

巧立名目 以“电商”“溢价”等为名收取几万到几十万费用

环京房价回落 涿州楼市“花样”售房

本报记者 黄永旭 童海华 涿州报道

涿州地处京、津、保三角地带，受益于京津冀一体化和雄安新区的政策利好，近两年房价一度上涨，在2017年达到近30000元/平方米的高点。随着楼市调控政策逐步深入，自今年以来，房价回落，目前均

巧立名目收费

此类以电商、溢价等名目包装的费用，从几万元到几十万元不等，并且要求购房者在首付时一次性付清。

记者采访了解到，涿州楼市前两年的火爆，吸引的不仅是北京外溢需求，还有全国性品牌房企的人驻，形成了如今品牌房企和当地房企的竞争格局。随着房价回落利润空间受挤压，房企之间的竞争更加激烈。为了进一步扩大利润空间，多个项目变着花样收取“电商”“溢价”等费用。

记者在多个项目走访时发现，虽然收费名称不同，但性质和操作如出一辙。此类费用指购房者与开发商签订商品房买卖合同的合

五证不全即预售

“现在暂时五证还不齐，但是齐是早晚的事”，置业顾问表示，已售房源均未获得预售证，需等预售证下发，才可进行网签备案。

在涿州长空路与龙马路交叉口附近的鹏渤印象城项目，衔接市中心与高铁新城两大区域，是涿州市区在售体量最大项目。规划建设31栋，共计3630套住宅，容积率2.5，绿化率35%。

据置业顾问介绍，该项目已启动销售3栋楼，分别为30#、31#、12#楼。其中，30#、31#楼共180套房源，启动销售仅1个小时，所

“首付分期”实为定金

开发商可以分期首付为由，先向购房者收取部分首付款，而后购房者在短期内再交清剩余首付款。

走访中，有置业顾问表示，为了照顾刚需购房群体和首付压力较大的客户，实力较强的开发商可以为此类客户提供分期首付，涿州现有的品牌开发商均可支持分期购买的购买方式。

以首付三成为例，购房者一般可分两期支付首付款，首次支付总

价稳定在13000元/平方米左右。

业内人士分析称，去年在北京“3·17”调控政策限制下，大量购房需求外溢，涌向环京区域，而涿州作为当时“环京唯一不限购城市”便成为部分购房者和投资客的首选目标，因此涿州房价一路走高来到了2017年的鼎盛时期。不过，

同价之外，以电商、溢价等名目包装的费用，从几万元到几十万元不等，并且要求购房者在首付时一次性付清。

在走访中，鹏渤印象城的一位置业顾问表示，当前购房优惠力度很大，全款购房享受总房款9.5折优惠；按揭购房享受总房款9.8折优惠，同时，购房者交付定金后7天内补齐首付则可再享受9.9折优惠；电商是指首付时再加3.5万元，则总房款减免7万元，且此3.5万元不会在网签合同中显示。

有房源全部售罄。而12#楼目前处于顺销阶段，可选楼层已所剩不多。预计在九月月上旬，将启动销售13#楼，现在正在排卡，排卡费2万元。记者在8月底走访项目时，该置业顾问向记者透露，截至目前，此项目尚未取得预售许可证。“现在暂时五证还不齐，但是齐是早晚的事。”置业顾问表示，已售房源均未获得预售证，需等预售证下发，

通常所说的首付分期是指，首付款不用一次性交付，购房者只需根据约定，交纳首付款的一部分，剩余由开发商垫付，完成购房手续，然后在约定的期限内交付剩余的首付款。

然而，在实际操作中，首付分

今年涿州市加强了对楼市的调控力度，打击房地产市场违规操作，房价逐步回归理性。

近日，《中国经营报》记者走访涿州多个在售住宅项目后发现，在房价回稳、调控趋严的大环境中，项目方“小动作”不断，违规收费、无证预售、首付分期等问题频现。

位于涿州影视城附近的天保馨悦湾，也是在售房源较充足的项目之一。该项目一位置业顾问表示，按首付比例计算，首付三成可享受总房款9.9折优惠，首付四成或五成则可享受总房款9.8折优惠。同样，若购房者交付定金后三天内补齐首付还可再享受9.9折优惠。另外，首付时再加4.5万元，则总房款减免7万元，且此4.5万元也不会

