# 论住宅区配套公共建筑的产权归属

来源：网络 作者：眉眼如画 更新时间：2025-06-22

*第一篇：论住宅区配套公共建筑的产权归属论住宅区配套公共建筑的产权归属 作者：湖北卓胜律师事务所熊学军律师 发布时间：2024-3-9 [浏览次数：1610]住宅区配套公共建筑（以下简称“配套公建”），指开发商按照国家及地方有关规定在商品房...*

**第一篇：论住宅区配套公共建筑的产权归属**

论住宅区配套公共建筑的产权归属 作者：湖北卓胜律师事务所熊学军律师 发布时间：2025-3-9 [浏览次数：1610]

住宅区配套公共建筑（以下简称“配套公建”），指开发商按照国家及地方有关规定在商品房项目土地范围内与商品住房配套修建的各种公用建筑，一般包括教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理及其他八类公用建筑，但每个项目配套公建的具体构成因项目的不同会有所差异。配套公建的修建，为业主使用商品房提供了各项便利条件，提升了楼盘的吸引力，是业主与开发商关注的一个焦点。

随着配套公建的修建，其产权归属问题也随之产生。由于此问题关系到开发商与全体业主双方的重大利益，而我国尚未出台具体调整此问题的立法，现行有关规定也比较零散、模糊，导致此问题适用法律疑难，开发商与业主往往各执一词，争议由此产生。本着在现行法律框架下准确界定配套公建产权归属之目的，笔者兹作如下探讨：

一、判断配套公建产权归属的法律依据

围绕着配套公建产权归属的法律依据，众说纷纭，出现了如下几种有代表性的观点：

1、土地分摊论

此观点以业主在办理所购房屋土地使用证时，商品房项目的土地面积是否已全部被业主分摊作为判断标准，如已全部分摊，则商品房项目的土地使用权已全部转让给全体业主，根据我国法律关于“土地使用权转让的，其地上建筑物及其他附着物的所有权一并转移”的规定，则土地上所有建筑物（包括配套公建）及其他附着物的产权一并转移给全体业主；如未全部分摊，则土地面积未分摊部分的配套公建的产权归开发商。在全国引起广泛关注的南京“星汉城市花园”地下停车库产权归属争议一案，一审法院判决也部分持此观点。

笔者认为，此观点不能成立，理由如下：（1）此观点混淆了开发商与业主法律关系的性质。开发商与业主之间是商品房买卖合同关系，开发商转让的主要标的物是某套商品房，并非该商品房占用范围内的土地使用权，但根据我国法律关于房屋与占用范围内的土地使用权应一并转移的规定，故该商品房占用范围内的土地使用权应一并转让，但我们不能说开发商与业主的法律关系是土地使用权转让关系。既然商品房项目的土地使用权及土地上房屋的初始权利在开发商，开发商与业主之间是商品房买卖合同关系，则配套公建产权是否随商品房产权一并转移于全体业主，取决于我国调整物权转让的立法是否有具体规定，显然不能以此观点作为判断标准。（2）我国有些地方土地管理部门在给业主办理土地使用证时，人为地将商品房项目土地面积进行分割并全部分摊给业主的做法，由于缺乏法律依据，且有侵犯产权在开发商的配套公建占用范围内的土地使用权之嫌，倍受争议，此观点以土地管理部门上述缺乏合法性的做法作为立论依据，不能成立。

2、成本摊入论

此观点以配套公建修建费用是否已列入商品房销售成本作为判断标准，如列入，则配套公建产权归全体业主；如未列入，则归开发商。已向社会公示的《中华人民共和国物权法(征求意见

稿)》也持此观点。南京“星汉城市花园”地下停车库产权归属争议一案的一审法院判决也同时持此观点。

笔者认为，此种观点不能成立，理由如下：我国商品房销售价格实行市场调节价，开发商享有自主定价权，无需也未向政府物价主管部门申报商品房销售成本具体构成及销售价格，无需也未向社会公示上述材料，配套公建的修建费用是否已列入商品房销售成本，完全属于开发商内部的财务管理问题，甚至属于开发商的商业秘密。以开发商内部的财务管理问题来决定配套公建的产权归属，有悖于基本法理及法律基本规定，且根本不具备可操作性。根据基本法理及法律基本规定，配套公建是由开发商修建的，并非由开发商代全体业主修建，配套公建产权是否随商品房产权一并转移于全体业主，取决于我国调整物权转让的立法是否有具体规定，不能以此观点作为判断标准。

