部分小区公共区域频被侵占 业主权益如何维护?

小区公共区域本应属于业主购买的集体共有资产，但在现实中却常出现被侵占的现象。记者近日在一些地方走访发现，小区公共区域产权归属不明晰，经常引发业主、业委会与开发商及物业公司之间的矛盾纠纷。

专家建议，完善城市小区业主共有产权登记制度，进一步加强民法典等相关法律的落实和普及工作，增强公众法律意识和维权能力，有效规范开发商、物业服务企业和业委会的行为。

共有产权不明晰现象普遍

12月23日，记者在上海市虹口区一小区看到，由于小区配套的垃圾房被挪作他用，不再作为垃圾投放点向居民开放，导致生活垃圾只得露天堆放，居民们纷纷提出意见。

“按照小区的规划设计，垃圾房等作为公建配套设施，应属于全体业主共有，但开发商及物业公司却把业主共有资产的使用权对外出租牟利。业主要求公示账目的请求一再被拒绝。这严重侵害了业主的共有产权。”小区业主凌女士告诉记者，维权已历经3年多，但情况仍未改观。

地面车位、人防空间、公共用房……记者采访发现，由于不少住宅小区的共有产权归属不明晰，经常发生被私占、私建、私售、私租等情况。

“摸清自家小区的家底太难了！”浙江省杭州市余杭区一小区业委会监督小组成员石红专表示，为了搞清小区经营性用房、人防地下车库等业主共有产权究竟有哪些部分、有多少面积，他跑了土管、发改、住建等多个部门，耗时几个月，至今仍未完全搞清楚。

小区业主的共有产权包括哪些？根据《中华人民共和国民法典》第二百七十四条，建筑区划内的道路、绿地，一般属于业主共有。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。《上海市住宅物业管理规定》第四十三条明确，物业管理用房，门卫房、电话间、监控室、垃圾箱房、共用地面架空层、共用走廊，按规划配建的非机动车车库等物业管理区域内的配套设施设备归业主共有。

共有产权不明晰也是开发商、物业公司侵占业主公共收益，引发小区物业管理纠纷的主要原因之一。据不完全统计，浙江省衢州市因物业管理区域内业主共有部分登记不完善，导致业主、建设单位、物业服务企业之间因共有物权不清晰而引发的矛盾纠纷，占当地物业管理投诉量的近三分之一。

“摸清家底”为何这么难？

记者采访了解到，尽管民法典、物权法等法律对业主共有产权等情况都作出了明确规定，但在现实中不少住宅小区的共有产权归属不明晰问题仍比较普遍。这是因为在2007年物权法出台之前，我国尚没有全国性法律对业主共有产权做出规定，因此在这之前建成的小区，大多存在共有产权归属不明晰问题。在物权法及民法典出台之后，共有产权相关规定的普及有限，许多居民对此并不了解，“谁管理，谁所有”现象仍大量存在。

通常情况下，前期物业都是开发商的下属子公司。浙江大学城市治理研究所所长吴结兵表示，新小区交付时，由于业主尚处于陆续入住的过程中，加上绝大多数业主对于哪些属于业主共有财产、哪些收益应该归业主所有这类权益并不知情，这就给了开发商和前期物业侵占业主合法权益的可乘之机。

记者调查发现，业主个人势单力薄，缺乏有关部门的支持，成为维权的主要难点。

凌女士目前遭遇的维权难题在于，法院表示个人不能作为提告主体，需要小区业主委员会代表出面，才能要求追回垃圾房的使用权限。但小区目前并没有业委会。

不少受访业主告诉记者，在收回被开发商或物业侵占的共有产权的过程中，他们往往面临诸多困难。有的物业公司以信息安全为由，不向个人业主提供小区建筑物情况等材料，有的社区居委会建议他们成立业委会后再来申请。

而成立业委会本身就是一个难题，由此导致业主确权之路陷入死循环：一方面要求业主以业委会身份来表达诉求，另一方面又不提供业委会成立所需的材料。

记者采访了解到，有的业主想了解小区详细信息，被告知需要到当地住建部门申请，但申请前又需要当地街镇开具的证明。部分业主还表示，居委会、物业公司和业委会往往会形成默契同盟，因此开具介绍信或证明、让业主去调小区档案是几乎不可能完成的任务。

专家建议完善共有产权登记制度

针对小区共有产权被侵占的情况，浙江大学民商法研究所副所长章程建议，应当建立城市小区业主共有产权强制登记制度，公建配套设施必须登记在业主委员会名下。“如果楼盘开发完了，业主委员会没有成立，可以临时登记在开发商的名下，一旦业主委员会成立立即交付。”

“小区交付初期，业委会尚未成立，容易发生侵占业主权益的乱象，政府部门应加强对开发商、物业公司违法侵占的监督和处罚力度。”杭州市住房保障和房产管理局物业监管处负责人表示，对此杭州新修订的《杭州市物业管理条例》已做出明确规定，新建小区如未按照规定移交有关图纸资料和查验新建物业共有部分的，将对其处五万元以上十万元以下罚款。

中央财经大学法学院教授陈华彬等受访法律专家表示，当前业主面临的共有部分维权困境一定程度上与普法力度不够、相关部门执法不严有关。为此，需要进一步加强民法典等相关法律的普及工作，增强公众法律意识和维权能力，有效规范开发商、物业服务企业、居委会、业委会等管理人的服务行为。

中国浦东干部学院教研部教授焦永利建议，应细化住宅物业管理相关规定，方便小区物业、居委会和业委会在日常管理中各司其职。通过基层治理体系的完善，让居民和居委会、业委会、物业之间充分沟通，建立更好的合作机制。 **据新华社**

