

盈科在京囤地遭點名嚴辦

暫被禁止進行土地交易並罰款510萬

為防止樓價升溫，嚴禁發展商囤地炒作，北京國土局日前公布5宗處理個案，其中李澤楷旗下盈科集團被當局高調點名批評囤積土地，罰款之餘，並被暫時禁止集團及其子公司在北京進行土地交易，是唯一一間被禁止投地的本港發展商。電訊盈科(00008)發言人表示，旗下盈大地產(00432)正向北京當局了解事件，暫時未有回應。分析指，當局此舉反映中央嚴打囤地發展商。

本報記者 邵淑芬

北京國土局日前發出公告，按照國務院國土資源部辦公廳《關於掛牌督辦處置房地產開發閒置土地的通知》和市委市政府相關要求，對涉及北京市5宗經營性項目土地進行了認真核查，現依法依規提出處置意見並報經市政府、國土部同意，掛牌督辦5宗地處置情況。

國土部特掛牌督辦

國土局指盈科集團持有的工體北路4號地項目，雖於2009年8月開工，但已超出土地出讓合同約定的開工時間，且未及時申請延期開工時間，故按照《北京市實施〈中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例〉辦法》第十八條相關規定對其處於罰款，並同時暫停香港盈科集團及其下屬公司在北京市土地交易市場的交易行為。盈科當初以5.1億元人民幣購入有關土地，有關罰款金額為地價的1%，即510萬元人民幣，是新政策下首次向發展商罰款。

地王轉手賺逾二億

盈科囤積的土地，位於北京盈科中心隔鄰，屬於「地王」之一。盈科旗下盈大地產於2006年1月以5.1億元人民幣投得北京朝陽區工體北路四號院住宅及配套建設用地，並表示會用作發展豪宅物業。惟盈大投得有關土地後，一直未有按規定動工，直至2009年8月，盈大宣布以1.18億美元(即約8.05億元人民幣)代價，出售該項目的全部權益予瑞安建築。盈大當時表示，於完成後估計集團將累計獲得約2.35億港元的除稅前收益。

盈科高調被禁止投地，實有跡可尋，早前中央電視台節目便點名批評盈大地產囤地獲利。電訊盈科發言人表示，盈大地產正向國土局了解事件，暫時未有回應。發言人指，盈大現於北京只有盈科中心一項物業，已建成並出租，除此以外未持有任何土地。

事實上，盈大發言人早前曾否認有關閒置地皮的報道，指集團自06年投得位於北京東三環長虹橋地皮後，於同年7月已為前期施工作準備，較合同約定的9月前動工要早。發言人又指，因受奧運影響，工程被迫至前年10月才恢復。至於就工程進度及延緩一事，集團一直有與有關政府部門匯報，並不涉及閒置的問題。

瑞安研向賣方追討

至於購入有關項目的瑞安建築，主席羅康瑞於北京回應指，購入該幅地皮後，瑞安已即時動工，並建立地基。他無直接回應購入土地時，是否知道地皮被閒置，只稱正研究向賣方追討罰款。他表示，政府囤地的規定必需遵守，集團會全力配合中央政府。他續稱，日後買地會更加小心，事前會研究土地地點和樓宇類型，因為內地規定，購買土地後須立即動工。瑞安建築並發表聲明，指集團自接收項目之日起即全力進行施工，項目目前正進行地下室施工階段，預計將於2011年落成。

匯業財經集團證券部主管熊麗萍表示，事件反映中央開始嚴格執行打擊囤地的措施。至於北京選擇向盈科集團「開刀」，她認為反映中央不理會發展商背景如何，亦要嚴打囤地。至於對內房股的影響，她指暫時影響不會太大，因此學對按時動工無囤地的發展商反而有利，但承認消息始終對內房股股價有陰影。



羅康瑞瑞安研究向地皮賣方追討罰款

郭炳湘指事件對新地內地項目無影響

國土部派員赴各地了解土地供應情況



盈科北京地皮事件簿

2006年1月	盈科集團旗下盈大地產以5.1億元人民幣投得北京朝陽區工體北路四號院住宅及配套建設用地，並會用作發展豪宅物業。
2009年8月	盈大地產宣布以1.18億美元(即約8.05億元人民幣)代價，出售該項目的全部權益予瑞安建築。
2010年3月12日	國土局稱盈科集團與旗下公司，因閒置地皮被罰款，同時暫停該公司在北京進行土地交易的資格。

北京市國土局網站發布的相關公告



電盈發言人稱正了解事件，暫無回應

李澤楷旗下盈科集團在京囤地被點名查處

違規土地全國大檢查

國土資源部土地利用管理司司長廖永林透露，針對擅自改變房地產用途、違規供應土地建設別墅以及囤地炒地等房地產用地突出問題的專項檢查，將於今年3月至7月在全國展開。此次檢查重點包括房地產用途特別是保障性住房用地未經批准擅自改變用途，違規供應土地建設別墅，違反法律法規閒置土地、囤地炒地等。

重點查囤地炒地

新華網報道，廖永林是在周四召開的國土資源部《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》新聞通氣會上作以上表示的。今年3月至7月，將在全國組織開展對房地產用地突出問題的專項檢查。國土資源部要求各地對於房地產用地供應和開發利用中的不規範行為認真整改；對違法違規用