在网签合同中显示。除了以上两个项目之外，记者在某品牌房企销售中心时，一置业顾问介绍称，该项目地理位置优越，日后升值潜力巨大，当前在售均价在13000~15000元/平方米之间，而且购房还需交“溢价”。据其介绍，该“溢价”是指开发商首次开盘时政府备案价过低，与目前市场价存在较大差额，开发商为了不亏本，只好收取10~20万元不等的“溢价”，并申明必须在首付时一次性交

清，且无法在购房合同中体现。为此，记者致电京南经济开发区规划建设局，一位工作人员表示，开发商收取“电商”“溢价”等行为都是不允许的。建议购房者要参照售楼价格公示表，按照“一房一价”标准进行购买。并表示，相关部门将尽快了解核查此类违规情况，并对违规操作进行严肃处理。

印象城项目五证不齐，尚未取得预售许可证，“预计9月中旬才能下来”。基于该项目存在的“电商”费和五证不全问题，记者致电开发商项目鹏渤印象城·牛津花园，而非当下在售的鹏渤印象城项目。为了核实该项目是否取得预售许可证，记者致电涿州市住建局，一位工作人员明确表示，鹏渤

才可进行网签备案。

根据《城市商品房预售管理办法》规定，未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。《商品房销售管理办法》规定，不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

此外，记者浏览多家网络售房平台信息发现，在网络销售平台上，鹏渤印象城项目预售证信息显示已获得，且编号为“涿新房预售证(2015)第009号”。经过核查，“涿新房预售证(2015)第009号”是鹏渤集团早在2014年就开盘的项目鹏渤印象城·牛津花园，而非当下在售的鹏渤印象城项目。

为首付款类似定金性质，并非开发商替购房者支付首付款给银行。一项目置业顾问表示，购房者在交付10%款项之后，并不可以直接网签，直到购房者补齐首付款之后，才能进行网签备案。

记者采访了北京京润律师事务所律师张志同，他表示，真正的首付分期是指，购房者首次支付部分首付款后，即可在约定期限内进行网签。严格来讲，上述首付分期做法并不能算作真正的首付分期，若开发商需要等购房者补齐首付后再做网签，此种做法只是吸收购房者的存款，对购房者做网签和银行贷款并没有实际帮助。

新经济活力涌动 成都高新区打造独角兽新“摇篮”

本报记者 党鹏 成都报道

“我们的目标是打造为国内专业媒体云服务供应商的领跑者。”刚刚获得超过1亿元A轮融资的专业媒体云服务提供商——成都华栖云科技有限公司(以下简称“华栖云”)董事长助理黄信云表示。

华栖云所在的成都高新区南

资本竞投新经济企业

“未来，大视频、大媒体总体市场规模将超万亿元。”在华栖云看来，“云+视频”领域具有广阔的前景，华栖云成立两年来，已为超过1500个B端服务用户提供场景化云服务解决方案，B2B2C模式服务的C端用户总数超过1000万。

由此，华栖云受到资本的青睐，获得A轮1亿元的融资。据悉，本轮投资方朴盈国视基金系由中视传媒(SH.600088)、浙数文化(SH.600633)、上海国鑫及朴华基金等共同出资设立，其基金管理人朴盈资本是中国文化传媒领域最具专业背景和影响力的资本管理机构之一。

“本轮融资后，华栖云将借力投

金融助力企业驶入“高速路”

当前，成都正加快建设最适宜新经济成长的城市。作为成都新经济发展最具活力和潜力的核心区域，成都高新区新经济呈现强劲增长活力。在成都对外公布的2018年度新经济百家重点培育企业名单中，华栖云等成都高新区69家企业入选。