3、主从物论

此观点认为，根据基本法理及法律基本规定，配套公建如属于商品房的从物，则其产权随商品房产权一并转移于全体业主，否则其产权归开发商。

笔者认为，此观点建立在基本法理及我国现行有关物权的立法基础之上，理应成为判断配套公建产权归属之正确标准。最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第87规定，“有附属物的财产，附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的，按约定处理”，此处的“有附属物的财产”即主物，“附属物”即从物。南京星汉城市花园地下停车库产权归属争议一案一审法院判决也同时持此观点。

正确适用此标准的关键，是准确认定哪些配套公建属于商品房的从物。这就必须从从物的基本概念出发，不能以配套公建是与商品房配套修建的房屋为由，就理所当然地认为其是商品房的从物；也不能以配套公建是与商品房配套修建的房屋为由，就推定全体业主可无偿使用，进而停车位转让推定配套公建的产权归全体业主，因为我国现行立法并未规定业主一律可无偿使用配套公建（当然，国家及地方规定开发商必须配套修建并明确其产权属全体业主的配套公建除外）。所谓“主物”与“从物”，是彼此相较而言的两个概念，在需要多物共同使用的情况下，不需依赖他物就能独立存在并发挥其效用的物为“主物”，需依赖他物方能存在并发挥其效用的物为“从物”。例如锁属于主物，销匙则属于从物。由主物与从物的基本概念出发，变电室、路灯配电室、燃气调压站、高压水泵房、垃圾转运站等配套市政公用建筑，需依赖商品房方能存在并发挥其效用，故应当认定为商品房的从物，但车库、配套市政公用建筑之外的其他配套公建，原则上不属于商品房的从物。

值得注意的是，全国有些地方制定的关于物业管理的地方性法规，将某些配套公建的产权规定为全体业主所有，如某省《物业管理条例》规定，“配套使用的地下室、底层架空层等附属设施、附属设备、共用部位属全体业主所有”。笔者认为，地方性法规规定上述属于民事基本制度的问题有违《立法法》；此外，地方性法规将配套使用的地下室规定为属全体业主所有，有与现行立法相抵触之嫌：（1）配套公建产权是否应随商品房产权一起转移，属于民事基本制度，根据《立法法》，只有全国人大及其常委会制定的法律及全国人大及其常委会授权国务院制定的行政法规方可作出规定，地方性法规无权就此问题作出规定。事实上，在我国有关物权的专门法律尚未出台的情况下，2025年6月18日国务院发布的《物业管理条例》尽管在第58条规定“违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用

权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任”，但该条例并未对哪些物业共用部位、共用设施设备属于业主所有作出规定，遵循了《立法法》的规定。（2）从从物的基本概念出发，地下室很难被认定为商品房的从物，其产权并不当然随商品房产权一并转移，上述地方性法规的规定有与现行立法相抵触之嫌。

二、判断配套公建产权归属的基本方法

本着在现行法律框架下准确界定配套公建产权归属的目的，笔者兹将判断配套公建产权归属的基本方法阐述如下：

1、基于社会公共利益，国家及地方规定开发商必须配套修建并明确其产权归属的配套公建，其产权归属按国家及地方有关规定执行。

如配套中小学校，按国家及地方有关规定，其产权归政府；配套物业管理办公用房、社区居委会用房，按武汉市关规定，其产权归全体业主；配套防空地下室，由于国家尚未对其产权归属作出明确界定，故其产权归属不明确，但其平时的使用权归建设单位。

2、国有土地使用权出让合同、商品房买卖合同有具体约定的，按约定执行。

国有土地出让使用权出让合同对于开发商及业主均具备法律约束力，如果出让合同约定受让人应配套建设一定面积的行政管理用房，其产权归政府，则上述配套公建的产权归政府。如果商品房买卖合同约定某些配套公建的产权归全体业主，或被列入公用建筑面积分摊范围，则其产权归全体业主。

