

门票观光车票捆绑销售 管委会参与景区门票收入分成

## 遭通报批评 峨眉山景区拉开整改序幕

本报记者 李瑞娜 乐山报道

曾以“峨眉山半月轮秋”之胜景,以及金庸笔下“一代武侠传奇”而俘获游客芳心的峨眉山景区,如今正忙于进行上级点名通报后的整顿工作。

### 5A级景区招牌遭“敲打”

参与此次第三方专业人员检查事宜的北京联合大学在线旅游研究中心主任杨彦锋表示,此次检查过程中,景区常见的问题主要表现在市场秩序混乱、服务质量下降、基础设施老化和吸引力下降等方面。

7月31日,文化和旅游部发布公告,近期组织了第三方专业检查员对部分5A级旅游景区的资源保护、游览设施、环境卫生、厕所革命、安全管理、讲解服务等方面情况进行了复核检查,严重不达标或存在严重问题的5A级旅游景区达7家。

根据检查中发现的问题,文化和旅游部决定,对山西省晋中市乔家大院景区予以取消质量等级处理;对四川省乐山市峨眉山景区、辽宁省沈阳市沈阳植物园景区、浙江省温州市雁荡山景区、河南省焦作市云台山景区、广东省梅州市雁南飞茶田景区及云南省昆明市石林景区予以通报批评处理,限期3个月整改。

8月1日,四川省文化和旅游厅随即召开全省A级旅游景区质量提升专题工作会,安排部署全省A级旅游景区质量提升工作。同日,峨眉山管委会针对通报一事公开回应,将在深入景区一线、听取游客意见、全面梳理

### 捆绑销售引质疑

记者在现场发现,景区观光车只负责将游客送到指定检票口车站,并未进入正式收费的景区范围。游客在检票口出示景区门票后方可进入景区游览。

“各位游客请注意,购买通往景区的观光车票需先购买景区门票。”来到峨眉山旅游客运中心,提醒乘客购买进山观光车票前必须购买景区门票的声音不绝于耳。有游客对此表示疑惑,多番向售票人员询问,但在“规定”面前,仍然选择了妥协。

景区内的指示牌显示,峨眉山景区门票旺季售价160元/人,淡季110元/人,其中,淡季为每年12月15日至次年1月15日,每年仅一个月时间。乐山市本地居民则可凭借身份证购买票价10元的优惠门票,但须同时购买5元保险费,每人合计15元。

值得注意的是,160元的景区门票并非通票,若游客要进入景区内的报国寺、万年寺等寺庙,还需单独购买8元到10元不等的寺庙

### 观光车业务归属控股股东

与景区门票绑定销售的观光车运输业务,则由峨眉山A控股股东旅游集团总公司运营,但车票费用由上市公司代收代付。

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

从峨眉山A 2018年年报来看,门票价格下调后,2018年,峨眉山景区全年实现购票人数329.5万人次,同比增长3.25%;营业收入则实现10.72亿元,同比下

### 门票收入政企五五分

2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为3790.51万元。

公开资料显示,旅游集团总公司持有峨眉山A32.59%的股份,是后者控股股东,而旅游集团总公司则是峨眉山管委会100%持股的企业。

2018年5月,乐山市国资委出具批复表示,同意峨眉山A控股股东旅游集团总公司改制方案,改制后旅游集团总公司出资人变更为乐山市国资委,从而峨眉山A的实际控制人将由峨眉山管委会变更为乐山市国资委。不过,由于上述事项尚未完成工商变更,目前峨眉山A实控人仍为峨眉山管委会。

