



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘
惜售、哄抬房价等违法违规问题的
专项法律意见

中国 广东 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼 邮编：518017

电话 (Tel): (0755) 88265288

传真 (Fax): (0755) 88265537

广东信达律师事务所
关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违
法违规问题的专项法律意见

致：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”或“招商蛇口”）委托，担任其发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金（以下简称“本次交易”）的专项法律顾问。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》”）关于房地产行业上市公司并购重组的核查要求，并依据国务院于 2010 年 4 月 7 日发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”）、于 2013 年 2 月 26 日发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）的相关规定，信达对报告期内（即 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间）招商蛇口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“招商蛇口及下属公司”）在房地产开发过程中是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项法律意见。

信达同意将本专项法律意见作为招商蛇口本次交易申请所必备的法律文件，随同其他申请材料一同上报中国证监会，并依法对所出具的法律意见的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

信达同意招商蛇口在本次交易申请文件中按照中国证监会的审查要求部分或全部引用本专项法律意见的内容，但其作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本专项法律意见仅供招商蛇口为本次交易之目的使用，未经信达书面同意，任何人不得向第三方披露本专项法律意见的内容或作片面的、不完整的引述，也不得用于任何其他目的。

一、核查依据

1、根据国发[2010]10号文第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，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、根据国办发[2013]17号文第五条规定：“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。”

3、根据《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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露”、“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果”、“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况”。

二、核查方法及手段

针对本次专项核查事项，信达通过如下核查方法及核查手段进行核查：

（一）明确核查范围

信达根据《监管政策》的要求，将本次专项核查的核查范围明确为招商蛇口及下属公司报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目。

（二）信达对招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目的土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2、查阅招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目的建筑工程施工许可证等建设批准文件；

3、核查招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的目前尚未动工的拟建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上；对于超过出让合同约定开工日期的，核查是否已根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限；

4、查阅招商蛇口及下属公司提供的房地产开发项目所在地自然资源部门出具的相关证明文件；

5、信达律师于2020年4月浏览自然资源部门或相关政府部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部、房地产开发项目所在的市、县、区的地方自然资源部及其所在省份的省级自然资源部或相关政府部门网站、百度搜索引擎，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。政府部门网站信息如下表所示：

表 1：已浏览的自然资源部门及相关政府部门网站

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国自然资源部	http://www.mnr.gov.cn/
2	中华人民共和国住房和城乡建设部	http://www.mohurd.gov.cn/
3	广东省自然资源厅	http://nr.gd.gov.cn/
4	广东省住房和城乡建设厅	http://zfcxjst.gd.gov.cn/
5	广州市城市管理和综合执法局	http://www.gzcgw.gov.cn/
6	广州市规划和自然资源局	https://www.gzlpc.gov.cn/
7	广州市住房和城乡建设局	http://zfcj.gz.gov.cn/
8	佛山市自然资源局	http://fszrzy.foshan.gov.cn/
9	佛山市住房和城乡建设局	http://fszj.foshan.gov.cn/
10	佛山市禅城区住房和城乡建设局	http://www.chancheng.gov.cn/gtcjswj/

序号	国土部门名称	网址信息
11	珠海市自然资源局	http://www.gtjzh.gov.cn/
12	珠海市住房和城乡建设局	http://www.zhzgj.gov.cn/
13	肇庆市自然资源局	http://zrzyj.zhaoqing.gov.cn/
14	肇庆市住房和城乡建设局	http://zjj.zhaoqing.gov.cn/
15	中山市自然资源局	http://www.zs.gov.cn/lyj/index.action
16	中山市住房和城乡建设局	http://www.zsjs.gov.cn/web/Index
17	东莞市自然资源局	http://land.dg.gov.cn/
18	东莞市住房和城乡建设局	http://zjj.dg.gov.cn/
19	四川省自然资源厅	http://dnr.sc.gov.cn/sitefiles/services/cms/page.aspx?s=2
20	四川省住房和城乡建设厅	http://jst.sc.gov.cn/
21	成都市规划和自然资源局	http://mpnr.chengdu.gov.cn/index.html
22	成都市龙泉驿区规划和自然资源局	http://www.longquanyi.gov.cn/lqyqzfmhzw_gb/c123736/bm_qgtj.shtml
23	深圳市规划和自然资源委员会	http://pnr.sz.gov.cn/
24	深圳市住房与建设局	http://zjj.sz.gov.cn/
25	深圳市规划和自然资源委员会南山管理局	http://pnr.sz.gov.cn/ns/
26	深圳市规划和自然资源委员会坪山管理局	http://pnr.sz.gov.cn/ps/
27	深圳市规划和自然资源委员会光明管理局	http://www.szgm.gov.cn/
28	深圳市规划和自然资源委员会宝安管理局	http://ba.szpl.gov.cn/
29	深圳市南山区住房和建设局	http://www.szns.gov.cn/
30	深圳市坪山区住房和建设局	http://www.szpsq.gov.cn/gbmxxgk/zfhjsj/
31	深圳市光明区住房和建设局	http://www.szgm.gov.cn/xxgk/qbmbscxxgkml/zfhjsjcsxj_118125/
32	深圳市宝安区住房和建设局	http://www.baoan.gov.cn/jshej/
33	深圳市罗湖区住房和建设局	http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/zfjsj/
34	深圳市盐田区住房和建设局	http://www.sz.gov.cn/ytqzfzx/icatalog/bm/jsj/
35	重庆市规划和自然资源局	http://ghzrzyj.cq.gov.cn/
36	重庆市住房和城乡建设委员会	http://zfcxjw.cq.gov.cn/
37	重庆市南岸区规划和自然资源局	http://nagt.cqna.gov.cn/
38	重庆市渝北区人民政府	http://www.ybq.gov.cn/
39	重庆市南岸区人民政府	http://www.cqna.gov.cn/
40	重庆市巴南区人民政府	http://www.cqbn.gov.cn/
41	云南省自然资源厅	http://dnr.yn.gov.cn/
42	云南省住房和城乡建设厅	http://www.ynjst.gov.cn/
43	昆明市自然资源与规划局	http://kmland.km.gov.cn/
44	昆明市住房与城乡建设局	http://zfjs.km.gov.cn/
45	昆明市晋宁区人民政府	http://jn.km.gov.cn/
46	昆明市官渡区人民政府	http://gd.km.gov.cn/xxgk/qzfgbm/qzfhcxsj/
47	昆明市呈贡区人民政府	http://cg.km.gov.cn/
48	黑龙江省自然资源厅	http://www.hljl.gov.cn/

