



中国交通建设股份有限公司
关于房地产业务的专项自查报告

二〇一七年十月

释 义

除非本自查报告中另有说明，下列词语之特定含义如下：

1	本公司/中国交建	指	中国交通建设股份有限公司
2	本次发行	指	本公司本次拟公开发行不超过2,000,000万元（含2,000,000万元）A股可转换公司债券的行为
3	《房地产管理法》	指	《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72号）
4	国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
5	国发[2010]10号文	指	《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）
6	国办发[2013]17号文	指	《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）
7	国办发[2011]1号文	指	《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）
8	建房[2010]53号文	指	《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）
9	《监管政策》	指	《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》
10	中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
11	国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
12	住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
13	项目公司	指	截至报告期末本公司合并报表范围内涉及商品房开发项目的中国境内全资、控股子公司
14	报告期	指	2014年度、2015年度、2016年度及2017年1-9月
15	拟建项目	指	截至2017年9月30日已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的商品房开

			发项目
16	在建项目	指	截至2017年9月30日已取得施工许可证、正在进行施工,但尚未全部竣工验收的商品房开发项目
17	已完工项目	指	报告期内已全部竣工验收的商品房开发项目
18	本自查报告	指	《中国交通建设股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》
19	中国	指	中华人民共和国,为方便表述,在本自查报告中不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
20	元	指	人民币元

中国交通建设股份有限公司（以下简称“本公司”、“中国交建”）对于本公司及合并报表范围内子公司在报告期内的境内商品房开发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、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并根据自查结果出具本自查报告。上述自查主要根据以下法律法规进行：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《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 72 号）；
- 3、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）；
- 4、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；
- 5、《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》（国土资发[2009]106 号）；
- 6、《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发[2010]151 号）；
- 7、《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发

[2012]47号);

8、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号);

9、《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》(国土资发[2012]132号);

10、《商品房销售管理办法》(建设部令第88号);

11、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号);

12、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131号);

13、《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);

14、《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);

15、《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);

16、《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);

17、《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);

18、《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》。

一、自查的范围

根据法律、法规规定及国务院房地产调控政策,本次自查范围内的商品房开发项目包括本公司及项目公司在报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目。经本公司自查,报告期内,本公司及项目公司涉及的商品房开发项目共计31个(以下简称“经自查房地产项目”),其中,拟建项目共计7个,在建项目共计20个,已完工项目共计4个,具体如下:

序号	项目名称	项目类型	项目公司	所在地
1	华中中交城（B区）	拟建项目	中交二航局武汉置业 有限责任公司	武汉
2	山水名城	拟建项目	瓮安中交二公局置业 有限公司	黔南
3	龙海名都	拟建项目	中交四航局第三工程 有限公司	湛江
4	中交汇通中心南地块项目	拟建项目	广州中交南沙置业有 限公司	广州
5	秦皇岛项目	拟建项目	秦皇岛中交房地产开 发有限公司	秦皇岛
6	资阳会馆项目	拟建项目	中交（资阳）投资建 设有限公司	资阳
7	资阳河仿古商业街项目	拟建项目	资阳锦湾置业有限公 司	资阳
8	香邑花苑	在建项目	中交一航局房地产开 发有限公司	天津
9	华中中交城（A区）	在建项目	中交华中武汉置业发 展有限公司	武汉
10	中交·康桥	在建项目	中交二航局重庆房地 产发展有限公司	重庆
11	申蓝宝邸	在建项目	湛江宝航置业有限公 司	湛江
12	广州之窗商务港（中交集团南 方总部基地）	在建项目	中交第四航务工程局 有限公司	广州
13	中交雅苑项目	在建项目	中交达华（湖南）房 地产开发有限公司	长沙
14	中交滨江国际项目（一期、二 期、三期）	在建项目	汉中中交投资有限公 司	汉中
15	中交香滨国际花园（一期、二 期、三期）	在建项目	淮安中交盛业房地 产开发有限公司	淮安
16	中交绿城·高福小镇	在建项目	海南岛三亚日出观光 有限公司	三亚
17	三亚国际旅游管理职业学院 （一期）	在建项目	三亚中交瀚星投资有 限公司	三亚
18	中交·海棠麓湖（一期）	在建项目	三亚中交瀚星投资有 限公司	三亚
19	中交汇通横琴广场	在建项目	中交南方投资发展有 限公司	珠海
20	广州南沙国际邮轮母港综合 体	在建项目	广州中交邮轮母港投 资发展有限公司	广州
21	中交汇通中心北地块	在建项目	广东中交城市投资发 展有限公司	广州