地行為，要依法依紀堅決查處。對購案不報、壓案不查的，要嚴肅追究責任。

國土資源部日前下發《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》明確要求，保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%，嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地。土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同；合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年，逾期不簽訂合同的，終止供地、不得退還訂金；已簽合同不繳納出讓價款的，必須收回土地。



內地樓市升勢過急

國土部赴滬穗調研

除了全國展開違規土地專項檢查外，國土資源部在中國30個省區市的大規模土地調研活動已經全線鋪開。據了解，國土資源部為期10天的全國土地實地調研將於3月15日結束。3月16至26日，各調研組根據調研的實際情況，將形成3000字左右的調研報告，並向國土資源部匯報。中新社引述相關人士表示，針對當前國土資源管理的熱點難點問題形成的調研成果，將為國土資源部下一步破解保障發展、保護資源難題，提速國土資源管理改革創新做政策儲備。

上海作為此次調研活動啟動最早的地區之一，5日開始，由上海督察局主要領導擔任組長的上海調研組，兵分三路，分別前往上海浦東、閔行、松江、寶山、青浦、金山等地，進行為期10天的調研。國土資源部上海調研組此次調研意在對上海土地情況進行全面摸底。國家土地督察上海局局長高

向軍表示，此次調研的主要目的在於研判形勢，積極應對複雜局勢變化，落實共同責任。

高向軍透露，此次調研活動具有較強的針對性，主要針對當前土地管理的重點、難點、熱點問題，涉及土地供應形勢，特別是房地產的供應形勢、土地節約利用等方面，並對其深層次原因進行探討。進一步了解中小城鎮房地產開發涉及到的土地整治、供需矛盾，以及土地管理中客觀上土地需求和供應的巨大反差，倒逼機制到底在多大程度上起作用等等。

據了解，由國家土地督察廣州局局長束偉星帶隊的國土資源部專項調研組8日抵達廣州，調查重點涉及當前土地管理領域中存在的熱點難點問題，包括房價、土地管理、土地規劃、耕地保護、農地入市、徵地補償，以及2009年頻繁出現的「地王」現象等。



郭炳湘：新地未受影響

對於有發展商因閒置地皮而被罰款，同時暫停在北京進行土地交易的資格，正身處北京參與政協會議的新鴻基地產(00016)非執行董事郭炳湘表示，事件不會影響新地內地投資步伐。

郭炳湘亦承認，囤積土地的情況確實存在，他認為，當局加強打擊囤地，旨在增加房屋供應，令樓市降溫。雖然內地當局出手處理閒置土地，但他認為內地樓價暢旺，發展商囤地情況不算嚴重，而本港地產商都習慣在限期前完成項目，相信事件不會影響他投資北京房地產市場的意慾。

郭氏又指，對北京投資有好大興趣，不會因此減慢吸納內地地皮，日後會按照正常速度發展地皮。

暫停土地交易有法可依

此次盈科集團及其下屬公司，遭暫停在北京進行土地交易，實屬有法可依。根據北京國土局公告：「北京啟夏房地產開發有限公司開發建設的工體北路4號地項目。經核，該項目雖於〇九年八月開工，但已超出土地出讓合同約定的開工時間，且未及時申請延期開工時間，該局按照《北京市實施〈中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例〉辦法》第十八條相關規定對其處以罰款；同時暫停啟夏公司及原股東香港盈科集團及其下屬公司在北京市土地交易市場的交易行為」。

早有八家地產商被罰

其實盈科集團被暫停在北京進行土地交易不是首宗個案，早在一月二十二日，北京市國土資源局發布《關於加強我市閒置土地清理處置問題的公告》，八家地產開發商由於欠繳地價款、招拍掛成交後未按期簽訂土地出讓合同，被暫停其在北京土地交易市場新的土地出讓交易活動的資格，即暫停他們繼續拿地的資格。在這八家開發商中，內地地產商大龍房地產位列其中。

根據《北京市實施〈中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例〉辦法》第十八條規定，土地使用者應按合同規定和城市規劃的要求，開發、利用、經營土地。未按合同規定的期限和條件開發、利用土地的，由土地行政主管部門依法予以糾正，並可根據情節給予警告、處地價款額1%的罰款，直至無償收回土地使用權。

公開資料顯示，該辦法於一九九二年五月二十七日北京市人民政府公布，自一九九二年六月一日起施行，一九九三年五月十八日北京市人民政府第6號令修正，根據〇二年二月十一日北京市人民政府令92號修正。

今年一月二十八日，國土資源部部長徐紹史在北京召開的全國國土資源工作會上稱，今年國土資源工作要更加主動地參與宏觀調控，更加有效地加強監管，其中要開展出讓合同專項清理，加大閒置地皮處置力度，開展對囤地炒地等違規行為的專項整治。由此，中央地方整治閒置地皮大幕正式拉開。

近期被罰款地產商一覽

2010年1月22日	北京大龍地產因為拖欠地價款被國土局暫停土地交易
2010年2月3日	招商地產子公司香港瑞嘉投資實業有限公司和香港九龍倉集團有限公司旗下的實創投資有限公司未按規定繳納首期成交價款，於〇九年十二月十五日被取消該兩公司對該地塊的競得資格，沒收競買保證金2.45億港元，並保留追究其相應責任的權利。
2009年7月	東平新城A、B地塊由於開發商富力地產和深圳鼎力在拿地近兩年後仍然沒有繳納足47.05億元的土地出讓金，被政府收回，並沒收其2.4億元保證金。