序号	国土部门名称	网址信息
49	黑龙江省住房和城乡建设厅	http://www.hljjs.gov.cn/
50	哈尔滨市自然资源和规划局	http://xxgk.harbin.gov.cn/col/col11574/index.html
51	哈尔滨市城乡和住房建设局	http://xxgk.harbin.gov.cn/col/col11572/index.html
52	湖北省自然资源厅	http://zrzyt.hubei.gov.cn/html/index.html
53	湖北省闲置土地公开	http://zrzyt.hubei.gov.cn/html/infos/2018/11/19/18111920554939800001.html
54	湖北省住房和城乡建设厅	http://zjt.hubei.gov.cn/
55	武汉市自然资源和规划局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/
56	武汉市城乡和住房建设局	http://cjw.wuhan.gov.cn/
57	武汉市自然资源和规划局青山分局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/qs/
58	武汉市自然资源和规划局硚口分局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/qk/pt-1035-2.html
59	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/hy/
60	武汉市江夏区自然资源和规划局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/jx/
61	武汉市经济技术开发区（汉南区）国土资源和规划局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/whkf/index.asp
62	武汉市东西湖区国土资源和规划局	http://gtghj.wuhan.gov.cn/dxh/
63	宜昌市国土资源和规划局	http://zrzy.yichang.gov.cn
64	宜昌市城乡和住房建设局	http://zj.yichang.gov.cn/
65	江西省自然资源厅	http://bnr.jiangxi.gov.cn
66	江西省住房和城乡建设厅	http://www.jxjst.gov.cn/
67	赣州市自然资源局	http://bnr.ganzhou.gov.cn/
68	赣州市住房和城乡建设局	http://zjj.ganzhou.gov.cn/
69	辽宁省自然资源厅	http://zrzy.ln.gov.cn/
70	辽宁省住房和城乡建设厅	http://zjt.ln.gov.cn/
71	大连市自然资源局	http://zrzy.dl.gov.cn/
72	大连市住房和城乡建设局	http://js.dl.gov.cn/
73	沈阳市自然资源局	http://zrzyj.shenyang.gov.cn/
74	沈阳市城乡建设局	http://jw.shenyang.gov.cn/
75	山东省自然资源厅	http://www.sddlr.gov.cn/
76	山东省住房和城乡建设厅	http://www.sdjs.gov.cn/
77	青岛市自然资源和规划局	http://zrzygh.qingdao.gov.cn/n28356074/index.html
78	青岛市城乡建设局	http://sjw.qingdao.gov.cn/n28356047/index.html
79	日照市自然资源和规划局	http://zrzygh.rizhao.gov.cn/
80	日照住房和城乡建设局	http://zjj.rizhao.gov.cn/
81	烟台市自然资源和规划局	http://gtj.yantai.gov.cn/
82	烟台市住房和城乡建设信息网	http://zjj.yantai.gov.cn/
83	烟台市牟平区自然资源局	http://gtj.yantai.gov.cn/col/col17984/index.html

序号	国土部门名称	网址信息
84	烟台市烟台开发区自然资源局	http://gtj.yantai.gov.cn/col/col17985/index.html
85	济南市自然资源与规划局	http://gtzyj.jinan.gov.cn/
86	济南市住房和城乡建设局	http://jncc.jinan.gov.cn/
87	陕西省自然资源厅	http://gtzyt.shaanxi.gov.cn/
88	陕西省住房和城乡建设厅	http://js.shaanxi.gov.cn/
89	西安市自然资源与规划局	http://zygh.xa.gov.cn/
90	西安市城乡建设局	http://zjj.xa.gov.cn/
91	吉林省自然资源厅	http://zrzy.jl.gov.cn/
92	吉林省自然资源厅-政务公开	http://zrzy.jl.gov.cn/zwgk/gtzywfajgk/
93	吉林省住房和城乡建设厅	http://jst.jl.gov.cn/
94	长春市自然资源和规划局	http://ghj.changchun.gov.cn/
95	长春市城乡建设委员会	http://jw.changchun.gov.cn/
96	浙江省自然资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/
97	杭州市规划和自然资源局	http://gtj.hangzhou.gov.cn/col/col1619935/index.html
98	嘉兴市自然资源和规划局	http://zrzyghj.jiaxing.gov.cn/
99	宁波市自然资源和规划局	http://zgj.ningbo.gov.cn/
100	绍兴市自然资源和规划局	http://td.sx.gov.cn/
101	上海市规划和自然资源局	http://www.shgtj.gov.cn
102	上海市青浦区规划和自然资源局	http://www.shqp.gov.cn/prog/
103	上海市浦东新区规划和自然资源局	http://www.pudong.gov.cn/gtj/
104	上海市奉贤区规划和自然资源局	https://www.fengxian.gov.cn/gtj
105	天津市住房和城乡建设委员会	http://zfcxjs.tj.gov.cn/
106	天津市规划和自然资源局	http://ghhzrzy.tj.gov.cn/
107	天津市规划和自然资源局滨海新区分局	http://ghhzrzy.tjbh.gov.cn/
108	浙江省住房和城乡建设厅	http://jst.zj.gov.cn/
109	杭州市城乡建设委员会	http://cxjw.hangzhou.gov.cn/
110	宁波市住房和城乡建设局	http://www.nbjs.gov.cn/
111	绍兴市住房和城乡建设局	http://sxcj.sx.gov.cn/
112	上海市住房和城乡建设管理委员会	http://www.shjjw.gov.cn/
113	上海市青浦区住房保障和房屋管理局	http://www.shqp.gov.cn/housing/
114	杭州市城市管理局	http://www.hzcgw.gov.cn/
115	嘉兴市综合行政执法局	http://zhzfj.jiaxing.gov.cn/
116	宁波市综合行政执法局	http://www.nbcg.gov.cn/
117	绍兴市综合行政执法局	http://zfej.sx.gov.cn/
118	上海市城市管理行政执法局	http://cgzf.sh.gov.cn/
119	天津市城市管理委员会	http://sryl.tj.gov.cn/
120	江苏省自然资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
121	江苏省住房和城乡建设厅	http://jsszfbcxjst.jiangsu.gov.cn/
122	南京市规划和自然资源局	http://gtj.nanjing.gov.cn/index_6949.html