3、属于商品房从物的，其产权随商品房产权一并转移于全体业主。

4、其他情形下，配套公建的产权原则上归开发商。

三、几种典型配套公建的产权归属

1、会所

会所是从香港舶来的一个概念，至今尚无一个统一的定义，一般指为住宅区居民提供娱乐休闲的场所。就建筑性质而言，会所不属于城市规划管理界定的配套公建的范畴，但由于开发商往往把不同类型的配套公建集中在会所修建，于是会所往往又与配套公建联系在一起。

商品房公用建筑面积分摊是按栋进行的，由于会所往往独立修建，故会所一般不会被列入公用建筑面积分摊范围。判断会所的产权归属，可按如下方法处理：（1）会所中某些房屋如属于国家及地方规定开发商必须配套修建并明确其产权归属的配套公建，则该部分房屋的产权归属按国家及地方有关规定执行；（2）商品房买卖合同如约定会所整体或其中的某些房屋产权归属的，按约定执行；（3）其他情形下，会所产权归开发商。

2、停车库

地上停车库及未与防空地下室结合建设的地下停车库，如已被列入公用建筑面积分摊范围，或商品房买卖合同约定产权归全体业主所有，则其产权归全体业主，否则归开发商。

与防空地下室结合建设的地下停车库，由于国家尚未对防空地下室的产权归属作出明确界定，故其产权归属不明确，但开发商依法享有防空地下室平时的使用权。开发商经向人防主管部门办理使用登记手续，可将此结合建设的地下停车库出租，但不能出售或以其他形式转让。

四、住宅区土地范围内具有经济价值的其他附着物的产权归属

住宅区土地范围内具有经济价值的其他附着物，指住宅区土地范围内，不属于房屋范畴，但又具有使用价值，可产生经营收益的其他附着物，如地上停车场、游泳池等。此类地上附着物的产权归属，关系到业主是否可以无偿使用及经营收益的归属，而现行立法不具体，适用法律同样疑难。

笔者认为，根据我国法律关于主物与从物产权应一并转移的规定，此类地上附着物由于附属于土地及/或房屋，属于土地及/或房屋的从物，本身无独立的产权可言，其产权属于其所附属的土地使用权人及/或房屋产权人。

具体而言，地上停车场是住宅区土地及房屋的从物，而住宅区土地及房屋的权利人是全体业主（住宅区如有未售出之商品房及产权归开发商的配套公建，则开发商也是业主之一），故地上停车场产权归全体业主。游泳池如在会所范围内，则其属于会所的从物，其产权归会所产权人；如在会所之外，则其属于住宅区土地及房屋的从物，其产权归全体业主。

（此文未经熊学军律师许可，不得转载、刊登）

**第二篇：论民办学校产权归属与管理**

论民办学校产权归属与管理

浙江东南外国语职业学校俞建明

随着民办学校的兴起和发展，对于产权问题争论不休，已经成为影响并制约民办学校健康发展的一个关键性因素，综合各种对产权问题的不同观点，我以为产生争论的一个根本原因在于对产权概念及产权核心缺乏正确认识。搞清楚对产权概念的界定，明确产权、所有权和所有制的关系就显得尤为迫切。

一、民办学校产权现状的分析

（一）对产权的认识

什么叫产权，产权一词源于英语中的“Property Rights”，产权是指财产所有权和与财产权有关的权利，包括经营权、使用权、采矿权、承包经营权等,统称为用益权。按照《民法通则》定义，财产所有权是指依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。我国最早出现产权这一概念是在十三大政治报告中，十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》确立了“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”为特征的现代企业制度，在建立社会主义市场经济过程中，又进一步明确社会力量举办的民办学校属于非企业法人单位，其投资、资产运作、产权归属等区别于传统意义上的学校，“非企业”实质上是企业化运作，因此民办学校的产权与企业有许多共同点。