文化和旅游部日前发布公告指出,对复核检查严重不达标或存在严重问题的7家5A级旅游景区作出处理,通报批评包括四川省乐山市峨眉山景区等6家景区,限期3个月整改。

文化和旅游局日前发布公告指出,对复核检查严重不达标或存在严重问题的7家5A级旅游景区作出处理,通报批评包括四川省乐山市峨眉山景区等6家景区,限期3个月整改。

参与此次第三方专业人员检查事宜的北京联合大学在线旅游研究中心主任杨彦锋表示,此次检查过程中,景区常见的问题主要表现在市场秩序混乱、服务质量下降、基础设施老化和吸引力下降等方面,且每个景区都有针对性的复核调研报告,包括照片、具体问题、建议等列陈详细,但并未向外界公布。“现在5A级景区经过多年的沉淀已经达到了一定的存量和规模,要保持5A级景区这一金字招牌的美誉度,必须有这样的动态复核管理。”

公开资料显示,2018年年末,全国共有A级景区11924个。其中,截至2018年10月17日,文化和旅游部共确定了259个国家5A级旅游景区。

记者了解到,峨眉山景区是7

家被通报批评景区中,唯一一家成功登陆A股的单位,其运营主体峨眉山A于1997年在深交所完成上市工作。

8月7日,记者在峨眉山景区万年车站探访发现,在游客购票、检票过程中,除有景区工作人员引

导购票流程外,还有武警在旁负责维持秩序。记者向峨眉山管委会咨询景区整改具体方向及进展,其宣传部表示,目前景区正全力以赴投入到5A整改等多项工作任务中,暂时不能满足采访要求。

此外,上述负责人告诉记者,目前该楼盘去化在50%左右。

除了上霞湖庭,不少楼盘也存在还未取得预售证就进行销售的情况。惠州的林女士(化名)于6月15日在惠东县白花镇保利悦公馆(后改为“茉莉公馆”)选购了一套商品住宅。林女士告诉记者,她在6月15日当天交了5000元认筹金,6月28日交了5万元定金。后来,由于林女士资金方面出了问题,想找开发商退还定金,对方却表示定金无法退还。

林女士与开发商签订的认购书上,有“定金不退”等条款。“跟开发商沟通了好久,最后还是退不了,只能咬咬牙交了首付。”销售人员

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

从峨眉山A 2018年年报来看,门票价格下调后,2018年,峨眉山景区全年实现购票人数329.5万人次,同比增长3.25%;营业收入则实现10.72亿元,同比下

### 门票收入政企五五分

2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为3790.51万元。

根据峨眉山A公开表示,受峨眉山管委会委托,公司自1997年10月起40年内负责峨眉山景区游山票的发售和款项收取等事项,公司按游山票收入扣除游山票制作费、游山票房全部管理费用、游客人身保险费、峨眉山旅游风景保护基金等并交纳纳税费后的50%支付给峨眉山管委会。

据悉,2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为

《中国经营报》记者实地走访发现,对于非自驾游客,峨眉山景区门票与观光车票为捆绑销售,若要购买观光车票,则须一并购买景区门票。

记者了解到,门票及运输业务

是峨眉山景区运营主体峨眉山旅游股份有限公司(000888.SZ,以下简称“峨眉山A”)的主要营收来源。景区的门票收入,由峨眉山A与峨眉山风景名胜管理委员会(以下简称“峨眉山管委会”)五五分。



峨眉山旅游客运中心内,游客正排队购买观光车票。现场不断播放语音提示,购买通往景区的观光车票需要先购买景区门票。李瑞娜/摄影

家被通报批评景区中,唯一一家成功登陆A股的单位,其运营主体峨眉山A于1997年在深交所完成上市工作。

8月7日,记者在峨眉山景区万年车站探访发现,在游客购票、检票过程中,除有景区工作人员引

导购票流程外,还有武警在旁负责

维持秩序。记者向峨眉山管委会咨询景区整改具体方向及进展,其宣传部表示,目前景区正全力以赴投入到5A整改等多项工作任务中,暂时不能满足采访要求。

此外,上述负责人告诉记者,目前该楼盘去化在50%左右。除了上霞湖庭,不少楼盘也存在还未取得预售证就进行销售的情况。惠州的林女士(化名)于6月15日在惠东县白花镇保利悦公馆(后改为“茉莉公馆”)选购了一套商品住宅。林女士告诉记者,她在6月15日当天交了5000元认筹金,6月28日交了5万元定金。后来,由于林女士资金方面出了问题,想找开发商退还定金,对方却表示定金无法退还。