序号	国土部门名称	网址信息
123	南京市城乡建设委员会	http://sjw.nanjing.gov.cn/
124	南京市规划和自然资源局江宁分局	http://www.jsmlr.gov.cn/njjn/
125	南京市江宁区人民政府	http://www.jiangning.gov.cn/index.html
126	南京市规划和自然资源局浦口分局	http://www.jsmlr.gov.cn/njpk/
127	南京浦口区人民政府	http://www.pukou.gov.cn
128	南京市规划和自然资源局鼓楼分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/nj/glfj/
129	南京市鼓楼区人民政府	http://www.njgl.gov.cn
130	南京市规划和国土资源局栖霞分局	http://www.jsmlr.gov.cn/nj/qxfj/
131	南京市栖霞区人民政府	http://www.njqxq.gov.cn/index.html
132	南通市自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/nt/
133	南通市住房和城乡建设局	http://fgj.nantong.gov.cn/
134	南通市港闸区人民政府	http://www.ntgz.gov.cn
135	南通市海门市自然资源局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/nthm/
136	南通市海门市人民政府	http://www.haimen.gov.cn/
137	南通市启东市自然资源局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/ntqd/
138	南通市启东市人民政府	http://www.qidong.gov.cn/
139	南通市自然资源和规划局通州分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/nttz/gttx/tzgg/
140	南通市通州区人民政府	http://tz.nantong.gov.cn/tzqrmz
141	常州市自然资源和规划局	http://www.jsmlr.gov.cn/cz/
142	常州市住房和城乡建设局	http://cxjsj.changzhou.gov.cn/
143	常州市自然资源和规划局武进分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/czwj/
144	常州武进区人民政府	http://wj.changzhou.gov.cn
145	常州市自然资源和规划局天宁分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/cz/tnfj/
146	常州市天宁区人民政府	http://tn.changzhou.gov.cn
147	苏州市自然资源和规划局	http://www.jsmlr.gov.cn/sz/
148	苏州市住房和城乡建设局	http://www.szjsj.gov.cn/
149	苏州市常熟市自然资源和规划局	http://www.jsmlr.gov.cn/szcs/
150	苏州市太仓市自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/sztc/
151	苏州市太仓市住房和城乡建设局	http://www.taicang.gov.cn/site_dept/007035/index-even.html
152	苏州市张家港市自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/szzjg/
153	苏州市张家港市人民政府	http://www.zjg.gov.cn/
154	苏州市自然资源和规划局相城分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/szxc/
155	苏州市相城区住房和城乡建设局	http://www.szxc.gov.cn/szxc/zjj/
156	苏州市自然资源和规划局苏州国家高新技术产业开发区（虎丘）分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/szhq/
157	苏州高新区管委会（虎丘区人民政府）	http://www.snd.gov.cn/snd/
158	苏州市吴江区自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/szwj/
159	苏州市吴江区人民政府	http://www.zgwj.gov.cn/default.aspx
160	苏州市自然资源和规划局吴中分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/szwz/
161	苏州市吴中区人民政府	http://www.szwz.gov.cn

序号	国土部门名称	网址信息
162	苏州工业园区管理委员会	http://www.sipac.gov.cn
163	扬州市自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/yz/
164	扬州市住房和城乡建设局	http://jsj.yangzhou.gov.cn/yzsj/zsdww/list_ty_jg.shtml
165	扬州市自然资源和规划局邗江分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/yzhj/
166	扬州市邗江区人民政府	http://hj.yangzhou.gov.cn/zghjz/index.shtml
167	镇江市自然资源和规划局	http://www.jsmlr.gov.cn/zj/
168	镇江市住房和城乡建设局	http://jsj.zhenjiang.gov.cn/
169	镇江市自然资源和规划局京口分局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/zj/jkfj/
170	镇江市京口区人民政府	http://www.jingkou.gov.cn/
171	镇江市自然资源和规划局润州分局	http://www.jsmlr.gov.cn/zj/rzfj/
172	镇江市润州区人民政府	http://www.runzhou.gov.cn
173	镇江市句容市自然资源和规划局	http://www.jsmlr.gov.cn/zjjr/
174	镇江市句容市人民政府	http://www.jurong.gov.cn/jurong/
175	福建省自然资源厅	http://www.fjgtzy.gov.cn/
176	福建省住建厅	http://zjt.fujian.gov.cn/
177	厦门市自然资源和规划局	http://zygh.xm.gov.cn/
178	厦门市住房保障和房屋管理局	http://zfy.xm.gov.cn/
179	漳州市自然资源局	http://zrzyj.zhangzhou.gov.cn/
180	漳州市住房和城乡建设局	http://jsj.zhangzhou.gov.cn/
181	海南省住房和城乡建设厅	http://zjt.hainan.gov.cn/
182	海南省自然资源和规划厅	http://lr.hainan.gov.cn/
183	海口市自然资源和规划局	http://zzgj.haikou.gov.cn/
184	海口市住房和城乡建设局	http://hkjsj.haikou.gov.cn/
185	三亚市自然资源和规划局	http://zgj.sanya.gov.cn/
186	三亚市住房和城乡建设局	http://zj.sanya.gov.cn/
187	琼海市自然资源和规划局	http://qionghai.hainan.gov.cn/qhgtj/
188	北京市自然资源和规划委	http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/
189	北京市住房和城乡建设委	http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/index/wzdh/index.shtml
190	河南省自然资源厅	http://dnr.henan.gov.cn/
191	河南省住房和城乡建设厅	http://www.hnjs.gov.cn/
192	郑州自然资源和规划局	http://zzland.zhengzhou.gov.cn/
193	郑州住房保障和房地产管理局	http://fgj.zhengzhou.gov.cn/
194	安徽住房和城乡建设厅	http://dohurd.ah.gov.cn/ahzjt_Front/
195	安徽自然资源厅	http://zrzyt.ah.gov.cn/
196	合肥自然资源和规划局	http://zrzyhghj.hefei.gov.cn/
197	合肥住房保障和房产管理局	http://hffcj.hefei.gov.cn/
198	贵州省自然资源厅	http://zrzy.guizhou.gov.cn/
199	贵州省住房和城乡建设厅	http://zfcxjst.guizhou.gov.cn/
200	毕节自然资源和规划局	http://www.bijie.gov.cn/bm/bjszrzyhghj/