为推动新经济的发展，成都高新区大力提升资本市场利用度，建设天使投资中心和科技并购中心，为科技创新和产业化发展提供强力支撑。其中，新经济企业哆可梦母

区，是成都新经济活力区的所在地，正聚焦发展数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济、共享经济等“六大新经济形态”，培育“七大应用场景”，加快建设具有全球影响力的新经济策源地和集聚区。

记者注意到，在成都大力推动新经济发展以来，今年成都高新区已有多家企业获得融资。7月，医

疗解决方案提供商医联科技有限公司宣布获得10亿元D轮融资；6月，办公室无人零售企业果小美获得由湖畔山南领投的C+轮融资；5月，以DNA编码化合物库合成和筛选为核心的新药发现平台型企业成都先导药物开发有限公司宣布完成2.5亿元人民币B轮融资；3月，极米科技获多家一线投资机构超6亿

元联合投资。

“我们将致力于精准培育独角兽企业群。”成都高新区相关负责人告诉《中国经营报》记者，为此该区今年5月设立了总规模为100亿元人民币的独角兽股权投资基金，将聚焦拥有创新技术、创新商业模式、高成长潜力企业，打造中国独角兽新摇篮。

科来软件获得数千万元融资，博恩思获得A轮1亿元融资。此外，“潜在独角兽”企业极米科技获百度、经纬中国、四川文投、赛领资本、博将资本、磐霖资本、鲁信创投、基锐资本等一线投资机构超6亿元联合投资，将进一步巩固其在无屏电视领域的领先地位。

“在成都创业是一件幸运的事儿，能够在这里拥有志同道合的创业伙伴，有优越的创业环境。”极米科技董事长兼CEO钟波表示，成都具有良好的创新创业环境，极米在2013年落户成都高新区后，得到租金减免、政策扶持等多方面的支持，这些帮助公司突破发展瓶颈、快速成长壮大。

成本40%。据介绍，今年上半年盈创动力放贷规模超3.5亿元，68家中小微企业企业受益。其中，科技型小微企业成长贷共发放37户，放款金额1.11亿元；壮大贷共发放9户，放款金额1.48亿元；新创投共发放22户，放款金额9845万元。

“定制化的债权融资可以让企业自行挑选合适的产品，对盈创动力而言，更能精准帮扶企业成长。”盈创动力相关负责人说，由此推动企业驶入发展的“高速路”。

疗解决方案提供商医联科技有限公司宣布获得10亿元D轮融资；6月，办公室无人零售企业果小美获得由湖畔山南领投的C+轮融资；5月，以DNA编码化合物库合成和筛选为核心的新药发现平台型企业成都先导药物开发有限公司宣布完成2.5亿元人民币B轮融资；3月，极米科技获多家一线投资机构超6亿

元联合投资。“我们将致力于精准培育独角兽企业群。”成都高新区相关负责人告诉《中国经营报》记者，为此该区今年5月设立了总规模为100亿元人民币的独角兽股权投资基金，将聚焦拥有创新技术、创新商业模式、高成长潜力企业，打造中国独角兽新摇篮。

科来软件获得数千万元融资，博恩思获得A轮1亿元融资。此外，“潜在独角兽”企业极米科技获百度、经纬中国、四川文投、赛领资本、博将资本、磐霖资本、鲁信创投、基锐资本等一线投资机构超6亿元联合投资，将进一步巩固其在无屏电视领域的领先地位。

“在成都创业是一件幸运的事儿，能够在这里拥有志同道合的创业伙伴，有优越的创业环境。”极米科技董事长兼CEO钟波表示，成都具有良好的创新创业环境，极米在2013年落户成都高新区后，得到租金减免、政策扶持等多方面的支持，这些帮助公司突破发展瓶颈、快速成长壮大。

成本40%。据介绍，今年上半年盈创动力放贷规模超3.5亿元，68家中小微企业企业受益。其中，科技型小微企业成长贷共发放37户，放款金额1.11亿元；壮大贷共发放9户，放款金额1.48亿元；新创投共发放22户，放款金额9845万元。

