

房企用它回笼资金,业主因它操碎了心

人防车位乱象:虚假宣传、变相买卖、安全堪忧……

“全民拍”追踪



扫描二维码,关注对
闹心人防车位的调查后续

本报记者胡锦涛、余贤红、姚子云

合同暗藏猫腻,变相兜售人防车位;设备以次充好,日常管护令人担忧……近日,有网友在新华社客户端“全民拍”栏目反映相关乱象。新华每日电讯记者调查发现,近年来,在房地产市场“高周转”开发模式驱动下,相关企业为快速回笼资金,在人防车位的建设、管理和使用上“打擦边球”,频频引发矛盾纠纷,安全隐患不可小觑。

相关专家建议,加强对人防车位的日常监管,同时,加快从法律规范层面明确相关产权归属与权责分配。

闹心的人防车位

人防车位指的是依人民防空法的要求,在各小区人防空间设置的停车位。记者调查发现,近年来,围绕人防车位的矛盾纠纷投诉日益增多,并集中体现在以下几方面:

隐瞒属性,变相买卖。中部地区某城市小区一位业主介绍,2019年2月花8.9万元认购了一个车位,近日实地查看才发现,买的居然是人防车位。业主提供的相关协议注明,该地下停车位的使用权年限与乙方所购买住宅的土地使用年限相同,即70年。

项目负责人介绍,共有100多户业主签署类似协议。当地有关部门调查后认定,这一条款违反人防部门下发的有关规定,属变相出售人防车位行为,并约谈了项目建设单位,责令其立即改正。

管理混乱,安全堪忧。人防车位作为人民防空工程,安全卫生至关重要,然而,记者在走访中发现,一些小区的人防车位,平时维护管理混乱,容易出现安全隐患。

据群众反映,所在小区人防车位通风系统质量堪忧,经常雾蒙蒙一片。“现在买一件几百元的商品,售后服务都很不错,可是这十万元买来的车位,售后却操碎了心。”一位业主介绍说,去年有业主入住后,出差一周回来,发现汽车座位上已长出霉斑,人防车位的线路管网上也有密密麻麻的霉斑。有业主质疑,人防工程启用时需要密闭,如此糟糕的空气,怎么保障安全?

一名小区业主告诉记者,他所在小区建于2009年,由于地下车库管理不善,多次出现通风管、灯管掉落砸到车辆的情况。“长此以往,砸伤人是迟早的事。”这名业主告诉记者,人防部门接到投诉后调查发现,该地下车库作为“人防工程”竟都未曾验收。

人防部门调查人员表示,按照有关规定,人防工程未验收,开发商不能办理房产证。“令人诧异的是,不但房子在销售后办理了房产证,地下车位也以无产权方式销售多年。”这名调查人员说,因为属于未经验收的“人防工程”,他们对这一地下车库反而没有监管权。权属不明,收益争议。北京市盈科(南昌)



中部某地一小区标识有“人防区域”的地下停车位上,杂物堆积,墙体斑驳不堪。

本报记者姚子云摄

律师事务所张志余律师介绍,人防车位的收益权到底是归开发商所有还是归全体业主所有,各地法院判决结果并不一致。

江西抚州市中级人民法院在一起案例中,认为全体业主享有相应权利;而在国内其他地方的一些判决书中,有司法观点则认可人防车位使用权、收益权归开发企业所有。

与此同时,在争议处理中,由于缺乏组织,一些业主在与开发企业或物业公司沟通中常处于弱势地位,特别是当开发企业或物业公司并非一家企业时,还可能遭遇“踢皮球”行为,沟通较为乏力。

“高周转”下的副作用传导

记者调查发现,人防车位在使用和管理中之所以引起诸多争议,除了有相关法律法规规定不明的客观原因之外,一个很重要的原因是房地产市场开发中流行的“高周转”模式的副作用传导。

所谓的“高周转”,是指在近年来房地产利润持续走低,融资越来越难、债务逐步高企的情况下,房地产企业通过提高资金周转率赢得利润。

一位企业负责人以“捂盖子”打比方:假如把负债项目比喻成缺少盖子的桶,10个桶只有3个盖子,这个时候怎么能让游戏继续进行?只有拼手速。

一位房地产开发企业项目负责人介绍,在“高周转”模式驱动下,一个项目的周期一般只有3年至5年,大多数企业都希望压缩工期,快速取得预售证,而这其中关键一环就是快速完成地下建筑,包括建筑成本较高的地

下人防工程,由此导致一些工程在“快”的同时埋下了质量隐忧。

一些新建不久的小区地下人防区域之所以发生“通风设备不通风”的怪事,关键原因是成本控制。由于地下室排风除湿设备价格较高、耗电量较大,一个1000户左右的小区,一年仅此一项的运营和维修成本就要二三十万元,建设单位为了压缩成本,往往采购价格低廉的设备做样子。

同时,在现行政策下,由于人防车位不能办理产权,加上人防车位在新建小区的地下停车位占比中一般高达三分之一,业内也把人防车位称之为“低效资产”。

这也使得追求“高周转”的企业更倾向于“打擦边球”,通过虚假宣传、只卖不租等方式,尽可能多地销售人防车位而非向业主提供短租选择,以便快速回笼资金,投资下一个项目。

在采访中,多个房地产项目的业主反映,在购买车位时,企业都未明确告知自己买的是人防车位,合同上也没有明确注释,而且小区人防车位只卖不租,有的地下人防车位还被成片装起地锁。

“导致的一大怪现象就是,地上临时车位‘车满为患’停车艰难,地下‘人防车库’空空荡荡闲置待售。”多名业主反映说。

防止潜规则“野蛮生长”