从民办学校的产权特点出发，对产权概念的界定和认识，应明确三个观点：

1．民办学校产权问题的研究必须以马克思主义的产权理论为依据，遵循并反映学校的教学教育规律及其特点，学校毕竟是育人的场所，不能纯粹按企业化操作，应注重学校的育人功能和社会效益。

2．产权不能仅仅限定为财产所有权，还应包括所有权在其实现过程中所派生的一系列财产权利关系。财产所有权的灵魂在于它的实现。

3．产权所反映的是责、权、利相统一的，以相对独立的经济利益主体为基础的特殊的权利关系。产权的核心是所有权，即对财产的独占权，具有排他性，产权所有者依法对自己的财产享有占有权、使用权、收益权和处置权。产权并不仅仅指某项或某种财产权，而是指一个以所有权为核心的财产权利系统。

（二）产权不清一直是民办学校举办者面对的一个重要问题

按现有规定，民办学校的产权，在办学时归办学者所有，但不得分配、转让担保或抵押；学校停止办学时，清算后的剩余财产虽可返还或折价返还举办者，但其值最多只能相当于举办者最初的投入值，其余由审批机关统筹安排，用以发展社会力量办学事业。也就是说，办学者的投入，只是在教育机构被解散后才能返还，非但与学校运营过程中所获得的滚动积累无缘，还得承担货币贬值所带来的损失。由此带来的问题是：

1．民办学校没有可以抵押的物资，因而贷款困难。2．闲散资金更多地流向其它可以获得高额利益的地方，人们对投资于教育信心不足。3．一些办学者为规避投资风险，想方设法在短期内收回成本，使民办学校成为“学店”之嫌。4．少数民办学校的举办者钻法律空子，使办学资金不流入学校帐户，引起社会的不满。民办学校筹措资金的渠道，归纳起来有11种之多，在众多的筹资办学渠道中，政府的资助是十分重要的，给民办私立学校必要资助是世界发达国家发展私立学校教育的重要措施。这种资助，一可以减轻民办学校财政压力，促使其把注意力集中到教学上来；二是降低民办学校的收费，促进教育机会均等；三是通过资助实现对民办学校的必要管理。

（三）对教育产权归属问题，有三种代表性意见：

1．不论哪种所有制投入办学，学校资产都是国家的。

2．除政府直接投入以外，其他的投入及收入应是私有的。

3．要尊重事实，国家、集体、私人，谁投入，产权就应该算谁的，要如实分清，才叫产权清晰。第一种意见不科学，明显带有“左”的倾向和计划经济的烙印，违背了投入产出原理。第二种意见也不确切，除政府投入以外，其他的投入不能一概论都是私有的，应根据投入主体的不同，给予科学的划分，诸如既有私有成分，也有集体的成分。我们赞成第三种观点，谁投入，产权就应该算谁的。

根据以上分析，形成了民办学校产权归属的四种代表性观点：

1．举办者或公民个人出资形成的校产，产权归出资者所有。

2．社会各界的捐资、赞助以及学校自身运转过程中增加的资产，产权归学校所有，任何个人或组织都不能随意从学校调用这部分资产。

3．由企事业单位投入的资金或实物形成的校产，产权归投入的企事业单位所有。

4．由政府直接或间接投入的资金或实物形成的校产，产权归国家所有，但若政府的投入采用无偿资助的形式，或者学校在今后的一段时间内偿还了政府的投资，那么这部分校产仍归学校所有。

以上四种产权关系，既可以出现在不同的学校，也可以出现在同一所学校。但必须注意两个问题：一是产权不是永恒的，除了依靠捐资和学校自身增值所形成的校产外，其余的资产都可以在不影响学校正常教育活动的前提下，由各办学主体回收、转让或抵押。

二是在联合办学中，各产权主体必须以契约形式严格划分彼此的责、权、利，如谁可以决定哪部分校产的抵押或转让，谁可以收回哪些校产。至于这些权责如何划分，何时划分，不同权项的具体限在哪里，则受制于多边的现实和投资的主体。

二、投资办学的特点及其管理原则

（一）投资办学的特点

投资办学是指公民个人、华侨、外商用自己的积蓄投入办学或企业、事业单位用非政府拨款资金投入办学。按照美国《企业管理百科全书》的界定，这种投资称为“创业资本”即“venture Capital”，这种投资具有以下风险。