序号	国土部门名称	网址信息
201	毕节住房和城乡建设局	http://www.bijie.gov.cn/bm/bjszfcxjsj/
202	广西省自然资源厅	http://dnr.gxzf.gov.cn/
203	广西省住房和城乡建设厅	http://zjt.gxzf.gov.cn/
204	南宁自然资源局	http://zrzyj.nanning.gov.cn/
205	南宁住房和城乡建设局	http://zjj.nanning.gov.cn/
206	柳州自然资源和规划局	http://lz.dnr.gxzf.gov.cn/
207	柳州住房和城乡建设局	http://www.lzhc.gov.cn/
208	湖南省自然资源厅	http://zrzt.hunan.gov.cn/
209	湖南省住房和城乡建设厅	http://zjt.hunan.gov.cn/
210	长沙自然资源和规划局	http://zygh.changsha.gov.cn/
211	长沙住房和城乡建设局	http://szjw.changsha.gov.cn/

(三) 信达对招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及炒地行为采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅招商蛇口及下属公司提供的房地产开发项目所在地自然资源部门出具的相关证明文件；

2、查阅招商蛇口及下属公司报告期内对外转让的房地产开发项目转让协议（如有）等相关文件；

3、浏览房地产项目所在地的自然资源部门网站或相关政府部门网站、百度搜索引擎，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息，具体核查的网站信息参见表 1 所示。

(四) 信达对招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅招商蛇口及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目中的商品住房项目取得的《商品房预售许可证》《商品房销售许可证》；

