

地面不让停车,地下车位停不起,南昌一小区的业主们苦恼不已

# 限价楼盘现高价车位,市场行为还是涉嫌垄断?

本报实习生 李 群

如今,在一些没有地面停车位的新建小区,地下停车位成了一种“刚需”。然而,家住南昌联泰天悦小区的业主们最近遇到了一件烦心事:因为开发商把车位的价格定得太高,而且不对外出租,严重影响了他们的生活。

## 开发商高价卖车位

7月15日早晨6点多,笔者驱车来到南昌市红角洲联泰天悦小区。在小区门口,笔者看到小区大门口和道路两旁停满了私家车,笔者花了好长时间才把车停到路边的一处空地。

“这里的地下停车位太贵了,我们买不起,只能停在小区门口。”业主龙先生和妻子郭女士告诉笔者,联泰天悦小区是南昌市政府的限价房,相较于其他同档次的小区售价较为便宜。

据了解,7月10日,联泰天悦开始对外出售车位,标准车位28万元,子母车位46万元,如此“天价”车位让很多业主望而却步。

龙先生告诉笔者,他在2015年买房时开发商并没有给出地下停车位定价,只是口头告知价格可以参考周边楼盘,当时是10万元左右。

“如果当时知道现在车位价格这么高,就不买这个小区的房子了。”

笔者了解到,联泰天悦小区楼盘总栋数22栋,总居住户数2205户,地下停车位共2357个,地面不设立露天停车位。

龙先生说:“如果不买车位,他也不租给我们。我们的车只能停在路上,这样会造成拥堵,而且很不方便。”

## 只卖不租是否合理?

一边是地面不让停车,一边是小区地下车位停不起,这让业主们苦恼不已。那么地下停车位的情况如何?真值这个价钱吗?带着疑问,笔者来到小区地下停车场一探究竟。

李老伯原先在江西轴承厂负责销售,如今已经76岁高龄了,退休在家的他为人特别热心,带着笔者来到了小区所在地下停车场实地查看情况。笔者看到,偌大的停车场只有几辆私家车停放在车位上。

李老伯告诉笔者,这里的车位不但贵,质量还不怎么样。“一些地下停车位开裂、渗水,施工人员一直在维修,现在看起来还是很不规范。而且停车位的宽度很窄,尤其是立柱中间的车位,开门都比较困难。不过地下车位并不是没有宽大的好车位,但属于‘加价’车位,从设计上比普通车位好很多,不存在宽度缩水问题,就是售价比较高。”

在李老伯看来,这还不是关键,最关键的是车位应该是想买就买,不想买应该允许租。那么,车位只卖不租的做法是否合理?对此,有律师表示,根据《物权法》的规定,对于建设区域内的停车位,首先要满足小区内业主的需求。另外,开发商强调“要卖”,那么就得明确所有权属,得证明确实是开发商自有,而且做了产权登记。

关于车位产权问题,南昌市不动产登记中心相关工作人员表示,南昌市对地下车位没发过产权证,因为地下车位不计容积率,自然不会纳入公摊。

## 市场行为还是涉嫌垄断?

据了解,联泰天悦小区今年3月的指导价为1.4万元/平方米左右,比周边二手房价格便宜4000元~6000元。相比房价,地下停车位的定价则完全在开发商手中。

对此,有业内人士指出,开发商高价卖车位是因为房子卖得便宜,所以心里不平衡就从车位上来弥补,这有利用区域垄断地位变相为自己谋利的嫌疑。不过在开发商看来,这是市场行为。

开发商工作人员解释了车位定价的理由:“车位是对业主使用权的出让。天悦项目的价格比隔壁公司老项目的价格偏高,是因为品质相对更高,定价也是参考整个区域高端楼盘的定价。后期是否出租现在公司还没有决定,目前还不能答复。”