林女士与开发商签订的认购书上,有“定金不退”等条款。“跟开发商沟通了好久,最后还是退不了,只能咬咬牙交了首付。”销售人员

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

从峨眉山A 2018年年报来看,门票价格下调后,2018年,峨眉山景区全年实现购票人数329.5万人次,同比增长3.25%;营业收入则实现10.72亿元,同比下

降0.62%。尽管如此,景区门票收入依然是公司业绩的有力支撑。数据显示,2018年峨眉山A游山门票收入4.74亿元,占营业收入的44.19%;客运索道收入3.14亿元,占营业收入的29.30%。峨眉山A表示,2019年,公司计划实现游山购票人数330万人次,营业收入10.7亿元,净利润1.96亿元。

### 门票收入政企五五分

2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为3790.51万元。

根据峨眉山A公开表示,受峨眉山管委会委托,公司自1997年10月起40年内负责峨眉山景区游山票的发售和款项收取等事项,公司按游山票收入扣除游山票制作费、游山票房全部管理费用、游客人身保险费、峨眉山旅游风景保护基金等并交纳纳税费后的50%支付给峨眉山管委会。

据悉,2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为

《中国经营报》记者实地走访发现,对于非自驾游客,峨眉山景区门票与观光车票为捆绑销售,若要购买观光车票,则须一并购买景区门票。

记者了解到,门票及运输业务



峨眉山旅游客运中心内,游客正排队购买观光车票。现场不断播放语音提示,购买通往景区的观光车票需要先购买景区门票。李瑞娜/摄影

家被通报批评景区中,唯一一家成功登陆A股的单位,其运营主体峨眉山A于1997年在深交所完成上市工作。

8月7日,记者在峨眉山景区万年车站探访发现,在游客购票、检票过程中,除有景区工作人员引

导购票流程外,还有武警在旁负责

维持秩序。记者向峨眉山管委会咨询景区整改具体方向及进展,其宣传部表示,目前景区正全力以赴投入到5A整改等多项工作任务中,暂时不能满足采访要求。

此外,上述负责人告诉记者,目前该楼盘去化在50%左右。除了上霞湖庭,不少楼盘也存在还未取得预售证就进行销售的情况。惠州的林女士(化名)于6月15日在惠东县白花镇保利悦公馆(后改为“茉莉公馆”)选购了一套商品住宅。林女士告诉记者,她在6月15日当天交了5000元认筹金,6月28日交了5万元定金。后来,由于林女士资金方面出了问题,想找开发商退还定金,对方却表示定金无法退还。

林女士与开发商签订的认购书上,有“定金不退”等条款。“跟开发商沟通了好久,最后还是退不了,只能咬咬牙交了首付。”销售人员

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

从峨眉山A 2018年年报来看,门票价格下调后,2018年,峨眉山景区全年实现购票人数329.5万人次,同比增长3.25%;营业收入则实现10.72亿元,同比下

降0.62%。尽管如此,景区门票收入依然是公司业绩的有力支撑。数据显示,2018年峨眉山A游山门票收入4.74亿元,占营业收入的44.19%;客运索道收入3.14亿元,占营业收入的29.30%。峨眉山A表示,2019年,公司计划实现游山购票人数330万人次,营业收入10.7亿元,净利润1.96亿元。

### 门票收入政企五五分

2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为3790.51万元。

根据峨眉山A公开表示,受峨眉山管委会委托,公司自1997年10月起40年内负责峨眉山景区游山票的发售和款项收取等事项,公司按游山票收入扣除游山票制作费、游山票房全部管理费用、游客人身保险费、峨眉山旅游风景保护基金等并交纳纳税费后的50%支付给峨眉山管委会。