2、浏览房地产开发项目所在地相关政府部门网站，查阅政府主管部门公开披露的行政处罚信息，具体核查的网站信息参见表 1 所示。

三、核查的项目范围

经核查，招商蛇口及下属公司报告期内的房地产开发项目共计 216 个，其中

拟建项目 33 个，在建项目 135 个，已完工项目 48 个，具体项目如下表所示：

表 2：报告期内在建、拟建、已完工项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	深圳区域	会展中心配套项目	深圳市招华会展置地有限公司	拟建
2	深圳区域	招商东岸二期	深圳市招商文发房地产开发有限公司	拟建
3	华南区域	佛山天璞府	佛山招商雍华府房地产有限公司	拟建
4	华南区域	招商华发依云天汇（天心区喇叭厂项目）	长沙雍景房地产有限公司	拟建
5	华南区域	招商华发依云曦城（梅溪湖项目）	长沙懿德房地产有限公司	拟建
6	西南区域	港务区 GW2-3-8 项目	西安招平房地产有限公司	拟建
7	西南区域	昆明市滇中新区小哨项目	云南盛商房地产开发有限公司	拟建
8	西南区域	西安市港务区 GW2-3-9 项目	西安招荣房地产开发有限公司	拟建
9	西南区域	西安市港务区 GW1-20-3 项目	西安招阳房地产开发有限公司	拟建
10	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-29 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
11	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-34 项目	成都招商天府置业投资有限公司	拟建
12	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-28 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
13	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-30 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
14	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-31 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
15	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-32 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
16	西南区域	成都市天府新区总部商务区 2019-33 项目	成都天府招商轨道城市发展有限公司	拟建
17	海南区域	博鳌大灵湖	海南招商远洋发展有限公司	拟建
18	华北区域	北京市亦庄建华小学东南侧项目	北京经开亦盛房地产开发有限公司	拟建
19	华东区域	南通市崇川区滨江项目	南通招通置业有限公司	拟建
20	华中区域	武汉市汉阳区马鹦路项目	武汉栖江置业有限公司	拟建
21	华中区域	中建壹品澜庭 P189 地块	武汉中建壹品招利置业有限公司	拟建
22	华中区域	青岛网谷汇智园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	拟建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
23	华中区域	二七区马寨2号项目-郑政出(2019)11号地)	郑州康尚置业有限公司	拟建
24	华中区域	东风电动车	东风汽车房地产有限公司	拟建
25	华中区域	襄阳三江口项目	襄阳招投房地产有限公司	拟建
26	华中区域	郑州市二七区马寨3号项目(郑政出(2019)82号地)	郑州天地康颂置业有限公司	拟建
27	华中区域	烟台市芝罘区钢管厂项目	烟台孚旺置业有限公司	拟建
28	华中区域	青岛市市北区金华路项目	青岛招商熠华置业有限公司	拟建
29	江南区域	常熟: 琴湖小镇10号项目	常熟市琴康房地产开发有限公司	拟建
30	江南区域	常熟市琴湖小镇24号项目	常熟市琴宏房地产开发有限公司	拟建
31	江南区域	常熟市琴湖小镇25号项目	常熟市琴宏房地产开发有限公司	拟建
32	江南区域	无锡市惠山区洋溪项目	无锡瑞商房地产开发有限公司	拟建
33	西南区域	港务区GW1-20-2项目	西安招广房地产有限公司	拟建
34	深圳区域	东莞麻涌地块-东莞市麻涌镇项目(住宅、商服)	东莞招商启达房地产开发有限公司	在建
35	深圳区域	虎门镇怀德社区项目	东莞招商致远房地产有限公司	在建
36	深圳区域	深圳光明科技园地块	招商局光明科技园有限公司	在建
37	深圳区域	会展中心配套项目-休闲带	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建
38	深圳区域	会展中心配套项目-公寓/办公/商业/酒店	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建
39	深圳区域	深圳太子湾DY02-02地块	深圳太子湾商鼎置业有限公司	在建
40	深圳区域	深圳太子湾DY02-04地块	深圳太子湾乐湾置业有限公司	在建
41	深圳区域	深圳新时代南地块	深圳市蛇口新泰置业有限公司	在建
42	深圳区域	深圳太子湾国际学校	深圳市登峰置业有限公司	在建
43	深圳区域	黄金台	深圳招商房地产有限公司	在建
44	深圳区域	石岩艾美特项目	深圳市宝安TCL海创谷科技园发展有限公司	在建
45	深圳区域	会展中心配套项目	深圳市招华国际会展发展有限公司	在建
46	深圳区域	招商局前海经贸中心一期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
47	深圳区域	招商局前海经贸中心二期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
48	深圳区域	招商港湾广场项目	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
49	深圳区域	招商领玺家园项目	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	在建
50	华南区域	柳东新区九子岭项目	柳州招商汇信房地产有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
51	华南区域	肇庆依云水岸	肇庆招商蛇口房地产有限公司	在建
52	华南区域	招商 雍景湾商住小区项目（E2）以及招商局中心建设项目(F25-4)	深圳招商房地产有限公司	在建
53	华南区域	佛山招商曦岸	佛山招商果岭房地产有限公司	在建
54	华南区域	佛山招商悦府	佛山招商光华房地产有限公司	在建
55	华南区域	佛山招商越园	佛山招商中环房地产有限公司	在建
56	华南区域	佛山岸芷汀兰	佛山招商绿湖房地产有限公司	在建
57	华南区域	时代太平熙园	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	在建
58	华南区域	广州金山谷	广州招商房地产有限公司	在建
59	华南区域	广州雍景湾	天骄（广州）房地产开发有限公司	在建
60	华南区域	珠海依云华府（虹桥五路项目）	珠海依云房地产有限公司	在建
61	华南区域	湛江霞海邮轮港	湛江招商港城投资有限公司	在建
62	华南区域	火炬开发区张二村新草尾项目	中山市禹鸿房地产开发有限公司	在建
63	华南区域	南宁招商樾园	南宁招商汇天房地产有限公司	在建
64	华南区域	南宁南武大道项目（十里云裳）	南宁招商众鑫房地产有限公司	在建
65	华南区域	广州黄石西路项目	广州市君耀房地产有限公司	在建
66	东南区域	厦门邮轮城项目	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	在建
67	东南区域	厦门公园壹号（海沧区H2017P02 项目）	厦门市臻园房地产有限公司	在建
68	东南区域	漳州兰溪谷（漳州半山项目）	漳州招商房地产有限公司	在建
69	东南区域	福州雍景湾二期(马尾区招商雍景湾西侧地块项目)	福州市雍景湾房地产有限公司	在建
70	东南区域	漳州招商凯达凯斯	漳州招商房地产有限公司	在建
71	西南区域	晋宁和润项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	在建
72	西南区域	晋宁和泰项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	在建
73	西南区域	昆明雨花国际商务中心	云南雨泉置业有限公司	在建
74	西南区域	晋宁和璟项目	晋宁金辰房地产开发有限公司	在建
75	西南区域	巫家坝总部基地项目	昆明市同润房地产开发有限公司	在建
76	西南区域	软件新城项目	西安招商嘉时房地产有限公司	在建
77	西南区域	港务区 GW2-3-7 项目	西安招平房地产有限公司	在建
78	西南区域	成都新都区木兰镇	成都招商新悦房地产开发有限公司	在建
79	西南区域	重庆公园大道	重庆怡置招商房地产开发有限	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
			公司	
80	西南区域	重庆南坪项目	重庆招商依城房地产开发有限公司	在建
81	西南区域	重庆依云江湾	重庆招商依云房地产有限公司	在建
82	西南区域	重庆长嘉汇	重庆招商置地开发有限公司	在建
83	西南区域	沙坪坝区西永组团 AH29\30	重庆招科置业有限公司	在建
84	西南区域	成都大魔方	成都招商远康房地产开发有限公司	在建
85	西南区域	成都依云上城	成都招商龙城房地产开发有限公司	在建
86	西南区域	成都中央华城	成都招商博时房地产开发有限公司	在建
87	西南区域	双流区愉樾项目	成都招商双兴房地产开发有限公司	在建
88	西南区域	招商城市主场（观音桥项目）--依城锦星汇	重庆招商依城房地产开发有限公司	在建
89	西南区域	重庆两江新区两路组团项目（雍璟城）	重庆招商依港房地产开发有限公司	在建
90	海南区域	招商局海南区域总部大厦	中国外运海南有限公司	在建
91	华北区域	甘井子区体育中心配套开发一期宗地 D、E、F 区项目（招商公园 1872 项目）	大连招义房地产有限公司	在建
92	华北区域	旅顺新城项目	大连招商房产有限公司	在建
93	华北区域	学府 1872 项目（北湖开发区项目）	长春招商房产开发有限公司	在建
94	华北区域	招商贝肯山	哈尔滨银开房地产开发有限公司	在建
95	华北区域	大连海德公园-住宅（体育中心 B 地块）	大连招商广源房地产有限公司	在建
96	华北区域	招商雍景湾（于洪新区汪河路项目）	沈阳招商房产开发有限公司	在建
97	华北区域	北京都会中心	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	在建
98	华北区域	北京大兴区三合庄项目	北京招商房产开发有限公司	在建
99	华北区域	天津招商果岭（原静海团泊高尔夫地块、水岸恬园）	天津招商房产投资有限公司	在建
100	华北区域	天津公园 1872 项目（高铁南站项目）	天津招商房产开发有限公司	在建
101	华北区域	天津网谷项目	招商蛇口网谷（天津）有限公司	在建
102	华北区域	招商曦城（经济技术开发	沈阳招商房产开发有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
		区)		
103	华北区域	天津贝肯山	天津招商泰达房地产开发有限公司	在建
104	华东区域	太仓依云四季	招商局地产(太仓)有限公司	在建
105	华东区域	太仓科教新城	太仓招新置业有限公司	在建
106	华东区域	启东: 协兴港项目	启东招园建设发展有限公司、 启东招盈建设发展有限公司	在建
107	华东区域	海门: 国际邮轮城项目	南通招海置业有限公司	在建
108	华东区域	海门: 开发区豪华邮轮配套 产业园项目	招商局邮轮产业发展(江苏) 有限公司	在建
109	华东区域	南通雍景湾	南通招鑫置业有限公司	在建
110	华东区域	杭州半山田园养老项目	杭州招商观颐健康产业有限公司	在建
111	华东区域	拱墅区铁路北站项目(拱墅 区智慧网谷小镇内)	杭州瑞盛智能科技有限公司	在建
112	华东区域	杭州公园 1872 项目	杭州星日房地产开发有限公司	在建
113	华东区域	杭州星未来项目	杭州惠余置业有限公司	在建
114	华东区域	杭州闻博花城项目	杭州南兴房地产开发有限公司	在建
115	华东区域	杭州祥符项目	杭州荣福置业有限公司	在建
116	华东区域	嘉兴桐乡雍华府(桐乡市宏 晖路项目)	嘉兴招商房地产开发有限公司	在建
117	华东区域	宁波明湖	宁波明湖置业有限公司	在建
118	华东区域	宁波海曙区气象路	宁波招海置业有限公司	在建
119	华东区域	上海公馆(徐泾)项目	上海虹润置业有限公司	在建
120	华东区域	太平街道项目	温岭新城悦盛房地产开发有限 公司	在建
121	华东区域	神童门项目	温岭新城悦嘉房地产开发有限 公司	在建
122	华东区域	滨江商务区桃花岛项目	温州德信江滨置业有限公司	在建
123	华东区域	绍兴檀院项目	绍兴宇特顺房地产开发有限公 司	在建
124	华东区域	嘉兴市经开国际商务区项 目	嘉兴招鑫置业有限公司	在建
125	华东区域	宁波市鄞州区投创项目	宁波浙达置业有限公司	在建
126	华东区域	上海市崇明区陈家镇项目	上海崇文置业有限公司	在建
127	华东区域	上海市松江区泗泾镇项目	上海招盛房地产开发有限公司	在建
128	华东区域	嘉兴嘉兴市桐乡梧桐街道 (嘉兴雍景湾项目)	桐乡兴桐招商房地产开发有限 公司	在建
129	华中区域	青岛同顺园	招商局青岛蓝湾网谷投资有限 公司	在建
130	华中区域	青岛市即墨区商贸城项目 (招商公园 1872)	青岛招商铭华置业有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
131	华中区域	一江璟城	武汉招平海盈房地产开发有限公司	在建
132	华中区域	武汉招商樾望	武汉招商地产汉江置业有限公司	在建
133	华中区域	国博 122	武汉招平雍荣置业有限公司	在建
134	华中区域	武汉招商公园 1872	武汉明捷房地产开发有限公司	在建
135	华中区域	中建三局 163R2 项目--中建壹品澜庭	武汉中建壹品招盈置业有限公司	在建
136	华中区域	海洋天地·船舶园研创中心项目	武汉船舶配套工业园有限公司	在建
137	华中区域	招商*依云水岸项目	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	在建
138	华中区域	青岛火炬园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
139	华中区域	青岛雍华府	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	在建
140	华中区域	日照莱顿小镇	招商局地产（日照）有限公司	在建
141	华中区域	烟台招商东岸	烟台招商局置业有限公司	在建
142	华中区域	烟台招商西岸（马尔贝拉）	招商局地产（烟台）有限公司	在建
143	华中区域	济南雍和府（长清区 2017-G054 地块项目）	招商蛇口（济南）置业有限公司	在建
144	华中区域	二七区马寨 1 号项目（郑政出（2019）10 号地）	郑州康尚置业有限公司	在建
145	华中区域	郑州市马寨首批地项目	郑州天地康颂置业有限公司	在建
146	华中区域	港区 54、56 号地项目	郑州招商康颂置业有限公司（54 号地）、郑州招商颐城港区置业有限公司（56 号地）	在建
147	华中区域	东风凤凰城	东风汽车房地产有限公司	在建
148	华中区域	东风十堰阳光城四期（锦程世家）	东风汽车房地产有限公司	在建
149	华中区域	招商兰溪谷	招商蛇口十堰置业有限公司	在建
150	江南区域	常熟：琴湖小镇 9 号项目	常熟招商琴湖投资发展有限公司	在建
151	江南区域	南京：浦口区项目	南京悦盛房地产开发有限公司	在建
152	江南区域	常州市劳动路项目	常州凯拓房地产开发有限公司	在建
153	江南区域	苏州金融小镇（苏州市高新区科技城）	苏州招商融新投资发展有限公司	在建
154	江南区域	常熟：琴湖小镇 8 号项目	常熟招商琴湖投资发展有限公司	在建
155	江南区域	张家港：经开区 B02 项目	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	在建
156	江南区域	镇江依云尚城	镇江火炬置地发展有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
157	江南区域	南京桃园世纪（原南京城北客车厂 G01 地块）	南京善杰义房地产开发有限公司	在建
158	江南区域	南京市 G73 青龙地铁小镇项目	南京招荣房地产开发有限公司	在建
159	江南区域	扬州：邗江区 GZ092 项目	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	在建
160	江南区域	合肥公园 1872（合肥新站地块）	合肥招商威盛房地产开发有限公司	在建
161	江南区域	合肥雍华府	合肥招商章盛房地产开发有限公司	在建
162	江南区域	合肥滨湖区项目	安徽绿隼置业有限公司	在建
163	江南区域	南京市栖霞区仙林湖项目	南京利盛房地产开发有限公司	在建
164	江南区域	苏州市金融小镇项目/已有金融小镇科技城项目	苏州市招融致新房地产有限公司	在建
165	江南区域	常熟市琴湖小镇 23 号项目	常熟市琴宏房地产开发有限公司	在建
166	江南区域	南京浦口区雨山西路项目（G43）	南京盛通房地产开发有限公司	在建
167	江南区域	南京江宁区上坊 G52 项目	南京盛泽置业有限公司	在建
168	江南区域	徐州金融集聚区一期项目	徐州淮海金融招商发展有限公司	在建
169	深圳区域	深圳船头广场	深圳招商商置投资有限公司	已完工
170	深圳区域	深圳壹海城	深圳市万科滨海房地产有限公司	已完工
171	深圳区域	深圳招商中环（招商开元中心一期）	深圳市德瀚投资发展有限公司	已完工
172	深圳区域	招商局前海经贸中心三期	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	已完工
173	深圳区域	深圳双玺	深圳招商房地产有限公司	已完工
174	深圳区域	深圳太子湾商务广场	深圳市蛇口海滨置业有限公司	已完工
175	深圳区域	深圳招商东岸（原深圳综合市场改造）	深圳市招商文发房地产开发有限公司	已完工
176	深圳区域	太子广场	深圳市太子广场置业有限公司	已完工
177	华南区域	佛山招商熙园	佛山招商翰林房地产有限公司	已完工
178	华南区域	珠海雍华府	珠海市依云置业有限公司	已完工
179	华南区域	南宁招商榕园	南宁招商汇天房地产有限公司	已完工
180	华南区域	佛山公园 1872	佛山招商房地产有限公司	已完工
181	华南区域	佛山依云公馆	佛山依云臻园房地产有限公司	已完工
182	华南区域	佛山依云华府	佛山依云孝德房地产有限公司	已完工
183	华南区域	南宁雍景湾	南宁招商浩田房地产有限公司	已完工
184	华南区域	南宁招商境界（原青环路北侧 069 地块）	南宁招商汇城房地产有限公司	已完工

