

小区452个车位面临拍卖,业主停车怎么办?

上海法院全国首创大宗不动产司法处置新模式

一起“常见”执行案的“不寻常”

1幢综合商业办公地产、2幢住宅，再加452个地下停车位，涉案执行标的额逾10亿元。对于习惯了以“亿”作为计算单位的上海金融法院执行法官来说，这原本是一起“常见”的涉大宗不动产处置执行案件。

这起执行案件因借款合同纠纷引发，申请人为沪上一家金融机构，其中一个被执行人为上述小区开发商之一——福建某房地产公司。数年前，该公司向金融机构融资时，将一套综合商业办公地产及452个地下停车位等抵押给了金融机构，后因资金问题无法及时偿还欠款引发纠纷，最终案件进入执行程序。

“类似因借款合同引发的执行案件其实很常见。”然而，今年4月，实地查看标的物情况和张贴处置公告时，执行法官杨现正却敏感地从中“嗅出”了不寻常。“我们发现，被执行人名下的这452个停车位并不全是商办用，还牵涉到住宅停车位。”

原来，因开发商涉诉，该小区所有停车位均被抵押查封无法有效销售，目前小区业主没人购买到了停车位。“得知小区停车位将被法院拍卖，不少业主打电话来咨询，问他们能不能购买停车位。”杨现正说。

这一情况很快反馈到了上海金融法院执行局局长钟明这里。

停车难，一直是民生反映强烈的问题。“案件背后涉及数百名业主的停车问题，绝对不能‘简单’地‘一拍了之’。”钟明十分明确。

一场走进小区的调研“咨询会”

小区里究竟有多少业主真正需要购买停车位？对于法院司法处置有没有好的意见建议？在上海金融法院执行法官们看来，只有深入基层、深入群众，才能调查了解真实情况和民情民意。

于是，利用周末时间小区业主都在家，钟明带队来到小区实地调研，召开了现场会与业主咨询会，并以线上线下结合的方式向业主发放“车位需求调查问卷”。

“你们好，我们是来自上海金融法院的执行法官。”“你们对法院这次拍卖有什么想法和需求吗？”“究竟有多少业主有车位竞买意愿？”

“我在小区住了大概2年了，肯定是有停车需求的。小区本身停车位就比较紧张，如果全都拍卖给别人了我们车停哪去呢？”“打包拍卖肯定不能满足我们小区的需求。”“法官能来到小区，听听我们业主的诉求，说实话我们内心很触动，也很感谢。希望你们能真正解决我们的需求。”……会上，部分参会业主反映了“停车难”问题，并表达了购买需求，也有少数居民表达了不同意见。

业主林先生告诉记者，他是一位航天工作者，每天下班时间很晚，回到小区经常遇到找不到停车位的情况，只能在小区外面找车位。

“如果小区停车位被整体拍卖，（小区）不能停（车），那我就只能停到周边商场，一个月光停车成本就要3000元左右，代价太高了。”“我当然希望能有一个自己产权的车位，解决停车之忧。”他建议，法院让小区业主也参拍，且出于公平性考虑，竞买时应优先保障一家一个车位。

据悉，在法院回收的调查问卷中，像林先生这样表达需要购买车位的业主共有198名。

近日，记者再次来到该小区查看情况。尽管小区只有两栋高层居民楼，但由于人车分离无地面停车位，在下午时分的地下停车库里，记者看到“空位”确实已经不多。

“停的都是住户的车，我们小区车库不大，停车位一直比较紧张的。”小区物业助理马先生告诉记者。小区所属居委会工作人员亦坦言，该小区“停车问题”由来已久，“目前已经进入司法程序，就看司法怎么处理吧。”

□法治报记者 胡蝶飞

最近，上海浦东新区前滩海悦华庭小区的业主们面临着一个闹心的问题：因原开发商涉诉，小区452个被抵押的停车位即将进入司法拍卖程序，一旦拍卖成功，也就意味着小区居民的汽车将“无处安放”，停车难矛盾突出……

