

**关于浙江龙盛集团股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价
等违法违规行为的专项核查报告**

第 TCYJS2014H0512 号

致：浙江龙盛集团股份有限公司

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”或“天册”）对浙江龙盛集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）及其控股子公司执行《国务院关于促进节约集约用地的通知》（“国发[2008]3号”）、《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”）、《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”）等房地产调控相关政策（以上合称“**房地产调控政策**”）的情况及是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的情况进行了专项核查，具体情况如下：

一、 适用核查的条款及核查内容

天册在仔细阅读、理解《关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件的基础上，对发行人报告期内纳入发行人合并报表范围的所有控股公司房地产开发项目是否涉及炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题进行了详细核查。

二、 专项核查的项目范围

根据项目资料及发行人说明，本所律师对报告期内纳入发行人合并报表范围的所有控股公司持有、开发经营的商品房项目，以及因各种原因不再开发经营的商品房项目。

报告期内，公司下属从事房地产开发的控股子公司共 6 家，其中开发的房地产项目共计 5 个，核查范围内项目情况如下：

序号	开发主体	完工情况	项目位置	项目名称	土地用途	备注
1.	平湖市晟宇置业有限公司	一期完工，二期未完工	平湖	平湖·龙盛蓝郡	住宅用地	-
2.	上海龙盛置业有限公司	完工	上海	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	住宅用地	动迁安置房项目
3.	上海晟宇置业有限公司	完工	上海	上海闸北·龙盛雅苑（6#）	住宅用地	动迁安置房项目
4.	龙盛商业有限公司	未完工	上海	上海闵行·龙盛商业广场	公共设施用地（商业、体育）	-
5.	绍兴市上虞安兴置业有限公司	拟建	上虞	《出让合同》已签署，截至本报告出具日，尚未取得土地证	《出让合同》注明住宅、批发零售用地	-
6.	绍兴市上虞金座置业有限公司	该公司 2014 年 5 月成立，截至本报告出具日尚未取得土地使用权，亦未进行实质性房地产开发				

三、 专项核查的结果及核查意见

就发行人及其控股子公司房地产开发项目执行房地产调控政策涉及炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价的情况，本所律师查阅了发行人及其控股子公司相关项目的土地出让合同（包括该等合同的补充合同，下同）、土地款支付凭证、项目施工文件、项目宣传资料、商品房预售方案、商品房预售/销售许可证、预售/销售合同、销控表等相关文件资料。经查验，具体情况如下：

（一）关于是否存在炒地和闲置土地情形的核查

经核查，报告期内，发行人核查范围内的 5 个商品房开发项目不存在转让土地使用权的情况。

编号	项目名称	土地出让合同签订时间	是否存在转让土地使用权情况
1.	平湖·龙盛蓝郡	2009.12.28	否
2.	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	2009.8.27	否
3.	上海闸北·龙盛雅苑（6#）	2009.12.25	否
4.	龙盛商业广场	2010.12.24	否
5.	上海闵行·龙盛商业广场	2013.12.31	否

报告期内，发行人商品房开发项目的具体情况如下：

编号	项目名称	完工情况	土地出让合同约定开工时间	实际（预计）开工时间	是否延期开工满1年
1.	平湖·龙盛蓝郡	一期已完工，二期尚未完工	2010.11.28	2010.11.15	否
2.	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	已完工	2009.12.30	2009.11.15	否
3.	上海闸北·龙盛雅苑（6#）	已完工	2010.9.30	2010.9.8	否
4.	上海闵行·龙盛商业广场	尚未完工	2011.6.1	2011.5.30	否
5.	绍兴市上虞安兴置业有限公司	截至本报告出具日，尚未取得土地证			

另根据上述房地产项目所在地国土管理部门平湖市国土资源局、上海市闸北区规划和土地管理局、上海市闵行区规划和土地管理局、绍兴市上虞区国土资源局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件，没有因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

综上，经核查，报告期内发行人商品房开发项目不存在炒地和闲置土地等违反相关法律法规的情形。

（二）关于是否存在捂盘惜售行为的核查

根据住房和城乡建设部发布的《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），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。”

根据发行人提供的资料，报告期发行人商品房开发项目销售情况如下：

1. 平湖·龙盛蓝郡

序号	预售证号	取得时间	实际开盘时间	是否在取得预售证后10日内开盘
1.	平售许字（2011）第19号	2011.9.22	2011.9.29	是
2.	平售许字（2011）第25号	2011.11.25	2011.12.2	是
3.	平售许字（2012）第1号	2012.1.29	2012.2.5	是

