

关于依法撤销对天然居商业中心停车场 错误颁发的《开工确认表》的函

莲花街道办事处：

2021年4月7日上午，天然居业主发现，天然居商业中心天健蜜堂经营者天健置业公司开始强拆停车场道闸和停车收费牌并在停车场内加装道闸等设施，该经营者称已获《莲花街道小散工程和零星作业开工确认表》施工许可。本会作为天然居商业中心地块土地使用权人（全体业主）代表，要求街道办依法撤销错误向天健置业公司颁发的该施工许可。理由如下：

（一）该地块土地使用权经房地产登记部门发证，属于天然居全体业主，未经土地使用权人同意，街道办不应颁发施工许可

根据福田区小散工程和零星作业相关规定，开工备案首要条件是业主身份及房地产权属证明材料，未经土地使用权人允许不应颁发施工许可。我会现向街道办提交业主房地产权证复印件，载明天然居商业中心所处B304-0013宗地27134平方米的土地使用权均为“共有使用权”，天然居一期和二期建设单位深圳市市政工程总公司在小区交付使用之前所持有的土地使用权相关证书已经依法作废失效，该土地使用权归全体业主共有。

（二）该地块内的天然居一期、二期为同一宗地红线范围，土地使用权人和物业管理权人均均为全体业主，依据特区物业管理条例不得分割管理，受业主大会委托服务的物业公



司无权擅自分区转让停车场经营权

经查，天然居商业中心所涉《深圳市经营性停车场许可证》（证号 A01444）原为天然居业主大会和业委会所委托的深圳市天健城市服务有限公司持有，该证有效期为 2020 年 11 月至 2021 年 9 月，2021 年 3 月 22 日应天健城市服务公司申请，深圳市交管局将该证转颁给天健置业公司。

《深圳经济特区物业管理条例》明文规定，物业管理区域由业主大会委托物业公司统一管理，不得分割管理。天然居受业主大会委托提供物业服务的深圳市天健城市服务有限公司（此前名为深圳市天健物业有限公司）依法无权将天然居宗地红线范围内的部分区域委托其他单位管理。我会已向深圳市公安局交管局正式书面提出要求撤销该停车场经营许可证的函件，现要求街道办对于未获业主大会授权的天然居物业管理单位批准而进行的小散工程依法依规予以叫停，避免天然居商业中心停车场地块业主（业主大会）利益遭受进一步侵害。

（三）天然居天健蜜堂业主无权根据规划许可证主张天然居商业中心地面停车场所有权和管理权，街道办错误为其颁发《开工确认表》已导致业主共有资金利益严重受损，亟需依法纠正

根据民法典和一千户业主持有《房地产权证》，宗地红线范围内土地使用权由全体业主共有。根据最高人民法院停车场重庆市帝景豪苑司法判例，以及深圳市各小区普遍长期实践，地面规划停车位从属于全体业主共有的土地使用权，归属全体业主共有，建设单位无权约定其归属，更无权通过

同一宗地分期开发的形式，为自己预留土地使用权及相应地面车位。深圳市市政工程总公司作为天然居宗地红线图范围内的业主之一，未经天然居业主大会同意无权管理业主拥有土地使用权的天然居商业中心停车场，但是根据街道办未经土地使用权人同意即错误颁发的施工许可，已经开始对于业主共有资金利益造成严重损害。本会在提请街道办依法撤销该许可证的同时，将经天然居业主大会授权进一步追究街道办对于天然居业主共有资金利益遭受的严重损害承担连带赔偿民事责任。

特此函达，请予依法办理。



后附证据：

1，天然居业主《房地产权证》复印件，载明天然居商业中心归属宗地号 B304-0013（面积 27134 平方米）为“共有土地使用权”。

2，天然居商业中心《深圳市经营性停车场许可证》（A01444）复印件，载明受天然居业主大会委托提供物业服务的天健物业公司（现名深圳市天健城市服务有限公司）为天然居商业中心停车场许可证持证人。

3，《天然居物业服务合同》部分复印件，载明天然居业主大会授权业主委员会与天健物业公司（现名深圳市天健城市服务有限公司）管理包括天然居商业中心在内整体物业管理区域。