“定制化的债权融资可以让企业自行挑选合适的产品，对盈创动力而言，更能精准帮扶企业成长。”盈创动力相关负责人说，由此推动企业驶入发展的“高速路”。



去年在北京“3·17”调控政策限制下，大量购房需求外溢，涌向环京区域，而涿州作为当时“环京唯一不限购城市”便成为部分购房者和投资客的首选目标。 本报资料室/图

清，且无法在购房合同中体现。为此，记者致电京南经济开发区规划建设局，一位工作人员表示，开发商收取“电商”“溢价”等行为都是不允许的。建议购房者要参照售楼价格公示表，按照“一房一价”标准进行购买。并表示，相关部门将尽快了解核查此类违规情况，并对违规操作进行严肃处理。

印象城项目五证不齐，尚未取得预售许可证，“预计9月中旬才能下来”。

基于该项目存在的“电商”费和五证不全问题，记者致电开发商项目鹏渤印象城·牛津花园，而非当下在售的鹏渤印象城项目。为了核实该项目是否取得预售许可证，记者致电涿州市住建局，一位工作人员明确表示，鹏渤

为首付款类似定金性质，并非开发商替购房者支付首付款给银行。一项目置业顾问表示，购房者在交付10%款项之后，并不可以直接网签，直到购房者补齐首付款之后，才能进行网签备案。

记者采访了北京京润律师事务所律师张志同，他表示，真正的首付分期是指，购房者首次支付部分首付款后，即可在约定期限内进行网签。严格来讲，上述首付分期做法并不能算作真正的首付分期，若开发商需要等购房者补齐首付后再做网签，此种做法只是吸收购房者的存款，对购房者做网签和银行贷款并没有实际帮助。

清，且无法在购房合同中体现。

为此，记者致电京南经济开发区规划建设局，一位工作人员表示，开发商收取“电商”“溢价”等行为都是不允许的。建议购房者要参照售楼价格公示表，按照“一房一价”标准进行购买。并表示，相关部门将尽快了解核查此类违规情况，并对违规操作进行严肃处理。

印象城项目五证不齐，尚未取得预售许可证，“预计9月中旬才能下来”。

基于该项目存在的“电商”费和五证不全问题，记者致电开发商项目鹏渤印象城·牛津花园，而非当下在售的鹏渤印象城项目。为了核实该项目是否取得预售许可证，记者致电涿州市住建局，一位工作人员明确表示，鹏渤

为首付款类似定金性质，并非开发商替购房者支付首付款给银行。一项目置业顾问表示，购房者在交付10%款项之后，并不可以直接网签，直到购房者补齐首付款之后，才能进行网签备案。

记者采访了北京京润律师事务所律师张志同，他表示，真正的首付分期是指，购房者首次支付部分首付款后，即可在约定期限内进行网签。严格来讲，上述首付分期做法并不能算作真正的首付分期，若开发商需要等购房者补齐首付后再做网签，此种做法只是吸收购房者的存款，对购房者做网签和银行贷款并没有实际帮助。

上接《B13

近7000万用于修复湿地

除了湿地修复需要付出高额财政资金的代价外，石柱县对清退工业园区入驻企业也要进行赔偿。

“修复方案评审已经通过，下一周将会报备到上级单位审核。”8月24日，石柱县政府办副主任秦东升向记者介绍称，目前，石柱县已经成立了整改工作领导小组，全面推进保护区整改工作，其中修复方案是由国家林草局华东调查规划院编制。

秦东升透露，此次整改主要分为两部分，一是拆除保护区内的违规项目，二是进行湿地修复。“已经拆除了部分活动板房、加油站等建设项目，大概有9万立方米。该拆除的项目在今年10月底之前可以全部拆除，在修复方面也进行了一些试种，尝试种植了2000多棵树苗。西沱镇天气炎热，最佳的修复时间为每年11月到次年4月，在这个时间段内将会全面展开修复工作。”