4.	平售许字（2013）第 3 号	2013.2.16	2013.2.23	是
5.	平售许字（2013）第 24 号	2013.10.24	2013.11.2	是

另根据平湖市房地产管理处 2014 年 9 月 5 日出具的证明：“自 2011 年 1 月 1 日至今，平湖市晟宇置业有限公司遵守国家及地方有关商品房预售，合同备案等住房管理方面的法律、法规、政策，未发现有违反住房管理方面的法律、法规、政策的行为和记录，也没有因违反住房管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。”

综上，报告期内平湖·龙盛蓝郡开发项目不存在捂盘惜售的违法违规行为。

2. 上海闸北·龙盛佳苑

根据上海龙盛置业有限公司与上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥办公室于 2010 年 2 月 4 日签订的《闸北区 319 地块就近安置动迁配套商品房项目搭桥回购协议》，龙盛佳苑为动迁安置房项目，房屋建成后由政府定价回购。该项目不存在发生捂盘惜售行为的可能。

另根据上海市闸北区住房保障和房屋管理局 2014 年 10 月 9 日出具的合规证明：“2011 年至今，我局在房地产市场监管和物业行业监管中未发现上海龙盛置业有限公司存在违反相关法律、法规、政策的行为，也没有对该单位作出行政处罚的记录。”

综上，报告期内上海闸北·龙盛佳苑开发项目不存在捂盘惜售的违法违规行为。

3. 上海闸北·龙盛雅苑

根据上海晟宇置业有限公司与上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥办公室于 2010 年 8 月 3 日签订的《闸北区彭越浦六号地块就近安置动迁配套商品房项目搭桥回购协议》，龙盛雅苑为动迁安置房项目，房屋建成后由政府定价回购，该项目不存在发生捂盘惜售行为的可能。

另根据上海市闸北区住房保障和房屋管理局 2014 年 10 月 9 日出具的合规证明：“2011 年至今，我局在房地产市场监管和物业行业监管中未发现上海晟宇置业有限公司存在违反相关法律、法规、政策的行为，也没有对该单位作出行政处罚的记录。”

综上，报告期内上海闸北·龙盛雅苑开发项目不存在捂盘惜售的违法违规行

为。

4. 上海闵行·龙盛商业广场

序号	预售证号	取得时间	实际开盘时间	是否在取得预售证后 10 日内开盘
1	闵行房管(2013)0000587	2013.11.15	2013.11.24	是

另根据上海市闵行区住房保障和房屋管理局 2014 年 9 月 10 日出具的证明：“自 2011 年 1 月 1 日至今，上海龙盛商业发展有限公司遵守国家及地方有关商品房预售，合同备案等住房管理方面的法律、法规、政策，未发现有违反住房管理方面的法律、法规、政策的行为和记录，也没有因违反住房管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。”

综上，报告期内上海闵行·龙盛商业广场项目不存在捂盘惜售的违法违规行
为。

5. 其他项目

经核查，截至本报告出具日，绍兴市上虞安兴置业有限公司尚未取得土地证，绍兴市上虞金座置业有限公司名下无土地使用权，尚未进行实质性房地产开发，不存在捂盘惜售的行为。

根据平湖市住房保障和房屋管理局、上海市闸北区住房保障和房屋管理局、上海市闵行区住房保障和房屋管理局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守国家及地方法律、法规、政策，也没有对该单位作出行政处罚的记录。

综上，报告期内发行人商品房开发项目不存在捂盘惜售的违法违规情形。

(三) 关于是否存在哄抬房价行为的核查

根据发行人确认并经本所律师核查，发行人在报告期内已进行预售的 2 个完工项目和 2 个在建项目均按备案价格明码标价进行销售，相关合同真实、有效。发行人不存在因哄抬房价而受到主管部门处罚的情形。

另根据平湖市物价局、上海市闸北区物价局、上海市闵行区物价局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守国家及地方法律、法规、政策，未发现违规销售、哄抬房价等行为。

经核查，发行人报告期内商品房开发项目不存在哄抬房价的违法违规行为。

四、 本次核查的结论性意见

综上，本所律师认为，报告期内发行人及其控股子公司的房地产开发项目符合《关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》适用核查内容的相关要求，不存在前述规定中禁止的闲置土地、囤地炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为。

本报告出具日期为 2014 年 11 月 14 日。

本报告正本五份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(本页无正文，为 TCYJS2014H0512 号《浙江天册律师事务所关于浙江龙盛集团
股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法
违规行为的专项核查报告》签署页)

浙江天册律师事务所



负责人：章靖忠

签署：

承办律师：吕崇华

签署：

承办律师：张 声

签署：