
山东天业恒基股份有限公司

关于

房地产业务开展情况专项自查报告

二零一七年六月

序号	政策依据	条款范围	具体内容
4	《住房和城乡建设部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)	第(一)条	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
		第(二)条	严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。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。
		第(五)条	房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。
		第(七)条	严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区，要建立商品住房预售许可绿色通道，提高行政办事效率，支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。
		第(八)条	强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节

序号	政策依据	条款范围	具体内容
			能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。
5	《国务院关 于促进节约 集约用地的 通知》（国发 [2008]3号）	第（六）条	严格执行闲置土地处置政策。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。
6	《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）	第五条	对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。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。
7	《中华人民 共和国城市 房地产管理 法》	第二十六条	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。
8	《闲置土地 处置办法》	第二条	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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
		第八条	<p>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情形，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、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； 2、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； 3、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； 4、因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的； 5、因军事管制、文物保护等无法动工开发的； 6、政府、政府有关部门的其他行为。 <p>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。</p>
		第三十条	<p>本办法中下列用语的含义：</p> <p>动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。</p> <p>已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。</p>

为核查本公司2014年1月1日至2016年12月31日执行前述规定的情况，针对本公司在房地产项目开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为以及是否存在因前述违法违规行为被处罚或立案调查的情形进行了自查。

二、专项自查的范围

2014年1月1日至2016年12月31日，本公司及控股子公司在建、拟建以及已完工项目共计10个，其中在建项目4个，已完工项目6个。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	用地面积 (m ²)
在建项目				
1	盛世华庭	东营市万佳房地产开发有限公司	东营市	133,349.40
2	盛世景苑	烟台市存宝房地产开发有限公司	烟台市	38,005.00
3	盛世华府	东营天成鸿发房地产开发有限公司 ^①	东营市	39,433.80
4	盛世澜庭	山东万里置业有限公司 ^②	东营市	49,744.30
已完工项目				
1	龙奥天街	山东永安房地产开发有限公司	济南市	32,022.00
2	盛世国际	天业股份	济南市	57,711.10
3	永安大厦	山东永安房地产开发有限公司	济南市	3,410.50
4	天业国际	天业股份	济南市	3,189.10
5	绣水如意	天业股份	济南市	114,400.13
6	盛世龙城	天业股份	东营市	239,936.80

注①：盛世华府项目系天业股份与东营天成鸿发房地产开发有限公司合作开发，详见天业股份2014年8月20日发布的《关于公司与东营天成鸿发房地产开发有限公司签署房地产项目合作开发协议的公告》（编号：临2014-040）

注②：盛世澜庭项目系天业股份与山东万里置业有限公司合作开发，详见天业股份2014年5月6日发布的《关于签订项目合作框架协议的公告》（编号：临2014-017）

三、自查过程及自查意见

（一）关于项目是否存在闲置土地的自查

1、与《3号文》第（六）条、《新国八条》第五条相关的关于土地闲置情形核查的主要法律依据为《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）。

《闲置土地处置办法》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。”

2、本公司及控股子公司最近三年商品房地产开发项目用地均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

3、根据济南市国土资源局、东营市国土资源局东营分局、东营市国土资源局河口分局、济南市章丘区国土资源局、烟台市国土资源局福山分局分别出具的《证明》，报告期内公司及控股子公司不存在闲置土地等违法违规行为，亦不存在因违反国有土地资源管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

综上，本公司认为，本公司及控股子公司报告期内的商品房地产开发项目用地不存在应被认定为闲置土地的情形，目前不存在被收取土地闲置费或被无偿收回的风险。

(二) 关于是否存在炒地问题的自查

1、报告期内，本公司及控股子公司不存在项目开发建设投资不到 25% 而对外转让土地及开发项目的情形。

2、根据济南市国土资源局、东营市国土资源局东营分局、东营市国土资源局河口分局、济南市章丘区国土资源局、烟台市国土资源局福山分局分别出具的《证明》，本公司及控股子公司报告期内不存在涉及炒地等违法违规行为，亦不存在因违反国有土地资源管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

综上，本公司认为，本公司及控股子公司报告期内不存在炒地违法行为。

(三) 关于是否存在捂盘惜售和囤积房源行为的自查

1、报告期内，本公司及控股子公司在取得预售许可证或者办理现房销售备案后，能够在规定时间内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在捂盘惜售、囤积房源的行为。

2、根据济南市城乡建设管理委员会房地产开发管理处、东营市建筑执法大队、东营市河口区住房和城乡建设局、东营市城乡规划局、济南市章丘区房屋管理服务中心、济南市章丘区规划局、烟台市福山区住房和建设局分别出具的《证明》，本公司及控股子公司报告期内在售的商品房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。本公司及控股子公司不存在因违反国有土地资

源管理和房产管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

综上，本公司认为，报告期内本公司及控股子公司不存在捂盘惜售、囤积房源等行为。

(四)、关于是否存在哄抬房价行为的自查

1、报告期内，本公司及控股子公司在售的商品房地产开发项目不存在哄抬房价的违法违规行为。

2、根据济南市城乡建设管理委员会房地产开发管理处、东营市建筑执法大队、东营市河口区住房和城乡建设局、东营市城乡规划局、济南市章丘区房屋管理服务中心、济南市章丘区规划局、烟台市福山区住房和建设局分别出具的《证明》，本公司及控股子公司报告期内开发建设的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。本公司及控股子公司不存在因违反国有土地资源管理和房产管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

综上，本公司认为，报告期内，本公司及控股子公司在售的商品房地产开发项目不存在哄抬房价的行为。

四、结论性意见

综上所述，本公司经自查认为，报告期内公司及控股子公司开展房地产开发及销售业务遵守国家法律、法规以及规范性文件的相关规定，不存在土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，不存在用地违法违规行为，不存在被行政处罚或立案调查的情形。

(本页无正文，为《山东天业恒基股份有限公司关于房地产业务开展情况专项自查报告》之签署页)



山东天业恒基股份有限公司(盖章)

法定代表人:

A handwritten signature in black ink, appearing to be '曾昭秦', written over a horizontal line.

曾昭秦

2017年6月1日