图 附



宗地号: B304-0013

比例尺: 1:2500

深圳市独立地籍系

深圳市独立地籍系

附

图

宗地日期

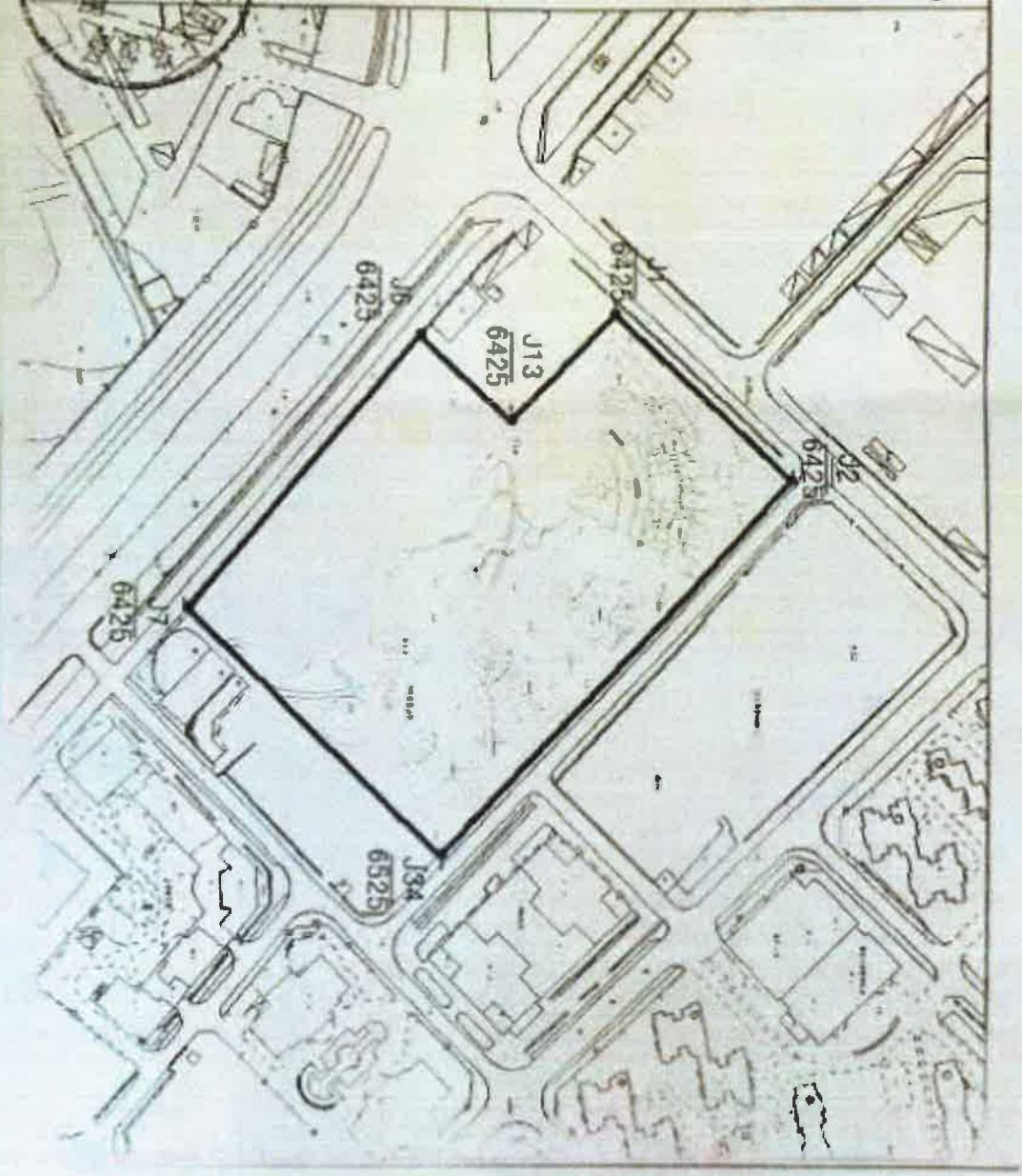
2002-01-01

宗地日期

2002-01-01

宗地日期

2002-01-01



土 地	
宗 地 号	B304-0013
土 地 位 置	香梅路
所有权性质	
使用权来源	购商品房
等 级	
用 途	商业、住宅及配套共建设施
用 地 面 积	18.7 平方米
共有使用权面积	27134.0 平方米
使 用 年 限	70 年 从1998-05-01 至2068-04-30 止
用 地 价 款	
其 中	出 让 金
	市政配套 设施费
	土地开发费

深圳市经营性停车场许可证

社会公共类

A01444



深公交停管许字

号

天然居商业中心
停车场:

根据《中华人民共和国道路交通安全法》和《深圳市停车场规划建设 and 机动车停放管理条例》，经审核，你场符合开办经营性停车场条件，特发此证。

深圳市天健城市服务有限公司

管理单位:

李文方

责任人:

90

停车位:

福田区景田路北侧

停车场地址:

6

管理人员数:

发证机关

深圳市公安局交通警察局

发证有效期自20²⁰年¹¹月至20²¹年⁰⁹月止。

有效期截止前一个月申请变更许可有效期。