但龙先生表示,马路对面同一家开发商的小区车位价格远低于他们小区。

对此,中国劳动关系学院法学院副教授章德彪表示,目前我国尚未出台规范住宅小区停车位价格的法律法规。但应综合参考具体小区的位置、楼房的价格、所在城市行业平均状况等因素,本着公平、合理的原则来定价。

“正是由于相关法律法规的缺失,才会导致开发商对于车位价格的垄断。”江西四强律师事务所律师龙文兴认为,关于定价,目前房价有政府部门的指导价,车位确实没有,法律监管不到。如果去房管部门、规划部门反映问题,他们目前找不到明确的依据可以对开发商进行约束。

不过,一些地方也开始采取措施限制高价车位问题。杭州市于去年7月27日出台了《关于进一步规范商品住房及其地下车位(库)销售行为的通知》,实行地下车位(库)销售价格承诺制,旨在抑制“高价车位”。不少业主呼吁,南昌也应借鉴杭州的做法。

## 理财新规“靴子落地”

本报记者 北梦原

7月20日,中国银保监会公布了《商业银行理财业务监督管理办法》(以下简称《办法》)的征求意见稿,这是继2014版和2016版征求意见稿之后的第三次公开征求意见。

在消息发布之前,受政策预期带动,A股市场上银行板块以超过5%的涨幅领涨,保险、证券等板块也呈现出较强涨势。当日,中信银行指数大涨4.46%,创下自2016年3月以来两年多单日最大涨幅。

市场的反应生动地诠释了理财新规的价值与意义。4月27日,酝酿已久的《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》正式下发之后,银行理财业务因一些政策细节尚不明确而受到影响,各界一直在期待这份配套细则的出台落地。

20日晚间,理财新规如期而至。从政策内容来看,在理财产品销售起点、理财产品品种等方面,新规实现了不小的突破。

根据《办法》,单只公募理财产品销售起点由目前的5万元降至1万元,以往,理财门槛过高,银行“嫌贫爱富”一直受到舆论诟病,此次理财门槛的降低,意味着更多普通投资者有机会参与公募理财投资,同时投资者范围的扩大也有助于缓解银行资金来源压力。

作为理财新规的一大亮点,各方对公募理财产品销售起点的降低给予了积极的评价。光大银行资产管理部总经理潘东表示,监管部门适当下调理财产品起售金额,银行理财产品社会受众会适当增加,由此可以募集更多资金支持实体经济。

中南财经政法大学金融协创中心研究员李虹含则表示,公募理财产品降低销售起点,对扩大投资理财产品投资者范围非常有利。“现在普通投资者可投资产品除股票、房产外较少,因此降低销售起点对实现普惠金融具有非常重要的意义。”

理财新规丰富了投资者的选择,也为银行理财业务提供了更多标的。根据《办法》,公募理财产品只能投资货币型和债券型基金的限制被打破。

新规明确,商业银行理财产品可以投资于国债、地方政府债券、中央银行票据、政府机构债券、金融债券、银行存款、大额存单、同业存单、公司信用类债券、在银行间市场发行的信贷资产支持证券、在交易所市场发行的企业资产支持证券、公募证券投资基金、其他债权类资产、权益类资产以及国务院银行业监督管理机构认可的其他资产。

尽管《办法》延续了公募不能投资股票市场的规定,但公募证券投资基金被纳入公募和私募理财产品投资范围,同时明确理财投资公募基金无需穿透至底层资产。业内普遍认为,此举将有利于公募基金乃至股市带来更多资金来源。

在另一个备受市场关注的非标资产政策方面,理财新规则传递出了严格规范的信号。对于银行理财产品投资非标准化债券类资产,《办法》要求期限匹配,并延续了相关限额和集中度管理规定。

梳理理财新规出台后的各方解读,围绕六章、85条具体内容,市场咬文嚼字。然而有的解读已然超越了对政策内容本身的关注,拿捏揣摩政策走向的迫切心理溢于言表,这在一定程度上反映出当前金融生态的敏感和复杂。