1、这是一种没有担保的投资。

2、这是一种无法以传统渠道获得资金的投资。

3、这是一种高风险与高收益并举的投资。

4、这是一种流动性很小的中、长期投资。

5、这是一种资金与管理相结合的投资。

（二）投资管理的原则

对教育的投资就是对第三产业的投资，对产业的投资必须遵循并反映社会主义市场经济的规律，这是确定投资办学原则的根本前提。

1、多样化（Variousness）原则

市场经济是多维立体的经济，作为市场经济产物的民办高校，其投资主体也必然突破计划经济体制下政府包揽办学的模式，而呈现出多元性特点。社会力量办学也只有通过多层次、多渠道，广泛募集社会资金，才能有强劲的发展势头。

2．盈利性（Profitability）原则

既然对教育的投资，特别是对民办学校的投资是一种对产业的投资，那就应该有产出，有产出的投入才是有效的投入，这是经济学最基本的原理。政府提倡“办学不能以盈利为目的”，但不以盈利为目的，不是不要盈利，学校盈利是对学校事业发展的有益补充。在民办学校，我们既然承认公民个人或社会组织投资办学的合法性，那么我们也应当承认投资回报的合法性，并应从税制上加大改革力度，鼓励投资者将其经济回报作二次投资。依法维护投资者的合法权益，允许私有产权的转让和继承。

3．安全性（Safety）原则

教育投资的安全性有三个前提，一是办学合法性。二是办学的周期性。要保证投资的合法回报，要保证边际投资收益水平的提高，都需要一定的期限，即办学周期性。三是有效管理。成功的办学有两个轮子，一个是必需的投资，另一个是有效的管理，两者缺一不可。在满足以上三个前提的基础上，对教育的投资是最安全的投资，这是其它产业所无可比拟的。

4．流动性（Liquidity）原则

对教育的投资是一个动态过程，任何一个投资者都不可能一次性完成对某一个教育项目的投资，况且教育投资项目本身也有一个逐渐完善的过程。这就要求在投资管理中要科学地运用整分合原理，在总体目标下，抓住主要矛盾，使有限的经费发挥应有的作用。特别是当出现几个投资者共同投资某个教育项目时，从立项投资开始，就注意明晰产权关系。教育投资的动态性还表现在对投资款的科学、合理的使用及促进教育投资款的有序流动。

三、产权归属的敏感问题

（一）“滚动发展”的民办学校产权归属？

“滚动发展”的民办学校产权归谁，这一直是产权归属的一个热点问题。

“滚动发展”是没有投资主体直接投入，而是通过收取赞助费、捐赠、学杂费、培养费补差和校办企业积累投入办学，像这类学校的产权应是学校集体所有制；另一种情况是学校举办者个人不投资，而是通过向银行借贷垫资办学，然后用收取的学费、培养费或校办企业收入偿还贷款，这同样属于“滚动发展”，垫资与投资有质的区别，所承担风险也不同，因此举办者不享有产权，学校的产权是以校长为首集体所有的。集体所有制的民办高校应建立教育工会，通过教育工会制定章程，规定办学收益及学校产权的分配方案，尽管产权的主要部分属于全体教职工所有，但还有部分应归政府所有。

（二）政府对民办学校资产流向监管的合理性

如果我们承认教育是一个产业，那么民办学校创业资金的运作需要通过融资手段，因此投资者不可能以个人形式出现，投资主体也并非投资者个体，而是投资者以私营企业为主体实施投资。民办学校属非企业性质单位，不具备经济担保和偿还债务的能力，将民办学校作为投资者的直接投入对象是不科学的，也是不现实的。办民办学校与办其它事业不同，学校需要稳定，而投资者又需要减少风险，解决这一矛盾的理想方案应是：投资者为办学的投资仅作学校存续期间划拨使用，其产权归属投资者所有，学校以其办学收益回报投资者以作补偿。

这里有一个重要前提，即政府对民办学校资产流向的监管。这是政府监管民办学校的最重要的方法，其核心不是学校的经费如何使用，而是学校的产权是否明晰，收支是否清楚，以防学校不正当盈利，以保持学校稳定。