而对于记者看到的还未拆除的重庆量劲电子科技有限公司的厂房，秦东升介绍称，该厂位于保护区的实验区，部分围墙位于保护区的缓冲区。“根据修复方案，该项目的整改方式为保留转型，拆除位于缓冲区围墙，位于实验区的部分进行转型利用，具体用于保护区的生态教育基地。”

另外，秦东升还介绍，此次仅仅用于湿地修复的费用预计在6000万元，而岳良华则更具体到了6900万元，两人都称，这些钱由县里来出。

此外，记者解到，石柱县对清退工业园区入驻企业也要进行赔偿。“赔偿事宜将按照签订的合同履行。”石柱县工业园管委会主任马凤生介绍，根据此前与企业的协议来看，政府属于违约方，肯定会进行赔偿，目前还在与企业协商中。

那么，由谁来为这一切买单？石柱县多名地方官员告诉记者，目前，督察组、纪委已经介入调查，并启动问责程序，所有的资料都被调走，只有等到调查结果出来，才能追究责任。

百亿基金打造独角兽新摇篮

国家高新区作为创新资源聚集地和创新主战场，已成为独角兽企业的主要聚集区。数据显示，2017年，全国共有164家独角兽企业，总估值超过6284亿美元。其中，125家分布在国家高新区，占比高达76.2%。

《2017中国独角兽企业发展报告》显示，目前大量独角兽企业尚处于创业阶段(近1/3独角兽企业成立于2014年之后)，需要必要的政策环境支持，而国家高新区内良好的创新创业生态和丰富的创新创业资源，为独角兽企业成长提供了良好的环境和成长支撑。

为此，成都高新区新设立的独角兽股权投资基金总规模为100亿元人民币。新经济企业梯度培育体系由种子企业、瞪羚企业、独角兽企业、行业龙头企业等构成，成都高新区将对处于不同发展阶段的企业精准施策，提供政策扶持、金融支撑、人才赋能、专业服务全方位服务和

此外，该区目前已经构建了由专业园区、众创空间、孵化器、加速器、专业楼宇、专业公司等构成的孵化网络体系，孵化载体总面积达430万平方米。打造西南首家高新技术服务超市，完善科技创新、成果转化转移、知识产权保护服务体系。各类人才总量超48.2万人，柔性引进诺贝尔奖获得者6名，吸引创新创业人才创办企业1687家。

今年3月，长城企业战略研究所发布《2017中国独角兽企业发展报告》，成都高新区企业新潮传媒入选2017中国独角兽

企业榜单。日前《创业家》杂志发布的《2018年中国独角兽100强》名单，成都高新区企业医云科技、极米科技上榜，被评为最有可能快速登陆A股的100强企业。此外，极米科技还作为唯一一家无屏电视/智能投影品牌，入选国内权威创业机构发布的“中国硬独角兽TOP100”榜单。

成都高新区已成为成都新经济发展最具活力和潜力的核心区域。在去年成都市公布的31家潜在独角兽企业中，30家成都高新区企业跻身榜单。按照成都高新区计划，今年将培育3家以上独角兽企业；未来3年内培育种子企业1000家、瞪羚企业100家、独角兽企业10家、行业龙头企业3家；此外，还将建立独角兽企业后备体系，打造中国独角兽新摇篮。

“资本是激发创新活力、培育壮大独角兽企业的重要推手。”成都高新区相关负责人表示，成都高新区以政府引导基金为重点积极构建股权投资产品链，已形成涵盖天使投资、创业投资、私募股权基金、产业投资基金等在内的股权投资服务体系，参与设立四川省创新创业股权投资基金等15只产业引导基金，发行全国首单银行间市场“双创债”，聚集各类股权投资机构521家，注册资本规模逾千亿元。

“成都高新区将通过政策引导，促进投资机构对新经济项目实施投资，通过金融活水培育、扶持独角兽企业发展。”上述负责人表示。