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
185	华南区域	南宁招商禧园	南宁招商汇天房地产有限公司	已完工
186	东南区域	福州雍景湾(马尾区滨江项目)	福州市雍景湾房地产有限公司	已完工
187	西南区域	西安依云曲江	西安茂安房地产有限公司	已完工
188	西南区域	毕节花园城商务中心(CDE地块)	招商商置(贵州毕节)投资有限公司	已完工
189	西南区域	昆明海公馆	云南招商城投房地产有限公司	已完工
190	西南区域	昆明雍景湾	昆明招金房地产有限公司	已完工
191	华北区域	大连海德公园-住宅(体育中心A地块)	大连招源房地产有限公司	已完工
192	华北区域	大连市金州湾友谊街项目(招商雍景湾项目)	大连招莹房地产有限公司	已完工
193	华北区域	中国玺	北京亚林东房地产开发有限公司	已完工
194	华北区域	招商钻石山	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	已完工
195	华东区域	南通雍华府	南通长轮房屋开发公司	已完工
196	华东区域	杭州春秋华庭	杭州北晨房地产开发有限公司	已完工
197	华东区域	杭州牛田 I-PARK 公寓(杭州汇铂金座)	杭州杭盛房地产开发有限公司	已完工
198	华东区域	杭州武林郡项目	杭州润和东欣置业有限公司	已完工
199	华东区域	杭州海上明月项目	杭州锦繁置业有限公司、杭州锦和置业有限公司	已完工
200	华东区域	宁波公园 1872	宁波江湾房地产开发有限公司	已完工
201	华东区域	上海宝山工业园区地块	上海宝琛置业有限公司	已完工
202	华东区域	上海森兰国际(森兰美伦)	上海自贸试验区浦深置业有限公司	已完工
203	华东区域	嘉善环北花苑(嘉兴市魏塘街道项目)	嘉善旭招置业有限公司	已完工
204	华东区域	宁波雍景湾	宁波招商高新置业有限公司	已完工
205	华东区域	上海中环华府(上海大场项目)	上海招平房地产开发有限公司	已完工
206	华中区域	武汉招商公园 1872	武汉新得房地产开发有限公司	已完工
207	华中区域	武汉五里界(武汉市江夏区P(2017)079地)	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	已完工
208	华中区域	武汉东城华府	武汉招平润丰房地产开发有限公司	已完工
209	华中区域	武汉招商公园 1872	武汉奥明房地产开发有限公司	已完工
210	华中区域	新郑招商雍景湾	招商蛇口(郑州)置业有限公司	已完工
211	华中区域	招商·海德花园二期E地块	青岛招商海德置业发展有限公司	已完工