据悉,2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为

上接《B13

### 有楼盘或涉违规预售

记者走访发现,有不少楼盘在未取得预售证时已经开放购买。

7月14日,位于水口仲恺的上霞湖庭售楼处人声鼎沸,不少购房者在看房。记者了解到,该楼盘项目在前一天就已经开放认筹,主要推出1栋89平方米~102平方米的住宅产品。“备案价还没下来,现在是认筹阶段,价格应该在8760元/平方米左右。”销售人员告诉记者。

销售人员表示,该楼盘推出的楼栋还未正式开盘,所以需要先交5万元认筹金锁房,等备案下来便可将认筹金转为定金,算进首付款里。

即便如此,来选房的人还是络绎不绝。中介人员表示,相比于周围一万元出头的价格,该楼盘不到9000元/平方米的单价算得上是该片区的价格洼地了。此外,当天该楼盘推出5000元抵7.5万元的活动,即只需另外缴纳5000元,首付即可减少7.5万元。这种优惠吸引了不少消费者前来选房,缴纳认筹金。销售现场的销控表显示,此前推出的1栋住宅楼去化在80%以上。

上霞湖庭的开发商惠州市秋谷实业集团有限公司策划部负责人告诉记者,上霞湖庭项目总共推出8栋住宅楼,目前已经全部取得预售证。记者查询到,上霞湖庭项目全部取得商品房预售许可证的最新日期是在7月18日。而记者查询发现,在全部取得预售许可证前一周,上霞湖庭项目已经开放认筹,并且收取5万元“认筹金”。

此外,上述负责人告诉记者,目前该楼盘去化在50%左右。除了上霞湖庭,不少楼盘也存在还未取得预售证就进行销售的情况。

惠州的林女士(化名)于6月15日在惠东县白花镇保利悦公馆(后改为“茉莉公馆”)选购了一套商品住宅。林女士告诉记者,她在6月15日当天交了5000元认筹金,6月28日交了5万元定金。后来,由于林女士资金方面出了问题,想找开发商退还定金,对方却表示定金无法退还。

林女士与开发商签订的认购书上,有“定金不退”等条款。“跟开发商沟通了好久,最后还是退不了,只能咬咬牙交了首付。”销售人员

### 区域内价格差异大

中国指数研究院数据显示,2019年7月,惠州市整体房价平均为10142元/平方米。然而,记者走访发现,各区的销售价格和成交情况均有很大的差异。

惠州市的面积为11599平方公里,是粤港澳大湾区9城中占地面积排名第二的城市。惠州下设2区3县,包括惠城区、惠阳区、惠东县、博罗县和龙门县。

惠城区江北片区新开的楼盘普遍价格在1.2万元/平方米~1.4万元/平方米之间,水口片区的价格与江北接近。而金山湖片区的普遍价格达到了1.7万元/平方米以上。

仲恺高新区的楼盘价格一般在1.1万元/平方米~1.3万元/平方米之间,而博罗县的价格在6500元/平方米~9500元/平方米之间,是惠州房价的“洼地”。

在粤港澳大湾区规划纲要出台以后,惠州大亚湾“临深”概念再次被炒起来。有中介告诉记者,“在惠城区买房的大多是惠州本地人,但是在大湾区买房的却大多是深圳、香港的投资客,大约占了六成。”

经过几年的开发建设,大亚湾现在已经高层住宅林立,配套设施也日趋完善。“前两年,大亚湾这里还是一片荒地,现在各方面都完善了。”中介小林感叹道。

而即使同在惠阳大亚湾片区,不同的位置销售情况跟价格却有很大差别。简单来说,距离深圳越近,价格越高。

广东省房地产专家韩世同表示,在目前政策利好的环境下,惠州完全可以凭借其大量尚未

开发的土地资源和“临深”的地理位置,承接深圳的产业转移,实现长足稳定的发展,同时也有利于增强惠州房地产市场的活力。此外,深惠地方政府应加强合作,加快大湾区城市一体化建设进程。

