

# 华远地产股份有限公司

## 房地产业务专项自查报告（修订稿）

华远地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）依据《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，以下简称“《房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号，以下简称“《闲置办法》”）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，以下简称“国发[2008]3 号文”）、《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”）、《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”）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号，以下简称“国办发[2011]1 号文”）、《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“国办发[2013]17 号文”）及《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》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司并购重组的相关要求，本公司对报告期内（即 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-8 月，下同）的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

### 一、自查范围

本次自查的范围为公司及下属公司（包括直接、间接控股子公司，下同）报告期内在建、拟建及完工的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

报告期内，公司及下属公司在建、拟建及完工的房地产开发项目共计 49 个，其中完工项目 38 个，在建项目 9 个，拟建项目 2 个。具体项目如下表所示：

序号	项目主体	项目名称	开发状态
1	北京新通致远房地产开发有限公司	铭悦园	完工

序号	项目主体	项目名称	开发状态
2	北京华和房地产开发有限公司	铭悦好天地	完工
3	北京尚居置业有限公司	和墅	完工
4	北京新都致远房地产开发有限公司	北京华中心	完工
5	北京新润致远房地产开发有限公司	北京石景山项目	完工
6	西安曲江唐瑞置业有限公司	海蓝城一、二期	完工
7	西安唐明宫置业有限公司	海蓝城三至五期	完工
8	西安骏华房地产开发有限公司	海蓝城六期	完工
9	西安鸿华房地产开发有限公司	锦悦	完工
10	西安泽华房地产开发有限公司	枫悦	完工
11	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙华时代	完工
12	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙海蓝郡	完工
13	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心二期	完工
14	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心三期	完工
15	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心四期	完工
16	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心五期	完工
17	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心 8 号楼	完工
18	长沙航立实业有限公司	凯悦嘉轩酒店	完工
19	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	波士顿 37 号地	完工
20	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	波士顿 44 号地	完工
21	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	波士顿 43 号地	完工
22	天津利创房地产开发有限公司	天津保利东郡	完工
23	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	天津海蓝城	完工
24	华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	天津栖塘	完工
25	银川君华房地产开发有限公司	银川江南赋珑玺	完工
26	银川创华房地产开发有限公司	银川江南赋璟玺	完工
27	银川志华房地产开发有限公司	银川海蓝和光	完工
28	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度一期	完工
29	重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆海蓝和光一期	完工
30	重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆海蓝和光二期	完工
31	佛山市华信致远房地产开发有限公司	佛山海蓝城	完工
32	广州高雅房地产开发有限公司	广州雲和墅	完工
33	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美的明湖北湾花园二期	完工
34	西安乾坤湾置业有限公司	西安华时代项目	完工
35	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州和府一期	完工
36	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州和府二期	完工
37	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	石油海蓝城项目	完工
38	石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄海蓝和光	完工
39	陕西杰诚置业有限责任公司	西安辰悦	在建
40	重庆筑华房地产开发有限公司	重庆海蓝城	在建
41	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度二期	在建
42	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄昆仑赋	在建

序号	项目主体	项目名称	开发状态
43	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城一期	在建
44	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城二期	在建
45	长沙航开房地产开发有限公司	长沙空港城项目一期	在建
46	长沙航开房地产开发有限公司	长沙空港城项目二期	在建
47	长沙航开房地产开发有限公司	长沙空港城项目三期	在建
48	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度三期	拟建
49	宁夏海雅置业有限公司	银川长河湾	拟建

注：其中第 18 项系改建项目；第 35、36 项目系原涿州海蓝城一期、涿州海蓝城二期项目；第 1-4、6-22、24-26、33 项目系报告期外完工项目。

## 二、自查过程

### （一）报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查

#### 1、自查依据

（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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法”。

（3）《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、完工期限和违约责任。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、自查的具体情况

（1）经自查，公司及下属公司截至本专项自查报告出具日存在收到《闲置土地调查通知书》或《闲置土地认定书》的情况，具体如下：

贺兰县自然资源局就宁夏海雅置业有限公司（以下简称“宁夏海雅”）名下的六块宗地出具《闲置土地调查通知书》，并于2024年9月13日对上述宗地中的四块出具《闲置土地认定书》，认定上述宗地为闲置土地，闲置原因为政府原因造成土地闲置，应按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。同日，贺兰县自然资源局针对上述宗地出具《闲置土地处置听证权利告知书》，将对上述宗地采取依法收回国有建设用地使用权的处置措施，宁夏海雅有权申请听证。宁夏海雅已于2024年9月20日向贺兰县自然资源局提交听证申请。

截至本专项自查报告出具日，宁夏海雅未收到贺兰县自然资源局的进一步通知，未被征收土地闲置费或采取其他措施，亦未因此而受到行政处罚。

（2）公司查询了自然资源部、公司及下属公司房地产开发项目所在地区的自然资源部门网站，经自查，除上述情况外，报告期内公司及下属公司未曾收到有关自然资源管理部门发出的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定书》；不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；不存在受到自然资源

部门行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

### **3、自查结论**

基于上述自查情况，公司认为，除上述情况外，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### **（二）报告期内是否存在炒地行为的自查**

##### **1、自查依据**

（1）国办发[2010]4 号文第（六）条规定：“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

（2）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”。

（3）国办发[2013]17 号文规定：“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”。

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”。公司根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定开工建设，且违反国家关于土地使用权转让的规定非法对外转让土地使用权的行为。

##### **2、自查的具体情况**

经自查，公司及下属公司在报告期内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。

### 3、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司及下属公司报告期内不存在因炒地的违法违规行为受到自然资源管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### （三）报告期内的商品房开发项目是否存在捂盘惜售行为的自查

##### 1、自查依据及自查内容

（1）《房地产管理法》第四十五条的规定：“商品房预售，应当符合下列条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和完工交付日期；（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明”。

（2）《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”。

（3）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”。

（4）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”。

##### 2、自查的具体情况

经自查，公司及下属公司在报告期内取得预售许可或销售许可的具备销售条件的房地产开发项目，不存在未按照申报价格明码标价对外销售的情形。

### 3、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司及下属公司报告期内不存在因捂盘惜售的违法违规行为受到住房和城乡建设部门行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

#### (四) 报告期内的商品房开发项目是否存在哄抬房价行为的自查

##### 1、自查依据

(1) 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) 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”。

(4) 住房和城乡建设部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号，以下简称“建房[2016]223 号文”）规定：“商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用”。

##### 2、自查的具体情况

经自查：（1）公司及下属公司在报告期内列入自查范围的商品住房开发项目均严格按照申报价格，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，符合建房[2010]53 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文及建房[2016]223 号文

关于一房一价的规定；（2）公司及下属公司在报告期内未曾因商品住房开发项目涉及哄抬房价行为受到有关住房和城乡建设部门、物价管理部门作出的行政处罚。

### **3、自查结论**

基于上述自查情况，公司认为，公司及下属公司报告期内不存在因哄抬房价的违法违规行为受到住房和城乡建设部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### **三、自查总体结论**

除宁夏海雅银川长河湾项目外，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到自然资源管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到住房和城乡建设部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

华远地产股份有限公司

2024年11月20日