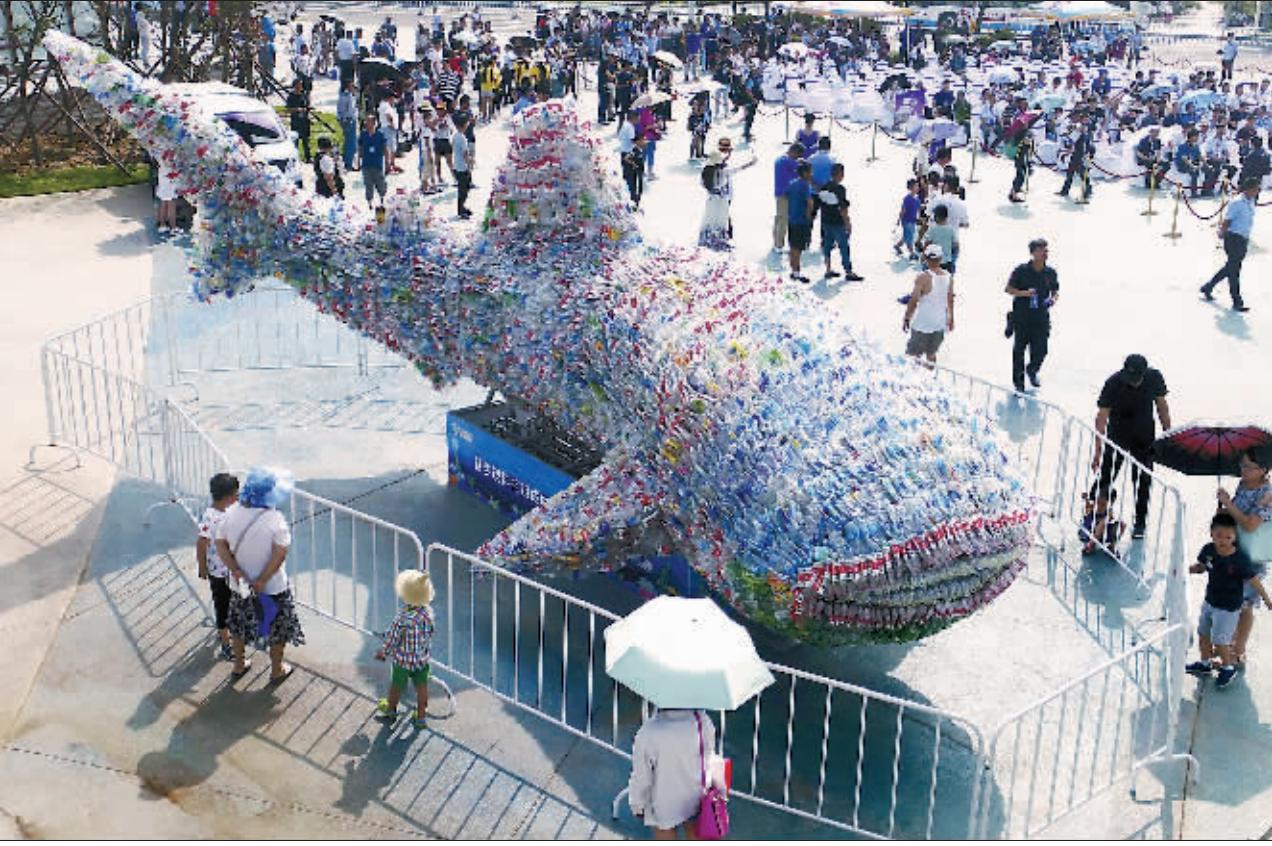
而从银保监会有关部门负责人的答记者问来看,在回答市场关注的12个问题时,与资管新规监管要求“保持一致”的表态出现了9次,体现出政策执行的稳定性和严肃性。推动银行理财回归资管业务本源,引导理财资金以合法、规范形式投入多层次资本市场,优化金融体系结构的监管目标并未发生改变。