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
212	华中区域	东风武汉阳光城四期（红枫苑）	东风汽车房地产有限公司	已完工
213	江南区域	常熟市尚湖1号项目（住宅）（见山湖别院）	常熟市晟瑞房地产开发有限公司	已完工
214	江南区域	镇江北固湾	镇江盈盛房地产开发有限公司	已完工
215	江南区域	南京依云华府招商 1872	南京招商启盛房地产有限公司	已完工
216	江南区域	合肥公园 1872（合肥新站地块）	合肥招商杰盛房地产开发有限公司	已完工

四、核查结果与意见

（一）关于是否存在闲置土地的核查

1、相关规定

（1）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》（以下简称“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。”

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正，以下简称“《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。”

（3）2012 年 6 月 1 日，国土资源部修订了《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行，以下简称“现行《闲置办法》”），该办法第二条规定：“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。”

现行《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。”

现行《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。”

现行《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。”

（4）《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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

2、核查结果

（1）晋宁和泰项目和晋宁和润项目

①政府部门第一次闲置认定情况

2016年11月18日，昆明市晋宁区人民政府对招商蛇口控股子公司晋宁金辰房地产开发有限公司（以下简称“晋宁金辰”）开发的晋宁和泰项目、晋宁和润项目等2个项目共计7个地块存在土地闲置的情形进行了公示（公示网址：<http://jn.km.gov.cn/c/2016-11-18/1335527.shtml>），公示的土地闲置信息如下：

序号	用地单位	地块位置	土地证号	面积（亩）	批准用途	闲置时间	闲置原因
1	晋宁金辰	昆阳街道办事处 永乐大街西侧	晋国用 （2013） 第1215号	34.90	商务金融 用地	1年以上	政府原因
2	晋宁金辰	昆阳街道办事处 永乐大街西侧	晋国用 （2013） 第1216号	79.67	城镇住宅 用地	1年以上	政府原因

3	晋宁金辰	昆阳街道办事处 西北环路东侧	晋国用 (2013) 第 1155 号	80.24	城镇住宅 用地	1 年以上	政府原因
4	晋宁金辰	昆阳街道办事处 西北环路东侧	晋国用 (2013) 第 1158 号	64.37	城镇住宅 用地	1 年以上	政府原因
5	晋宁金辰	昆阳街道办事处 西北环路东侧	晋国用 (2013) 第 1159 号	48.88	城镇住宅 用地	1 年以上	政府原因
6	晋宁金辰	昆阳街道办事处 西北环路东侧	晋国用 (2013) 第 1160 号	32.22	批发零售 用地	1 年以上	政府原因
7	晋宁金辰	昆阳街道办事处 西北环路东侧	晋国用 (2013) 第 1161 号	69.05	城镇住宅 用地	1 年以上	政府原因

②招商蛇口收购晋宁金辰控股权

根据招商蛇口提供的产权交易合同，招商蛇口控股子公司云南招昆产城投资有限公司于 2017 年 10 月取得了晋宁金辰 70% 的股权，在招商蛇口取得晋宁金辰的控股权之前，晋宁和泰项目、晋宁和润项目就已经存在了土地闲置的情形。招商蛇口收购晋宁金辰 70% 的股权是为了加快对晋宁和泰项目、晋宁和润项目的开发进度。在股权收购完成后，昆明市晋宁区人民政府办公室于 2018 年 4 月 13 日印发了《昆明市晋宁区人民政府关于晋宁区闲置土地清理和处理工作领导小组办公室对晋宁金辰房地产开发有限公司七宗闲置土地重新进行闲置原因调查认定的批复》（以下简称“《批复》”），确认“经区一届人民政府第 28 次常务会议研究，同意晋宁金辰房地产开发有限公司 JN2012-61 号、62 号地块，JN2011-1 号、2 号、3 号、4 号、5 号地块共计 7 宗闲置土地因政府原因造成的闲置认定至 2017 年 11 月 22 日已解除”。根据上述《批复》，上述七宗土地（对应“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”用地）的闲置认定已于 2017 年 11 月 22 日起解除（以下简称“闲置认定解除”）。

