉食窗口,检查人员重点查看现场的加工制作环境,了解医院是否落实主体责任。

该院院长周绍明表示,这种多业务联合、高效协同的检查方式,既最大限度减少了对医院日常诊疗秩序的干扰,又为医院提供了一次全面、系统、专业的“体检”机会,有助于医院进

一步提升管理水平、优化服务质量、筑牢安全底线、保障医院稳定运行。

记者了解到,专项检查完成后,市场监管部门将对检查中发现的问题按照“一院一策”建立整改台账,组织专人进行规范指导,确保6月底前整改落实到位。对于发现的重大问题及线索,则将按程序依法查处。



扫码看辣视频  
医疗机构“综合查一次”

# 新时代文明实践中心

- 1 学习实践科学理论
- 2 宣传宣讲党的政策
- 3 培育践行主流价值
- 4 丰富活跃文化生活
- 5 持续深入移风易俗



中共长沙市委宣传部  
长沙市文明办 宣

设计 星辰在线(长沙文明网)