“作为业主，你们对法院这次拍卖有什么想法和需求？”“整体打包拍卖的话，我们业主买不到车位，停车怎么办？”“希望拍卖时能保障业主的需求和权益。”不久前，小区里召开了一场特殊的“现场会”，上海金融法院执行法官们主动走进小区开展调研，倾听业主呼声。

昨天，上海金融法院微信公众号发布拍卖公告对“呼声”作出回应：在全国首创“打包上拍、分拆竞买”大宗不动产司法处置新模式，力争实现司法拍卖成交率与小区业主停车需求“双赢”。这让业主们空悬许久的心吃了“定心丸”。

这一调查研究助力解决发展难题的创新实践，也是近段时间以来，上海法院扎实推进学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，努力将成效体现在审判执行质效和人民群众满意度上的一个缩影。



执行法官听取业主代表意见



执行法官勘察停车库现场



执行法官接受业主现场咨询

一个回应民“声”的创新方式

其实，近几年，类似这样涉及住宅停车位批量处置的执行案件并非个案，也不是上海独有。

钟明告诉记者，按照一般司法拍卖模式，如该案452个车位均在一本产证上，法院基本都是整体拍卖。“但是直接整体打包拍卖，一方面标的额过高存在流拍风险，另一方面，成交后小区业主的停车需求无法得到满足，极易引发矛盾。”“但如果分拆逐一处置，每分拆一个就是一起案件，案多人少的情况下，无疑将给法院工作带来很大挑战。”“与此同时，分拆处置的车位位置也无法确定，可能会带来新的争议问题。”

一方面是整体打包或面临流拍“卖不出”，另一方面是业主想买“买不到”。如何在提升司法拍卖成交率与兼顾小区业主停车需求间破局？

钟明想到了该院在全国首创的大宗股票司法拍卖协助执行机制。同样是分拆式处置，能不能参考这一模式？

结合调研结果，经过数次开会研究，上海金融法院积极与网络司法拍卖平台沟通，研发了一个全新的拍卖小程序，在全国率先创新探索“批量委托，分拆竞买，价高者先选”大宗不动产司法处置新模式。

上海金融法院正式对外发布的拍卖公告中称，此次拍卖是为解决涉案住宅小区业主停车需求的特别拍卖程序，投入拍卖程序的车位数量和起拍价格均充分结合前期针对业主的竞买诉求调研情况及市场价格。而参与本次车位拍卖的竞买人资质确定为：上述住宅不动产的产权人。拍卖时间为2023年7月7日10时至2023年7月9日10时。

记者注意到，与一般拍卖不同，此次拍卖标的的车位数量为“不超过208个车位”，具体数量由法院依据竞买人资质审核、实际参拍人数等相关情况予以确定、公告。

“我们希望通过这种方式，力图实现司法竞买处置成交率与溢价率的双提升，同时积极回应小区业主的停车需求，尽可能满足民生诉求。”钟明表示，“如果后续拍卖顺利，也希望这一创新模式能给此类案件的执行提供‘上海智慧’与‘上海样本’。”

延伸>>>

扎实推进主题教育 以调查研究解决发展难题

据悉，一段时期以来，上海金融法院坚持将主题教育与司法审判执行工作结合，聚焦“停车难”等人民群众急难愁盼问题，聚焦金融司法“新问题”“新需求”，先后深入基层，走进浦东引领区、临港新片区开展调研，以调查研究助力解决发展难题，力争“实效”落在“实处”。

主题教育中，如何牢牢把握调查研究这个关键，切实帮助群众、帮助解决一批老大难问题？上海法院瞄准发展所需、改革所及、民心所向的司法实际问题，通过调研、暗访、蹲点、亲身体验、问卷调查以及联合调研、座谈会、走访回访等多种方式，扎实开展调研。同时，上海法院还把主题教育要求落到实处与司法审判工作紧密结合，坚持“办理一案，治理一片”，提升审判质效，以推进审判理念现代化，更好服务中国式现代化。

