
宝安鸿基地产集团股份有限公司

关于房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项

的

自查报告

二〇一六年一月

宝安鸿基地产集团股份有限公司关于房地产开发项目涉及 用地及商品房销售事项的自查报告

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号，以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号，以下简称“国五条”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，以下简称“《房地产管理法》”）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号，以下简称“53号文”）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（以下简称“监管政策”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“宝安地产”、“公司”）组成自查小组对报告期内（即2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-9月）公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司（以下简称“公司及下属公司”）在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，现将本次自查的情况报告如下。

一、自查的项目范围

报告期内，公司及下属公司在建、拟建、完工的房地产开发项目共计18个，其中完工项目3个、在建项目5个、拟建项目10个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	广东省 深圳市	龙岗中心城旧改项目	公司	拟建
2	广东省 深圳市	银珠岭项目	公司与深圳市发中实业有限公司（以下简称为	拟建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
			“发中实业”	
3	广东省 深圳市	宝翠苑项目	公司	在建
4	广东省 惠州市	惠州坦坡项目	惠州市宝安房地产开发有限公司（以下简称“惠州公司”）	拟建
5	广东省 惠州市	宝安山水龙城	惠州公司	在建
6	广东省 惠州市	惠州小金口项目	惠州公司	拟建
7	广东省 惠州市	虹海湾一期(30880 m ² 地块)	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“惠东公司”）	完工
8	广东省 惠州市	虹海湾二期 (62481.66 m ² 地块)	惠东公司	拟建
9	广东省 惠州市	虹海湾二期（36363 m ² 地块）	惠东公司	拟建
10	广东省 惠州市	虹海湾（虹海湾三期）	惠东公司	拟建
11	广东省 东莞市	山水江南花园	东莞市宜久房地产开发有限公司（以下简称“宜久公司”）	在建
12	湖南省 湘潭市	宝安江南城一期	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“湖南公司”）	完工
13	湖南省 湘潭市	宝安江南城二期	湖南公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
14	湖南省湘潭市	宝安江南城三期	湖南公司	拟建
15	陕西省西安市	鸿基·紫韵	西安深鸿基房地产开发有限公司	完工
16	陕西省西安市	宝安·紫韵商住楼一期	陕西宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“陕西公司”）	在建
17	陕西省西安市	宝安·紫韵商住楼二期	陕西公司	拟建
18	陕西省西安市	宝安·紫韵商住楼三期	陕西公司	拟建

本公司按照国五条、53号文、《闲置办法》、《房地产管理办法》等相关法律、法规规定，就上述拟建项目是否存在闲置土地、炒地等违法违规行为进行了自查，对已完工项目、在建项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查。

二、自查结果

（一）关于是否涉及闲置土地

1. 相关规定

（1）《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

（2）国务院于2008年1月3日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的

通知》（“国发[2008]3 号文”）第（六）条“严格执行闲置土地处置政策”规定：“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

（3）国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

（4）国五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

（5）《闲置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《闲置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。”

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

（6）《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源

部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

2. 自查结果

(1) 报告期内，公司及其下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目存在超过开工期限一年未动工开发的情形如下：

①银珠岭项目

2006年11月2日，深圳市规划与国土资源委员会与发中实业和公司就G02101-6号宗地签订了协议，发中实业和公司共同取得G02101-6号宗地的使用权（土地权利人为公司55%，发中实业45%），土地用途为商住和商业。

2012年2月20日，深圳市规划与国土资源委员会龙岗管理局对G02101-6号宗地作出《闲置土地处置决定书》，认定上述土地已构成闲置土地。发中实业随后向法院提起行政诉讼，请求撤销闲置土地处理决定。

2014年4月30日，深圳市龙岗区人民法院判决认定深圳市规划与国土资源委员会龙岗管理局的具体行政行为认定事实不清，即项目所涉地块位于深圳市基本生态控制线范围内，根据《深圳市基本生态控制线管理规定》第十条规定，前述地块客观上已无法按照商业和商住用途进行开发建设，并因此撤销深圳市规划与国土资源委员会作出的《闲置土地处置决定书》。

经登陆深圳市规划和国土资源委员会网站查询，上述宗地的闲置原因公示为“政府原因（位于生态线内）”。

目前，深圳市规划与国土资源委员会正在与发中实业和公司通过协商方式解决上述因宗地位于深圳市基本生态控制线范围而无法开发建设的问题。

②惠州小金口项目

2009年8月14日，惠州公司取得受让自惠州市威力达商贸有限公司的、位于小金口街道小铁村、面积为55,170平米宗地的《国有土地使用证》。

2015年10月22日，惠州市规划局出具证明，该宗地原用途为“工业用地”，经市政府批准《惠州市汤泉地区控制性详细规划（调整）》后用途调整为“工业用地、道路用地和绿地”，新增两条城市道路穿过该宗地。

目前，从宗地中间穿过的 42 米和 18 米城市道路并未建成通车，导致该宗地的施工设计方案无法确定，因此也未能开工建设。惠州市国土资源局并未就该宗地出具土地闲置认定。

根据惠州市国土资源局出具的《证明》，报告期内，惠州公司在用地方面不存在因违反国家、地方有关土地使用管理方面的法律、法规、规章而被处罚的情形。

③山水江南花园项目之“2010G007 号宗地”