以锦地繁花为例,锦地繁花的价格大约在1.3万元/平方米左右,而直线距离不过几百米的富康锦绣壹号,单价达到了1.9万元/平方米。“因为锦绣壹号距离深圳更近,楼盘下面就能看到‘深圳欢迎您’的指示牌,过了那里便是深圳的地界了。”中介人员说。

除了大亚湾,惠州其他区域的深圳客也不少。据保利上述负责人介绍,其位于惠东县白花镇的保利悦公馆项目,深圳的客户比惠州本地的客户要多。“距离我们项目几公里处有一个收费站,到达坪山坑梓收费站不到30公里,因此很多深圳的客户在我们项目买房。”上述负责人表示。

张大卫指出,一定的投资可以增强市场活力,但过度投资必须要政策调控。从目前的情况来看,环深市场的确有过热,尤其是在大湾区利好的影响下。所以需要稳预期,应该针对非自住需求增加调控。

韩世同表示,此前惠州曾过度发展文旅产业,但是这种做法对拉动整体经济的作用有限。惠州临深的地理位置和面积未开发的土地,其实可以更好地实现承接深圳产业和人口的功能。这需要地方政府加强与协调。

根据我国的《城市商品房预售管理办法》第六条规定,开发企业进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》,不得进行商品房预售。

为规避政策制约,有的开发商打起了“擦边球”。

位于大亚湾临深片区的锦地繁花项目分五期开发,目前开放的是第五期24栋住宅楼。该项目销售人员告诉记者,由于目前项目备案价格未定,也还未取得预售证,因此还未正式开放销售。客户只需要提前将资料提交到开发商处,便可在开盘当天提交资料的先后顺序选房。中介人员告诉记者,7月28日,锦地繁花98平方米的户型已经全部锁定。记者在惠州市房管局房产交易公示板查询发现,目前该项目要推出的第五期24栋依然未取得预售证。

对于楼盘未取得预售证便销售的情况,中原地产首席分析师张大伟表示,这是在三四线城市很常见的情况。对开发商来说,这种方式可以加快销售和回笼资金。但消费者要注意,个别项目会有烂尾的可能性。

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

从峨眉山A 2018年年报来看,门票价格下调后,2018年,峨眉山景区全年实现购票人数329.5万人次,同比增长3.25%;营业收入则实现10.72亿元,同比下

降0.62%。尽管如此,景区门票收入依然是公司业绩的有力支撑。数据显示,2018年峨眉山A游山门票收入4.74亿元,占营业收入的44.19%;客运索道收入3.14亿元,占营业收入的29.30%。峨眉山A表示,2019年,公司计划实现游山购票人数330万人次,营业收入10.7亿元,净利润1.96亿元。

而与景区门票绑定销售的观光车运输业务,则由峨眉山A控股股东旅游集团总公司运营,但车票费用由上市公司代收代付。

记者了解到,自2018年9月20日起,峨眉山景区旺季门票价格从185元/人降为160元/人,淡季门票价格维持110元/人。彼时,峨眉山A表示,门票平均价格降幅约13.5%,参照2017年度游客人数计算,预计2018年公司门票收入减少约1000万元;2019年门票收入减少约5000万元。

### 门票收入政企五五分

2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为3790.51万元。

根据峨眉山A公开表示,受峨眉山管委会委托,公司自1997年10月起40年内负责峨眉山景区游山票的发售和款项收取等事项,公司按游山票收入扣除游山票制作费、游山票房全部管理费用、游客人身保险费、峨眉山旅游风景保护基金等并交纳纳税费后的50%支付给峨眉山管委会。

据悉,2018年度,峨眉山A支付给峨眉山管委会游山票分成款为2.07亿元,按景区门票总收入8%的比例支付给峨眉山管委会峨眉山旅游风景名胜资源保护基金为