

明察暗访

圈占现象普遍，影响市民停车，律师称归属由用地性质决定 小区沿街商铺门前停车位 到底属于谁



城区十甲路沿街商铺门前的一个停车位被反光锥筒“圈占”。

连日来，有不少市民拨打本报热线反映，他们小区沿街商铺门前的停车位，有不少被商家私自加装地锁，或摆放反光锥筒、凳子、电动自行车等“圈占”，给他们停车带来不便，只能“望位兴叹”。那么，小区沿街商铺门前的停车位到底属于谁？商户私自“圈占”又是否合理呢？日前，记者对此进行了调查走访。

□文/图 潍坊日报社全媒体记者

记者探访 商铺前停车位被“圈占”，居民很有意见

“小区东门两侧的停车位都被沿街商户占完了，业主想过去停车根本不可能。”近日，高新区金华丽小区居民赵先生向本报反映。在赵先生看来，明明规划的是公共停车位，如今却成了商家的“私人领地”，不合理。

“开车出门办事最头疼的就是找停车位，好不容易找到空闲的，走近却发现车位上不是摆着反光锥筒就是放着杂物，根本没法停车。店铺前这种现象最突出。”高新区富氏·壹号公馆小区居民郝先生对于商户圈占停车位的现象感触颇深。

事实上，小区沿街商铺前停车位被“圈占”的现象并非个例。“经济区盛得花园小区北门西侧的空地，被商户安装上了停车装置。”“奎文区宝鼎花园小区南门不少停车位被圈占。”根据市民反映的情况，记者走访发现，城区不少小区沿街商铺门前，都

存在类似问题。

奎文区盛世华府小区居民郑先生反映，他们小区西门南侧的空地可供居民停车，其中多处被沿街商户“圈占”了起来。“小区停车位本来就紧张，晚上商铺关门停止营业后空地闲置，明明可以停车，可是商户却摆放木桩占据车位，不让其他车辆停放。”郑先生无奈地说。

记者采访了解到，近年来，尽管市民对商家私自占用停车场的行为表示不满，但商铺门前不能停车似乎仍是不成文的“规定”。“我们不敢把车停在那里，担心会惹恼圈占停车位的商户，怕他们会偷偷下黑手划车。”不少市民都有这样的担忧。高新区世贸中心小区居民孔女士向记者吐槽，她曾遇到过这样的事情，不仅车辆被划伤，车门也被撞坏，投诉无门。

商户说法 店铺周边停车位紧张，占位实属无奈

面对业主们的不满，小区沿街商户大都表示这样做“实属无奈”。

“我们也没办法，没有车位，客人就不来消费。”奎文区樱前街一家沿街餐饮店的老板道出了心声，由于店铺附近停车位紧张，前去消费的顾客一旦发现没有位置停车，就会到别处消费。为了揽客，他们只好提前“占位”。

“这些停车位紧挨着我店门口，如果谁的车都能停过来，不但影响我们进出，而且来店里购物的顾客也没地方停车。”高新区东方路一家酒水店的老板说，停车位的多少已经成为衡量商家硬件设施水平的标准之一。如果不占停车位，顾客来时根本没法停车。长此以往，顾客会认为商家的服务不到

位，必然会对生意造成影响。

“一些顾客找不到免费停车位，就不来消费了。”高新区健康东街与金马路交叉口附近一家饭店的负责人说，饭店附近的停车场都是收费的，为留住顾客，他们只好占着门前的车位。刚开始的时候，在非营业时间，他们并不会圈占停车场，可是经常有人一连停车几天不挪窝，有时一辆车占两个车位，严重影响生意。

对于沿街商户圈占停车位的做法，记者走访发现，多数小区物业对此持默许态度。“现在小区沿街楼前的车位不少是免费的，沿街商户花不少钱购买或租赁店面，给他们在门前留停车位‘适当照顾’也是应该的。”高新区樱前街一小区的物业工作人员说，“商铺门前的停车位不能用，谁还愿意买门头房？”

律师意见 商铺门前停车位归属，要看用地性质

对于沿街商户圈占停车位的问题，记者咨询了潍坊市律师协会副会长、山东玉帛律师事务所主任方强。

方强表示，沿街商铺门前停车位的归属，需要看用地性质。根据相关规定，小区商铺外的公共区域归属权，应以建筑用地规划许可证确定的红线图范围为基础。如果是规划红线内的，属小区所有，如果是规划红线外的，则是市政用地。从用地性质来看，如果商铺门前公共区域属于小区规划用地，而非市政道路，则停车位的归属问题应当判断其是否属小区公共配套设施；若商铺门前的区域，没有规划为小区公共用地，则停车位属于开发商，开发商有权在销售时对停车

位进行处理；如果在规划时已经将其作为小区公共配套设施，且已将面积分摊到业主房屋之中，那么这些停车位应属于全体业主所有，收益权归全体业主。

此外，根据《民法典》第二百七十五条的规定，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、附赠或出租等方式约定。占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

记者调查了解到，对于小区沿街商铺前停车位的纠纷问题，市民除协商解决外，可针对具体情况，向住建、城管、交警等部门进行反映。若存在违规情况，可要求强制去除地锁等设施。



高新区金华丽小区东门南侧多个停车位被占用。