四、对人力资本产权的认识

人力资本和产权理论的有机结合产生了人力资本产权，这是在研究民办学校产权归属和管理问题时必须面对的一个崭新的课题。

民办学校的发展，向学校举办者、也向社会提出了一个深刻的理论问题，即在民办学校从教的教师是学校雇佣劳动者，还是学校办学的主人？是为学校举办者创造或积累财富的工具，还是学校无形资产的含量所在？是学校举办者为教职工提供了就业机会，还是广大教师以自身的劳动、智慧支撑着民办学校？这事关教师的归属，事关对教师劳动价值的认可，这既是理论问题，更是现实问题。

导致我国民办学校发展过程中大起大落现象的原因：一是学校的举办者错误地估价了教职员工作为学校无形资本的特殊作用，置教师于雇佣者地位，挫伤了教师的积极性、创造性；二是教育行政主管部门在审批、考核、评估民办学校时，只注重学校举办者增量资本的投入情况，而忽视了存量资本的盘活，就其实质就是忽视了人力资本的作用。

在民办学校，学校教师与学校举办者或董事长处于同样重要的地位，他们都是投资者，缺一不可。资本学理论告诉我们，资本有两种不同的投入与增长形式，增量资本是以增加自然资本的数量为主的增长方式；存量资本则是以增强社会资本的质量为主的增长方式。这两种资本的平衡增长，是资本总体质量提高的条件，作为一个学校只有投入增量资本的同时，相应地投入存量资本，才能使资本增值。教师是投入存量资本的主体，决定着学校资本的增值，同样决定一个学校的生存、发展。对此，我们不可置疑。

**第三篇：产权归属说明**

1、产权证表现：套内面积部分归业主个人私有，公摊面积部分归相关业主共有。

2、道路：建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。

3、绿地：建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外，当然明确属于个人但实际成本公摊共有的承诺无效。

4、车位：占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，虽名为车位，实际还是道

路，属于全体业主共有，建设单位不得销售。

5、物业服务配套用房：归全体业主共有，业主委员会用房从物业服务用房中调剂。

6、政务管理配套用房：如城管、治安用房，社区居委会用房、义务教育中小学，属于政府政务配套物业，由建设单位建设，政府投资，政府所有，政府部门政务管理使用。

7、规划商业服务配套用房：如规划会所、规划幼儿园、规划车库（车位），按合同约定。约定归建设单位所有的，建设单位必须提供证明，防止约定归建设单位所有，实际上成本被业主公摊。没有约定无法确定归属的，若建设单位认为归其所有应当提供证明，提供不了证明的归业主所有。但不论归谁所有均应优先为业主服务。

8、小区内一次处理专业经营设施设备：住宅小区内供水、供电、供气、供热（俗称水电气热）分户计量装置或者入户端口（如一户一表）以外设施设备属于城市基础设施配套（比济南市配套费征收办法的规定有所突破，该办法规定规划红线外的水电气热综合配套由综合配套费投资，但山东省物业条例突破为一户一表端口外），投资费用统一并入城市基础设施费(含综合开发费)，交由水电气热专营单位投资、建设、所有。

9、小区内二次处理专业经营设施设备：住宅小区内的专业经营设施设备，包括变电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线和计量装置，由专业经营单位负责设计、建设、维护和管理、所有。老旧小区已经建成的专业经营设施设备，由业主委员会决定是否移交专营单位接收、所有。

10、小区内封闭运行专业经营设施设备：如封闭经营的太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵、区域锅炉等设施设备，属于相关业主共有，但如二次处理专业经营设施设备一样，交由专业经营单位投资经营的，有专业经营单位负责维修、养护、管理、所有。