为有效维护各方合法权益,提升人防车位使用效能,多位业内人士和受访专家认为,一方面监管部门要及时地回应群众诉求,加大对人防车位建、管、用中的乱象查处力度,另一方面应尽快从法律规范层面,明确相关

产权归属与权责分配。

在采访中,有的开发企业坦言,当前市场上“变相买卖”人防车位等行为司空见惯,似乎已经成为“潜规则”。

但记者了解到,早在2012年江西省人防办发布的《关于进一步规范防空地下室平时使用和维护管理有关问题的通知》就已明确,任何单位和个人不得买卖或者以长期出租使用权的名义变相买卖防空地下室。《通知》同时要求,在目前国家对防空地下室产权尚未明确的情况下,防空地下室平时使用只允许短期租赁,每次租赁合同期不得超过5年。

对此,业内人士建议,监管部门要加大对市场违规现象的监管力度,防止有令不行,防止自然规则“野蛮生长”。

江西建设职业技术学院基建处处长郑刚说,人防车位属于战备空间,只有加强日常管理,才能在紧急时刻发挥人防工程的作用。同时,业主可以通过成立业委会等方式,增强协商能力,更好地维护自身合法权益。

加强监管的同时,要在法律规范层面与时俱进,建章立制。据《中华人民共和国人民防空法》,人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。

张志余介绍,司法实践中通常以开发商作为人防工程的建设者而认定开发商是人防车位的初始投资者,但目前法律并没有对投资者是否会随房屋售出而发生变化以及变更条件等进行明确界定。建议在法律规范层面,对这些关键问题予以明确,减少司法判例不同给群众带来的困扰,降低群众的维权成本。

融媒选粹

一亿像素下的元月中国



一月份是珠峰极其寒冷的时候,顶峰终年积雪,云雾缭绕,美不胜收。

还有恒山、宏村……这是一月的中国,卫星慢直播,跨越山海带你浏览,一亿像素下的中国之美。

扫描二维码,带你
看卫星慢直播



2021,大火箭有大看头



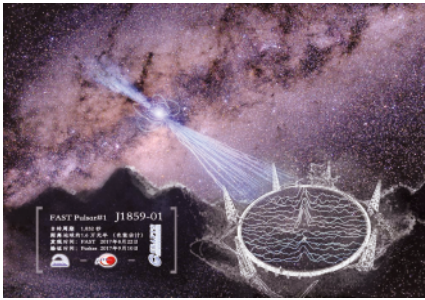
长征三号甲系列运载火箭今年预计发射超10次,多型长征火箭首次组合进行发射,长征十一号运载火箭将执行4到5次发射任务,新型号预计一年半到两年的时间完成研制……中国航天实现2021开门红。

记者近日走进中国航天科技集团有限公司所属中国运载火箭技术研究院,来听火箭专家讲解今年航天发射新看点。

扫描二维码,了解今年
航天发射新看点



“天空实验室”里怎么工作



“中国天眼”身在洼地,但在科学家眼中,它心系深空,是一座“天空实验室”。

科学家是依靠什么在天地间“连线”,又是如何驾驭这样庞大的射电望远镜服务于科学实验呢?到现在为止,应该没有天文学家上过太空,但他们却是最了解宇宙的一群人,靠的是什么?

扫描二维码,了解“最了解宇宙的人”



“我在乌英苗寨这三年”



15万张照片,15万个瞬间,如果每张照片的快门时间是1/300秒,那么加起来是500秒——把三年的时光浓缩了的500秒,记录了一个苗寨沧海桑田的500秒。

扫描二维码,看全程记录的
乌英苗寨脱贫之路



他就地过年,因为『爱我别走』

他乡『暖暖』,亦能『难忘今宵』



快过年了,春节团圆的归意日益浓厚,但受疫情影响,就地过年可能成为这个春节假期许多人将要面对的现实。不能与亲人团聚过年,思念不尽相同,也难免会有一些失落,但选择留下的理由和目标是一致的——我们愿意拉长思念,为了把疫情防控得更好。有三首歌曲或许能表达这样的心绪。

第一首《爱我别走》。这一年,大家都过得不容易,可以理解。不过,鉴于目前的疫情防控形势,多地呼吁就地过年。张伯礼院士不



久前也说,疫情防控仍需保持高度警惕,春节期间尽量不要回家,以免造成人员大规模流动。在这个特殊的春节,对妻儿老小最大的关爱是做好个人防护,防止返乡途中感染并连累家人。平安才是最好的团圆。与挤进归乡大潮相比,就地过年无疑更安全。

第二首《暖暖》。无论工厂还是写字楼,不管打工还是生意人,很多人响应疫情防控要求,安心就地过年。这是每位留下的外地对疫情防控的贡献。那么,所在城市应该回馈以温暖。比如,目



前一些城市菜价在上涨,鸡蛋价格翻了一番。相关部门要及时回应群众的关切,关心外地人的“粮食和蔬菜”。同时,更要关心外地人的“年味”。他们能不能吃上一口家乡菜?能不能感受到都市的年味?能不能享受到便捷的公共服务?这些都需要当地政府想深一层、多做一步。

我们看到,不少城市做出了榜样,为外地人送上春节大礼包。礼包中既有真金白银的补贴,又有手机流量、健康服务、免费的图书馆体育馆,让外地人感受到一



座城市的温暖,像歌里唱的那样“爱一个人希望他过更好”。期待更多城市来“抄作业”。

第三首《难忘今宵》。过去一年,全国人民一方有难八方支援,风雨同舟,共同取得了傲人的成就,同时更感受到国与家的紧密联系。展望新年,我们的心愿更与国家的发展紧紧绑在一起。奋斗在天南海北的兄弟姐妹们,让我们在农历新年钟声敲响时同唱一句:“神州万里同怀抱,共祝愿祖国好!” (记者王怀怀) 新华社天津电