2010 年 1 月 20 日，广东省东莞市国土资源局（以下简称“东莞市国土局”）与宜久公司签订东国土出让（市场）合[2010]第 12 号《国有建设用地使用权出让合同》，宜久公司取得编号为 2010G007 宗地的土地使用权。

2014 年 6 月 12 日，桥头镇政府出具了《关于东莞市宜久房地产公司山水江南项目开发情况说明的函》（桥府函[2014]91 号），桥头镇政府就 2010G007 宗地的第二期商业部分提供的规划方案多次提出了修改意见，宜久公司也对规划方案进行了多次修改调整，并共同召开了多次方案评审会，致使二期的开发建设有所缓慢。

2015 年 3 月 10 日，宜久公司收到东莞市国土局核发的（东国土资（监管认）字[2015]83 号）《国有土地闲置认定书》，认定 2010G007 宗地为闲置土地。

2015 年 10 月 19 日，宜久公司取得东莞市住房和城乡建设局核发的《东莞市基坑工程施工报建证明》。

2015 年 10 月 23 日，东莞市国土局出具东国土函[2015]1895 号《关于对 2010G007 地块开工建设问题的复函》，确认目前该地块已取得《东莞市基坑工程施工报建证明》，并办理开工申报备案，已具备动工开发的条件。

目前，宜久公司已根据东莞市国土资源局的要求动工开发进行 2010G007 宗地基坑工程施工，不存在土地闲置的情形。

根据东莞市国土资源局出具的《核查证明》，报告期内，宜久公司没有因为违法土地管理法律法规而受到行政处罚的情形。

④惠州坦陂项目

2010年7月7日，惠州公司与惠州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，惠州公司取得合同项下编号为01200131、面积为130,059平方米宗地的土地使用权。

2013年12月12日，惠州市住房和城乡建设局出具《关于三栋SD04地块控规调整情况的说明》，确认项目所涉地块位于正在编制的《惠南大道两侧控制性详细规划及风貌设计》规范范围内，需由惠南大道控规报请市政府批准后方可实施。

2014年1月23日，惠州市国土资源局出具惠市国土资函[2014]96号《关于规划调整相应延期宗地开发时间的函》，确认上述规划原因，并同意待惠南大道控规报请市政府批准后半个月内进行开工建设。

2015年1月13日，市政府公示《关于〈惠州市惠南大道两侧控制性详细规划及风貌设计〉（草案）》。

目前，市政府尚未正式公示《惠州市惠南大道两侧控制性详细规划及风貌设计》，因此惠州公司也未能开工建设。惠州市国土资源局并未就该宗地出具土地闲置认定。

根据惠州市国土资源局出具的《证明》，报告期内，惠州公司在用地方面不存在因违反国家、地方有关土地使用管理方面的法律、法规、规章而被处罚的情形。

⑤虹海湾二期（36,363 m²地块）

2013年5月23日，惠东公司取得受让自惠东县东山海旅游开发有限公司的位于惠东县港口东山海地段、面积为36,363平方米宗地的《国有土地使用权证》。

2015年10月23日，惠东县管理委员会出具证明，称由于地块附着物涉及村民权益尚未补偿到位，地块内金埕、坟墓暂时无法搬迁，导致该地块至今无法交付使用，基于上述客观原因该项目至今未能正常开工建设。

目前，惠东公司正在协调解决上述地块内金埕、坟墓的搬迁事项。惠东县国土资源局并未就该宗地出具土地闲置认定。

根据惠东县国土资源局出具的《证明》，惠东公司自成立至今，不存在因违反土地管理法律、法规及规范性文件而被处罚的情形。

⑥除上述项目外，报告期内，公司及下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目不存在超过开工期限一年未动工开发的情形。

(2) 报告期内，公司及下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，不存在因闲置土地而受到行政处罚的情形。截至 2015 年 9 月 30 日，公司及其下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地正在接受（立案）调查的情况。

(二) 关于是否涉及炒地行为

1. 相关规定

(1) 国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

(2) 《房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

(3) 国发[2010]10 号文所指炒地行为系指违反《房地产管理法》第三十九条规定转让房地产的行为。

2. 自查结果

(1) 报告期内，公司及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转让的行为。

(2) 报告期内，公司及下属公司不存在因为炒地而被处以行政处罚的情形；截至 2015 年 9 月 30 日，公司及下属公司不存在因炒地正在接受（立案）调查的情况。

(三) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1. 相关规定

(1) 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号，以下简称“国办发[2010]4 号文”）第七条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

(2) 国发[2010]10 号文第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

(3) 53 号文第一条规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”，“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。”

(4) 国五条第五条规定：“强化商品房预售许可管理”，“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”，“加强房地产企业信用管理”，“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。”

2. 自查结果

(1) 报告期内，公司及下属公司截至 2015 年 9 月 30 日已完工、在建项目中取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，不存在违反上述房地产宏观调控相关规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(2) 报告期内，公司及下属公司截至 2015 年 9 月 30 日已完工、在建项目中取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行

为。

(3) 报告期内，公司及下属公司截至 2015 年 9 月 30 日已完工、在建项目中取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚。

(4) 截至 2015 年 9 月 30 日，公司及下属公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在接受（立案）调查的情况。

三、自查总体结论

综上所述，报告期内，公司及下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2015 年 9 月 30 日，公司及下属公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《宝安鸿基地产集团股份有限公司关于房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的自查报告》之签章页）

宝安鸿基地产集团股份有限公司

2016年1月14日