序号	项目名称	项目类型	项目公司	所在地
22	锦天新城项目	在建项目	成都恒安置业有限公司	成都
23	中交锦悦	在建项目	重庆中交置业有限公司	重庆
24	2012JP03 地块(中交·和美新城)	在建项目	中交(厦门)投资有限公司	厦门
25	南京市 NO.2014G31 地块项目(锦兰荟项目)	在建项目	南京中交置业有限公司	南京
26	中交锦致项目	在建项目	南京中交万正置业有限公司	南京
27	锦亭·心街项目	在建项目	资阳锦亭置业有限公司	资阳
28	启航嘉园	已完工项目	大振华(天津)海湾工程开发有限公司	天津
29	中交港湾大厦	已完工项目	中交四航局第二工程有限公司	广州
30	卧龙轩	已完工项目	中交四航局第三工程有限公司	湛江
31	中交锦湾项目一至五期	已完工项目	中交阳明(资阳)置业有限公司	资阳

二、是否存在闲置用地情形的专项自查

1、自查依据

(1)《房地产管理法》

《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的前期工作造成动工开发延迟的除外。”

(2)《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。”

根据《闲置土地处置办法》第五条、第六条、第七条、第九条、第十一条的规定，市、县国土资源主管部门有权对涉嫌构成闲置土地的情况开展调查，经调查属实认定构成闲置土地的，由市、县国土资源主管部门向土地使用权人下达《闲置土地认定书》；《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开信息；上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息，并在门户网站上公开；闲置土地处置完毕后，应当及时撤销相关信息。

《闲置土地处置办法》第八条规定，“有下列情形之一，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。”

《闲置土地处置办法》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。”

《闲置土地处置办法》第十三条第一款规定，“市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。”

《闲置土地处置办法》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《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。”

(3) 《监管政策》

《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

经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司在经自查房地产项目开发过程中不存在被国土资源部门认定为土地闲置的情形，也不存在因闲置土地的违法违

规行为受到国土资源部门行政处罚或截至本自查报告出具之日正在被（立案）调查的情形。

三、是否存在炒地情形的专项自查

1、自查依据

由于现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：（1）《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”；（2）国办发[2011]1号文第五条规定，“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”，本公司认为，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

根据上述规定，本公司本次对本公司及项目公司报告期内是否存在炒地行为自查的主要内容：未经相关监管机构审批通过，取得土地使用权后不动工建设，在不具备法律法规规定的土地使用权转让条件下高价卖出所取得的土地使用权的情形。

2、自查结果

经本公司自查，报告期内本公司及项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的行政处罚决定书或调查通知书，截至本自查报告出具之日不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

四、是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的专项自查

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”;建房[2010]53号文第(二)条规定“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[2011]1号文第五条规定,“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”。

2、自查结果

经本公司自查,本公司及项目公司报告期内完工并取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目,以及截至2017年9月30日仍在建但已取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目,在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况,截至本自查报告出具之日不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

五、关于行政处罚及正在被立案调查情况的自查

根据本公司自查:

1、报告期内,本公司及项目公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》,不存在因闲置土地而受到行政处罚的情况;截至本自查报告出具之日,本公司及项目公司经自查房地产项目不存在因闲置土地正在接受(立案)调查的情况。

2、报告期内,本公司及项目公司未曾收到有关国土资源管理部门就炒地行

为发出的《行政处罚决定书》，不存在因为炒地而被处以行政处罚的情况；截至本自查报告出具之日，本公司及项目公司不存在因炒地正在接受（立案）调查的情况。

3、报告期内，本公司及项目公司完工并取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房项目，以及截至 2017 年 9 月 30 日仍在建但已取得预售/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主管部门作出的行政处罚；截至本自查报告出具之日，本公司及项目公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在接受（立案）调查的情况。

六、专项自查总体结论

综上所述，本公司认为，报告期内，本公司及项目公司经自查房地产项目在开发过程中不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情况；截至本自查报告出具之日，本公司及项目公司经自查房地产项目在开发过程中不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、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）

（此页无正文，为《中国交通建设股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》
之盖章页）

中国交通建设股份有限公司

年 月 日