

车位归谁所有  
阳光被挡咋办

# 物权法让业主“当家做主”



一个美丽的小区,需要一个和谐的氛围 (资料图片)

## 车位归属

### 车位应先满足业主需要

2005年6月,宁波市北仑区一住宅小区的19名业主状告房产商,称房产公司销售房子时,在宣传资料中明确表示小区内有公共停车位和公共用地。但在房屋交付后,房产公司却把楼前约2000平方米的公共用地“挪用”为旁边一家菜场的停车场,造成业主们的车无处停放。

后经宁波市中级人民法院终审判决,被“挪用”的公共车位和公共用地归小区业主共有。

据新华社北京3月8日电(记者 崔清新 杨维汉)随着住房制度改革和高层建筑物的大量出现,住宅小区越来越多,车库、车位归谁所有的问题逐渐成为老百姓关注的焦点。

在8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案提出,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。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、出租或者附赠等方式约定。

占业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

全国人大常委会法工委副主任王胜明说,现实生活中有的开发商将车位、车库高价出售给小区外的人停放;不少小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足,占用共有的道路或者其他场地作为车位,因此草案有针对性地规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

全国人大常委会法工委有关负责人介绍,车库、车位不像电梯、楼梯、绿地那样可以共有公用,它一般都是由业主专有和专用的;而且在买房过程中,通常都是和开发商约定,这些约定可能是出售、出租或者附赠。目前草案对车库问题的规定是由当事人约定;对于占用公用道路和其他公共场地的车位,草案则规定为共有。

## 阳光权

### 不得违反国家标准妨碍采光

据新华社北京3月8日电(记者 崔清新 杨维汉)几年前鲜为人知的“阳光权”,如今已成热门词汇,频见报端。如今,物权法草案对相邻建筑物的通风、采光和日照作出了明确规定。

物权法草案明确规定:建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。不动产权利人不得违反国家规定排放大气污染物、水污染物,弃置固体废物,排放噪声、光、电磁辐射等有害物质。

一段时间以来,一些城市在对新建住宅楼规划审批环节中存在漏洞,使新建筑物层数、间距不符合建筑规划国家标准,遮挡相邻建筑采光;有些开发商违规施工,超规划建设,导致新建住宅楼层数过高,影响与其相邻建筑物的采光;还有些人为了得到更多的居住便利,私搭乱盖,影响相邻建筑采光。

市在对新建住宅楼规划审批环节中存在漏洞,使新建筑物层数、间距不符合建筑规划国家标准,遮挡相邻建筑采光;有些开发商违规施工,超规划建设,导致新建住宅楼层数过高,影响与其相邻建筑物的采光;还有些人为了得到更多的居住便利,私搭乱盖,影响相邻建筑采光。

法律专家认为,相邻关系简单地讲,就是不动产的相邻各方因行使所有权或使用权而发生的权利义务关系。生活中诸多扰邻问题,都是对邻居、对他人生活的一种妨碍和侵害。尊重他人相邻权,不但是法律问题,更是道德问题。“远亲不如近邻”,邻里相处应当互谅互让、彼此尊重,这是中华民族的传统美德,也是家庭、社会和谐的重要道德理念。

物权法草案指出,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿。

## 物业

### 业主有权更换建设单位聘请的物业

不久前,北京市海淀区某居民小区成立业主委员会后发现物业服务中的诸多问题,于是通过诉讼方式,打赢了官司。然而,他们还没来得及庆幸自己的维权胜利,又陷入了物业公司突然撤走,小区停水停电,业主生活一片混乱的困境。最终,这个不负责任的物业公司受到政府有关部门的处理。

据新华社北京3月8日电(记者 崔清新 杨维汉)短短十几年间,物业服务机构从无到有、从小到大,已经对群众生活产生重要影响的行业,而业主和物业服务机构之间的纠纷也逐渐多了起来。如今,物权法草案明确指出,对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

草案规定:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务机构或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

草案还指出,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主共同决定选聘和解聘物业服务机构或者其他管理人,改建、重建建筑物及其附属设施等事项。

草案还指出,业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务机构或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

## 住宅建设用地使用权期间届满自动续期

据新华社北京3月8日电(记者 杨维汉 崔清新)70年后住宅建设用地使用权期间届满,我们的房子怎么办?有人说,国家可以依法收回,只给房主一点补偿金。许多百姓为70年后自己住宅的命运焦虑不已。住宅建设用地使用权成为物权法草案公开征求意见时百姓关注的焦点话题之一。

安居方能乐业。物权法草案规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。”

建设用地问题事关国计民生,草案设专章对建设用地使用权进行规定。全国人大代表姚天恩说,“我国实行最严格的耕地保护制度,严格控制农用地转为建设用地。这是保障国家长远发展、经济平稳、社会安定的必然要求。”

为了切实加强土地调控,制止违法违规用地行为,草案规定:严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。采取划拨方式的,应当遵守法律、行政法规关于土地用途的规定。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

草案还明确了关于建设用地使用权人的权利:建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施;有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押,但法律另有规定的除外。