## 一周焦点

本报讯 (记者杨召奎)国家市场监管总局日前公布的数据显示,今年上半年,全国工商、市场监管部门共查处互联网广告案件8104件,同比增长64.2%;罚没金额达到11668.70万元,同比增长17.0%。

与此同时,该局还公布了一批典型虚假违法互联网广告案件。

据介绍,浙江宁波华泓二手车经纪有限公司为吸引消费者,增加交易机会并提高业绩,根据“宁波网”上拍摄的汽车图片编造车辆相关信息并修改成明显低于市场价的售价,并将其发布到某网站上进行经营。



## 172项重大水利工程已开工 129项在建重大水利工程投资规模超万亿元

本报讯 (记者蒋菡)记者日前从水利部获悉,截至今年6月,172项重大水利工程已开工129项,在建重大水利工程投资规模超过10011亿元,提前完成《政府工作报告》提出“水利在建投资规模达到1万亿元”的目标任务。重大农业节水工程、重大引调水工程、重点水源工程、江河湖泊治理骨干工程等重大水利工程的陆续实施,为我国水利基础设施网络构建奠定了坚实基础。

2014年,国务院常务会议提出加快推进

172项节水供水重大水利工程建设。此后,水利部会同国家发展改革委等有关部门和地方,采取建立部际协调机制、落实工作目标责任、强化督导检查、按月调度会商等多种有力措施,全力推进172项重大水利工程的前期工作和建设进度。

随着江西峡江水利枢纽、松花江干流治

理工程、长江流域重要蓄滞洪区建设等骨干防洪工程的陆续建设,我国防洪工程基础设施网络骨架逐步完善,防洪能力进一步提升。

据不完全统计,通过172项中的大型水

库建设,可新增防洪库容210亿立方米,其中仅6个新建水库项目可新增防洪库容12亿立方米。

随着大型灌区续建配套与节水改造骨干工程、田间高效节水灌溉工程和一批新建大型灌区的相继实施,我国节水灌溉水平大幅提升。据不完全统计,通过172项中的大型灌区和高效节水灌溉建设,可新增灌溉面积约8648万亩,其中仅5个新建项目就发展节水灌溉面积约300万亩。

随着引江济淮等重大调水工程和青海蓄集峡水库等重点水源工程建设,城乡供水安全保障能力大幅提升。



## 上半年违法互联网广告案件同比增六成 一批典型虚假违法互联网广告案件曝光

交易活动,违反了《广告法》第四条、第二十八条的规定。2018年3月,宁波市市场监管部门作出行政处罚,责令其停止发布违法广告,并处罚款20万元。

此外,恒大地产集团天津世博国际会议中心有限公司在官网宣传温泉功效中使用了“有

助于平衡神经功能、健胃整肠,促进机体的消化、吸收、代谢功能,对风湿痛、痛风、关节炎等疾病有较好疗效”等与医疗用语相混淆的用语,违反了《广告法》第十七条的规定。今年4月,天津市东丽区市场和质量监督管理局作出行政处罚,责令停止发布违法广告,并处罚款10万元。

## 书香,飘漫在空气中

## 第二十八届全国书博会综述

在综合展销馆1号馆,很多展团都设置了主题图书区域,一大批反映新时代、新发展和改革开放的优秀图书在各展台发布。如语言朴实的纪实文学《梁家河》,从不同角度展示了改革开放历程与成就的《广东改革开放史(1978~2018)》《改革开放以来的中国经济:1978~2018》,以及“中国改革开放40年丛书”等。