③政府部门第二次闲置认定情况

上述第一次闲置认定解除后，晋宁区人民政府网站的“闲置土地公示”栏目

又于 2018 年 9 月 14 日公示了信息来源为昆明市国土资源局晋宁分局的《昆明市晋宁区闲置土地公示》（网址：<http://gtzy.km.gov.cn/c/2018-09-14/2741991.shtm>1）。根据公示，经晋宁区人民政府认定，“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”对应地块存在 2 年以上闲置情况，闲置原因为“企业原因”。前述公示日期（即 2018 年 9 月 14 日）与闲置认定解除之日（即 2017 年 11 月 22 日）间隔尚不足一年。

④项目开发进展情况

晋宁金辰自股权收购完成后即全力推进“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”的开发建设，截至本专项法律意见出具日，前述项目的进展情况如下：

项目名称	具体情况
晋宁和泰项目	该项目“JN2012-62 号地块”已于2018年8月31日取得了昆明市晋宁区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：5301221808310101-SX-001）并立即启动了开工建设，截至本专项法律意见出具日，该项目一期已完工，二期主体已封顶；该项目“JN2012-61号地块”，因其所在区域规划调整的原因（所涉控制性详细规划尚需按照已调整的总体规划相应调整）暂未开工建设。
晋宁和润项目	因所在位置行政区划调整、“撤县并区”事宜，其所在位置需按昆明市城市规划调整，该项目“01、02、04、05 号地块”暂未开工建设；该项目“03 号地块”已于2019年6月27日取得了昆明市晋宁区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：5301221906270101-SX-001）后立即启动了开工建设，并已于2019 年 7 月 19 日拿到该地块的商品房预售许可证。

⑤合规证明开具情况

根据昆明市晋宁区自然资源局于 2019 年 12 月 6 日出具的《情况说明》，“晋宁金辰房地产有限公司为晋宁区管辖的企业，该公司原为昆钢房地产下属全资子公司，该公司于 2013 年 3 月 20 日取得晋宁区和璟、和泰、和润三个地产项目共计 9 个土地使用权，其中 7 个地块在 2016 年 11 月 15 日经原晋宁县人民政府认定为闲置土地。2017 年 10 月 20 日招商蛇口主导收购了该公司股权，自股权收购以来，该公司在大股东招商蛇口的管理下积极推动项目开发建设，遵守国土资源监管方面的法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在因不遵守国土资源监管方面的法律、法规、规章或规范性文件的规定而受到本局行政处罚、行政处理或立案调查的情形。”

根据昆明市晋宁区住房和城乡建设局于 2019 年 12 月 5 日出具的《证明》，“自 2016 年 1 月 1 日至本证明出具日，晋宁金辰一直遵守房地产开发建设和销售方面的法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在任何违反房地产开发建设和销售方面的法律、法规、规章及规范性文件的行为，也不存在因不遵守房地产开发建设和销售方面的法律、法规、规章及规范性文件的规定而受到本局行政处罚、行政处理或立案调查的情形。”

根据晋宁金辰的书面确认，截至本专项法律意见出具日，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，不存在因闲置土地被相关自然资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

经查询本专项法律意见表 1 所列自然资源部门网站，该等网站的公开信息未显示晋宁公司在“晋宁和泰项目”及“晋宁和润项目”的开发过程中存在因闲置土地而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（2）根据招商蛇口出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金之房地产业务专项自查报告》（以下简称“《自查报告》”），报告期内，招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被相关自然资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

（3）经查询本专项法律意见表 1 所列自然资源部门网站，该等网站的公开信息未显示招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目在报告期内受到自然资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

（4）根据招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目所在地部分自然资源部门出具的相关证明，报告期内，招商蛇口及下属公司不存在因闲置土地而受到行政处罚或在接受（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，信达律师认为，报告期内，招商蛇口及下属公司不存在因闲置土地被相关自然资源部门处以行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情况。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

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）现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“国办发[2011]1号文”）规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

（3）国务院办公厅于2013年3月26日发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）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。”

2、核查结果

（1）报告期内，招商蛇口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出的行为。

（2）根据招商蛇口的《自查报告》，报告期内，招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因炒地被自然资源部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（3）经查询本专项法律意见表1所列自然资源部门网站，前述公开信息未显示招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目在报告期内存在因炒地行为受到自然资源部门的行政处罚或（立案）调查的情况。

（4）根据招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目所在地部分自然资源部门出具的相关证明，报告期内，招商蛇口及下属公司不存在因炒地行

为而受到行政处罚或在接受（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，信达律师认为，招商蛇口及下属公司报告期内不存在炒地行为，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、相关规定

（1）《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“建房[2010]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”。

（2）《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。”

（3）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。”

（4）国办发[2013]17号文第五条规定：“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、核查结果

（1）根据招商蛇口的《自查报告》，报告期内，招商蛇口及下属公司就取得预售/销售许可证具备销售条件的房地产开发项目，严格执行了商品房明码标价、

一房一价规定，并明码标价对外销售，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。

(2)经查询本专项法律意见表1所列住房与城乡建设部门网站的公开信息，前述公开信息未显示招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目在报告期内存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到住房与城乡建设部门的行政处罚或（立案）调查的情况。

(3)根据招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目所在地部分住房与城乡建设部门出具的相关证明，报告期内，招商蛇口及下属公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而受到行政处罚或在接受（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，信达律师认为，招商蛇口及其下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文以及国办发[2013]17号文的有关规定。

五、结论意见

综上所述，报告期内，招商蛇口及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门行政处罚或因此正在被相关主管部门（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（此页无正文，系《广东信达律师事务所关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项法律意见》之签署页）



负责人：

张 炯

经办律师：

张 炯

张森林

蔡亦文

2020 年 7 月 10 日