## 办房产证有望驶入“高速路”

据新华社北京3月8日电(记者 杨维汉 刘奕湛)房产证难办,是现在许多购房者共同面对的问题。主要原因是,办理房产证,需要面对十分繁琐的手续,需要跑国土、房管等多个部门,办理中途往往还要补充各种资料。

针对房屋产权登记这样的土地以及建筑物等土地附着物不动产登记,物权法草案明确规定:“不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”

专家指出,不动产登记是建立物权制度的重要基础。物权公示这一物权法的重要原则,在不动产领域就需要依靠登记制度来保障。物权法草案经多次审议、反复修改,最终确立了不动产统一登记制度。

同时草案规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依法应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生效力。不动产登记簿由登记机构管理。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。

登记费用问题也是群众关心的话题。为此草案规定,不动产登记费按件收取,不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。具体收费标准由国务院有关部门会同价格主管部门规定。

## 长虹服务甲天下 --长虹平板升级保养服务高调启动



长虹不但凭借量子芯、双倍素等多项自有核心技术,使长虹高端平板和宽屏电视在市场销售中领先行业,并且在家电行业竞争日益激烈、制造和销售成本不降反升的近年,投入重金打造长虹服务品牌,让

长虹服务从幕后走到前台,成为提升品牌价值的重要一环。到现在,长虹以4008呼叫中心为窗口,以29个省级服务中心为核心,以5000余家授权服务商为网络,覆盖全国的“阳光网络服务体系”已经优质运行4年时间,为长虹用户提供了更多的增值服务。“阳光网络服务体系”中,仅长虹的4008呼叫中心就拥有500个坐席,开通了4008-111-666全国统一特服电话,24小时为消费者提供咨询和服务。

3·15即将来临,长虹在中消协“消费和谐”主题下开展的长虹液晶、等离子用户免费升级保养活动已经在江苏、安徽等地正式启动。长虹的平板产品用户在3月9日至4月8日均可拨打长虹全国热线4008-111-666进行预约登记,届时长虹阳光服务工程师将上门对用户的平板电视进行专业的升级保养。

为了配合升级保养活动,长虹电视和长虹空调还在3·15期间推出了各种盛大的优惠活动,回报广大长虹用户。

## 长虹空调全面提升服务公约 --以“客户为中心”,关注“客户服务体验”

长虹空调践行系列提升服务质量行为,建立“大质量体系”服务,基本措施有:建立顾客满意指标(CSI)提高服务质量;建立客户信息及客户资源践行持续服务;对服务队伍进行全面专业的系统培训提高效率等。

迄今,长虹空调已在全国各中心城市建设了600多家服务形象店,4000多家授权服务商,组建了近千人的服务评判师、首

席服务工程师队伍,提出了VIP服务理念。以“内练素质,外树形象”为指导,建立了一支基本素质好、业务技能强、反应迅速的“金牌服务师”队伍,持续在全国范围内开展万人服务大练兵、千人技能大比武等活动。制定了上门“十要十不准”的新行为标准,从行为、态度、语言多方面进行规范,并纳入对服务人员月度考核。同时,长虹空调

率先在全国推行“4小时安装,8小时快修”的快速上门服务新标准,斥巨资8000万元,用于服务网点的形象建设、服务信息平台的优化、专业队伍建设以及社区免费服务工程等,全力打造行业领先品牌。

为了配合升级保养活动,长虹空调、长虹电视在3·15期间推出了各种盛大的优惠活动,回报广大长虹用户。

## 阁瑞斯:精彩人生来自健康空间

华晨金杯作为中国自主品牌的领航员,几年来一路秉承严谨创业,务实求新的创业原则,一路走来,金杯已经成为了中国市场耳熟能详、老少皆知的轻客首屈一指品牌;而其旗下的阁瑞斯正凭借05、06年的不俗表现带动MPV行业迈向成熟发展的时代。

2006年,阁瑞斯销售突破万辆大关,累计同比增长达到99%。凭借其2006年MPV行业的优异表现一举夺得“年度最佳商务车”等25项媒体大奖。

阁瑞斯大气的外观带来的是超乎想象的宽敞内部空间,加上低窗大视野的设计,让身在其中的人拥有了极目迥望的快乐。它能够带来如高级轿车般的驾乘享受,它可以让人体会到源自丰田的澎湃动力,即使是商务繁忙的精英人士,它也能带你远离喧嚣,尊享只属

于自己的健康空间。

对于在城际间长途旅行的商务人士,不舒服的车可谓健康的一大杀手。阁瑞斯后位摆放了7座豪华型真皮机舱式座椅,完全符合人体工学设计,椅背均采用舒适型的长坐垫、厚背垫材料,甚至车内还有足够的空间可以将后两排座椅完全放平,一张伸展自如的“豪华软卧”便呈现出来,加上日本原产零污染材料的内饰、隔热玻璃、前后分体式空调等设施,工作压力造成的精神紧张和疲劳感会离您远去。

阁瑞斯高级轿车专用底盘的出色稳定性会在路面颠簸时毫无保留地发挥出来,即使高速行驶下一段下坡的接缝处,阁瑞斯的车身也不会明显跳动,仿佛仅仅只是表达一下不满,车尾轻轻摇晃一下,就轻而易举地化解了激烈的冲击。