**第四篇：产权归属证明**

证明

兹有位于的公司，厂区内的厂房、办公楼、宿舍楼的产权均属公司所有。

特此证明。

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*公司

2025年4月21日

**第五篇：地下车库产权归属**

地下车库产权归属

一、小区地下车位的归类和不同处理方式

小区车位权属大致有三种情形：

一、开发商自己投资建设，拥有完全产权；

二、业主分摊建设费用，按比例共有产权；

三、按《防空法》要求在城市商品房开发中应修建的地下防空工事。

与上述三种情形相对应，车位的处分方式也有所不同：开发商拥有完全产权的可售可租；业主共有者，其使用方式、收费标准和收入去向由业主大会决定；人防工事国家拥有产权，不得出售，在不妨碍防空功能和满足业主需要的前提下供业主使用，可以按约定收取一定费用。

“但实际上业主大多数并不知道这里有多少名堂。即使是完全由开发商投资建设的地下车库，政府或多或少都给过扶持，比如地价减免等等，一些开发商将已分摊面积的车位拿来出售，物业管理企业则利用产权不明而进行租赁创收。”知情人如是说。

二、如何准确知道地下车库的产权归属

一般情况下开发商和政府主管机关都不肯公布详细的资料。业主想要得到相关资料可以根据《政府信息公开条例》向人民政府申请政府信息公开。

可以申请得到以下资料：

1、房产测绘部门对小区进行整体测量作出的测绘报告。可以通过查询房产测绘报告的方法了解小区停车位的权属，开发商销售地下车位时必须取得房产测绘部门对小区进行整体测量作出的测绘报告，而报告中详细标注了计入公摊的建筑面积。业主还可以要求开发商告知车位是否计入公摊。

2、开发商要出售地下停车位需要取得房产管理部门的销售许可证，因此可以申请公开开发商的销售许可证的具体内容，及许可文件。

二地下车位的关键问题

1、关键问题1：无产权证车位不受保护

华工法学教授关永宏举例，当发展商把广大业主共有的车位私下卖掉，由于这些产业并非属于发展商的，业主最后拿到手的只是一纸合同，而不是产权证。这些没有产权的共有车位买卖不受物权法保护，小区业主有权向法院申请撤消发展商对这些共有车位的买卖合同。合同撤消后，购买这些私卖车位的业主只能向发展商追讨购车位款项。一旦房地产商“走佬”，业主的钱就存在追不回的风险。

2、关键问题2：车位被开发商多次出售

“没办理产权的车位有可能被开发商二次销售！”华工法学教授关永宏表示，“广州今年3月国土房产局专门颁布了《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理规定》，其中第五条规定：‘房地产开发企业或者其他房地产开发单位出售或者出租房地产开发项目规划用于停放汽车的车位、车库前，需经初始登记确认权属。’”

然而，有的开发商迟迟没办理这个“确权”手续，使得买了车位的小业主始终拿不到产权证。如果开发商等车位涨价时再办确权手续，把车位以高价第二次卖出并帮第二买家办理完过户，那么第一次的买家反而成了被赶走的那个。“法律就只承认已过户的车位”。

专家在此提醒，无论交易一手车位还是二手车位，最核心的问题在于关注车位原始产权到底归谁所有。买家交易前首先要明确，车位是否具有受法律保护的产权，明晰以后才能够确定交易的合法性和购买的风险，以及购买人签的合同的保障力到底有多大。

关键问题3：人防工程车位有特殊性

“人防工程的车位不同于普通车位，在战争时会被防空部门统一管理，有可能当时不作私人停车位用途。”华工法学教授关永宏表示，人防工程车位的特殊性在于车位拥有者在战争发生的时候，就要无条件地把这个车位交出来给有关的防空管理部门统一支配。因而，购买车位时市民要留意合同里的细则看是否明确列有人防工程的使用规则。

关键问题4：租赁期限超20年后无效

有的开发商很“明智”，在签车位合同的时候会申明车位不能买卖。他们不会与业主签买卖合同，只签租赁合同。可是，他们在合同中并不向消费者声明“租赁期限超过20年后将不受法律保护”。

广东天胜律师事务所的周律师提醒，根据《合同法》第214条规定：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的那部分无效。”也就是说，消费者租赁车位(库)(就是所谓的销售使用权)最长期限也只有20年，20年后是不受法律保护的。专家提示，凡是销售使用权超过20年并且不向消费者声明20年后不受法律保护的，都是欺诈行为，消费者可请求双倍赔偿。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！