在以学术书籍见长的北京大学、中国人

民大学等高校出版社展台上,这次也在主要

位置展出了有品质、有思想的主题图书,如人

民大学出版社的《毛泽东的思想》《马克思与当代中国》等。

在以学术书籍见长的北京大学、中国人

民大学等高校出版社展台上,这次也在主要

位置展出了有品质、有思想的主题图书,如人

民大学出版社的《毛泽东的思想》《马克思与

当代中国》等。

场馆内,新时代主题图书随处可见。

## 精品系列继往开来

展会期间,书博会精品系列推陈出新,与

时俱进地散发着时代的光辉。

品牌活动之一“红沙发”系列访谈连办9

“新技术对整个出版行业有很大的推动

作用。”中国印刷协会副秘书长刘积英说。

与此同时,丰富多彩的作者(学者)与读者互动贯穿全场。

香港作家、漫画家欧阳应霁的“我读我写——理想生活整理术”,分享了在设计、美

食、旅行等方面的生活和写作经历;国际安徒生奖获得者曹文轩以“走向世界的中国儿童文学”为题,就中国儿童文学现状及获奖之后的创作与参会的读者进行了交流;北京师范大学文学院教授康震用“中国古典诗词的魅力”,带领现场读者感受中国传统文化的魅力。

展会期间,计有150余位名家学者亲临

主场馆和分布全城的分会场,阅读交流活动

4日绕梁——深圳全城弥漫书香。

青少年是一抹亮丽的风景

联合出版(集团)有限公司领衔,香港

出版业首次入驻书博会,澳门第一次设立

了展台。

在技术层面,出版和流通渠道的智能化也是一大亮点。

独具特色的,还有五家书城作为分会场,同时开展系列活动,如深圳首届绘本节系列活动就落户在南山书城。

本次书博会首倡销售与展示并行,与之配套的是门票免费,这给书博会带来了一抹亮丽的风景——青少年成为场馆入场的主流。

中信出版集团的洪勇刚感慨,书展掀起“城市的求知狂热!了不起的青春深圳,空气中弥漫着青春的气息!”

回到20日。青年、少年儿童,要么结伴而来,要么随行父母,鱼贯进入场馆的队伍里他们成为大多数。在1号馆记者看见一名儿童独自在翻看《西游记》绘本。

喜欢吗?你叫什么名字?父亲摸着孩子的头回答道:“我们都是读书人。”

全民都是读书人,几千年的“读书人”概念就重新解释了。看到馆中无处不在的孩子身影,记者走出了1号馆,在馆外“休息区”偶遇参展20多年的北京书商张洪山。

“这次书博会倡导销售,没想到有那么多孩子来,早知道该多带些童书过来。”他看着长幼分明、络绎不绝的人流说道。

(本报深圳 7月22日电)

## 应急管理部督促江西整改42项安全隐患

本报讯 (记者王冬梅)近日,应急管理部对江西省宜春市万载县5家烟花爆竹生产企业和抚州市金溪县4家化工企业进行重点抽查,发现42项安全隐患问题。

应急管理部就此发出督办函,要求江西省安监局认真组织属地政府部门,督促相关企业立即整改,对存在重大安全隐患和违法违规行为的企业依法严格处罚,要求江西省要坚持问题导向,举一反三,全面深入细致排查,消除类似安全隐患问题。特别是对今年以来江西省的9起烟花爆竹事故,要逐起查清原因和责任,依法严肃追责,深刻汲取教训,针对性采取措施,有效防范安全生产事故。

## 全国省市县乡四级新税务机构完成挂牌

本报讯 (记者郝赫)日前,全国县乡国税地税机构正式合并,所有县级和乡镇新税务机构统一挂牌,标志着全国省市县乡四级税务机构分步合并和相应挂牌工作经过36天的努力至此全部完成。下一步改革将向逐级制定和落实“三定”规定、逐级接收社会保险费和非收入征管职责划转等领域纵深推进。

据悉,前期各省、市新组建的税务局在国家税务总局和各地党委、政府的领导下,坚持多方协同、上下联动,确保改革工作顺利推进。在6月15日省级新税务机构挂牌前,按照“机构改革、服务先行”的理念,5月1日即基本实现了国税地税业务在实体办税服务厅“一厅通办”、网上税务局“一网办理”和12366纳税服务热线“一键咨询”,让纳税人尽早享受改革带来的便利。