重庆消费市场活力重燃

重庆解放碑商圈位于重庆市渝中区。为促进消费市场重回“烟火气”，渝中区加快推动实施商贸业提振消费的诸多举措，通过加大产业资金支持、实施惠民补贴、开展迎新促销活动等，积极帮助企业和商户恢复发展。图为在位于重庆解放碑商圈的八一路好吃街上，市民游客挑选小吃美食。 **新华社发**

上海为快递员、外卖小哥阶段性发放稳岗补贴

新华社电 上海近日印发关于支持本市相关行业和企业稳岗留工有序运行若干政策措施的通知，通知明确，将阶段性发放稳岗补贴，其中，2022年12月25日起到2023年1月27日期间，对符合条件的电商平台和邮政快递企业上岗工作的一线人员给予补贴。

通知明确，鼓励企业制定实施员工关心关爱激励措施。鼓励电商平台和邮政快递企业增加佣金比例、设置跑单奖励，为快递员和外卖骑手提供必要的餐饮保障，发放防寒保暖工装及用品等。鼓励建设单位和施工单位合理提高建筑工人收入。继续扎实开展整治拖欠农民工工资问题专项行动，进一步加大对恶意欠薪行为的查处打击力度。企业要依法支付春节期间加班人员工资。

同时，上海将阶段性发放稳岗补贴。为鼓励电商平台和邮政快递企业持续提供快递、外卖服务，2022年12月25日至2023年1月27日期间，对重点监测的电商平台和邮政快递企业，给予上岗工作的一线人员每人每天60元补贴；其中，对元旦期间（2022年12月31日至2023年1月2日）和春节期间（2023年1月21日至1月27日）上岗工作的一线人员，给予每人每天150元补贴。鼓励重点工程建设施工项目不停工、少停工，在补贴期间，当日实际上岗人数达到2022年11月末实际上岗人数80%以上的重点工程建设施工项目，给予上岗工作的一线人员每人每天100元补贴。

新成昆铁路全线通车运营

新华社电 26日8时05分，C57次“绿巨人”复兴号动车组列车从成都火车南站缓缓启动、驶往西昌，这标志着新成昆铁路（成昆铁路扩能改造工程）的最后一段——峨眉至冕宁段开通投运，至此，全长915公里的新成昆铁路实现全线通车运营。

“欢迎乘车，兹莫格尼（吉祥如意）！”崭新动车旁，身着彝族百褶裙、29岁的彝族列车长阿衣布卡带领列车员向旅客们道着祝福。她来自曾经的深度贫困地区——四川省凉山彝族自治州甘洛县。

“我的家就在甘洛火车站旁，过去从成都回家要5个小时，现在只需2个小时，车次也更多了。”阿衣布卡笑着说。

包括大小凉山在内的川滇交界横断山脉地区，山高谷深，地质结构极为复杂，有“地质博物馆”之称，曾被外国专家断言为“铁路禁区”。

52年前，30多万筑路大军逢山凿路、遇水架桥，经过12年的艰苦奋战，付出巨大牺牲，突破当时多项中国铁路乃至世界铁路之最，创造了世界铁路建设史上的奇迹，建成了成昆铁路，为国家建设、地方发展、民族团结进步发挥了难以估量的巨大作用。

随着运输需求不断增加，成昆铁路运能日趋饱和，扩能改造势在必行。新成昆铁路与老线大致平行，地质条件同样复杂，修建难度极大，但我国的经济实力、铁路装备水平、建造技术、勘察设计手段已今非昔比。

设计方中铁二院新成昆铁路总体负责人王维介绍，根据工程难度和运输能力需求，新成昆铁路采取分段建设、分段运营模式推进。

“相比单线运行的老成昆铁路，新成昆铁路为双线运行，设计时速由80公里提升至160公里，输送能力大幅提升，将极大带动沿线地区资源开发和经济发展。”王维告诉记者。

“新成昆铁路北连拥有中欧班列成渝号的成都铁路枢纽，南向通过昆明铁路枢纽与中老铁路相连。”西南财经大学教授汤继强说，新成昆铁路的全线贯通，将有力促进包括成渝地区双城经济圈在内的我国西南地区与国际通道的大联通，助力高水平对外开放。

第九届全国青年科普创新实验暨作品大赛启动

本报讯（记者 任洁） 作为正式入选教育部《2022-2025学年面向中小学生的全国性竞赛活动名单》的重要赛事之一，第九届全国青年科普创新实验暨作品大赛日前在线上正式启动，全国共有32个赛区围绕“创意作品”和“科普实验”两类项目展开创意比拼。

在启动仪式上，大赛主办方特别邀请中国航天科技集团五院火星探测器副总设计师贾阳为师生们带来《祝融号火星车》科普讲座。贾阳回顾了祝融号火星车设计过程中面临的困难及解决方法，讲述了火星车执行任务过程中发生的有趣故事，展示了科学家在火星车的研究和实践中坚持不懈、不怕困难的精神。

项目命题专家任艳频教授和高云峰教授分别就创意作品项目“智慧社区”命题和科普实验项目“未来太空车”命题做了详细解读。“智慧社区”命题注重考查学生发现和解决实际问题的能力，鼓励学生在智慧社区建设相关背景下发现身边问题，提出解决方案，设计系统模型并创作相关作品。“未来太空车”命题突出任务驱动，将竞赛与科普活动紧密结合，鼓励学生将STEM与创客融合，引导学生利用指定材料自行设计、搭建装置，并在指定区域完成预设任务。

全国青年科普创新实验暨作品大赛启动于2013年，全国累计参赛人数超过32万，赛区数量从5个增到本届大赛的32个，社会影响力显著提升。全国各地多部门多单位以大赛为抓手，共同为提高全民科学素质、培养科技创新后备人才贡献力量。