

关于
惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村土地
之
法律尽职调查报告
摘要

二〇一八年九月二十日

第一部分 定义

一、 缩写

为了方便阅读之目的，本报告摘要相关简称如下：

简称	对应全称
天津仁发/贵司	天津仁发实业发展有限责任公司
天津通达	天津通达房地产开发有限公司
荔浦房产	惠州市荔浦房产开发有限公司（曾用名：惠州市荔浦房产开发公司）
荔浦实业	惠州市荔浦实业总公司
建行红桥支行	中国建设银行天津市分行红桥支行
目标土地	指坐落于惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村的国有土地使用权（国有土地使用证号：博府国用（95）字第 0100018 号、博府国用（95）字第 0100019 号）
元	如无特别说明，均指人民币

二、 说明

本报告摘要是在前期尽职调查报告基础上整理的，受限于尽职调查报告的条件、前提依据以及声明等内容，仅供参阅而不应作为任何主体做出决策的依据。

第二部分 报告摘要

一、 目标土地历史沿革

1 出让目标土地的批复

1.1 《合资开发经营“世纪花园”合同书》的签署

荔浦实业与天津通达于 1992 年 12 月 10 日签订了《合资开发经营“世纪花园”合同书》，约定合作开发位于博罗县罗阳镇小金管理区黄泥坳的土地。

1.2 关于出让土地使用权给荔浦房产兴建商品住宅的批复

博罗县国土局于 1993 年 1 月 13 日分别向荔浦房产出具了两份《关于出让土地使用权给惠州市荔浦房产开发公司兴建商品住宅的批复》，同意博罗县国土局征用罗阳镇小金管理区田心自然村位于黄泥坳（土名）地段的土地。

2 天津通达取得目标土地

2.1 《关于要求重新划定土地使用权的请示》

荔浦房产与天津通达于 1994 年 12 月 20 日向博罗县人民政府和国土局提交了《关于要求重新划定土地使用权的请示》，恳请博罗县人民政府、国土局给予重新划定土地的使用权，把荔浦房产名下的 129600 m²土地划为“天津市通达房地产开发有限公司”名下，并免收土地出让金。

2.2 《关于申请使用土地的报告》

天津通达于 1995 年 1 月 5 日向博罗县国土局提交了《关于申请使用土地的报告》，请县国土局把罗阳镇小金管理区田心村黄泥坳地段已办在荔浦房产名下的 129600 m²土地办在天津通达名下。

2.3 《国有土地使用合同书》的签署

广东省博罗县国土局（甲方）与天津通达（乙方）于 1995 年 1 月 5 日签署了以下两份《国有土地使用合同书》（编号分别为：博（一九九五年）B-0100

3；博（一九九五年）B-01004）。

2.4 《补充合作协议书》的签署

荔浦房产（甲方）与天津通达（乙方）于1995年1月6日签订了《补充合作协议书》，约定：由甲方协助乙方将乙方出资购买的土地使用权（原土地使用证编号93第0100061和93第0100062，总面积129600 m²）办理并重新确认于乙方名下，由县国土局重新签发新的土地使用证。

2.5 国有土地使用权转让金

因天津通达采用土地使用权划定方式获得目标土地而免收土地转让金。

2.6 目标土地转让税费缴交情况

根据博罗县国土资源局工作人员介绍，由于天津通达已取得目标土地的国有土地使用证，即可证明天津通达已就取得目标土地转让缴纳完毕相关的税费。

2.7 国有土地使用证

博罗县人民政府于1995年1月12日向天津通达颁发了目标土地的2本《国有土地使用证》，具体内容如下：

证书编号	博府国用（95）字第0100018号
土地使用者	天津通达房地产开发有限公司
地址	博罗县罗阳镇小金管理区田心村
用途	商住
批准使用期限	1993年1月14日至2043年1月14日
四至	东至山地、南至山地、西至山地、北至山地
用地面积	64800平方米

证书编号	博府国用（95）字第0100019号
土地使用者	天津通达房地产开发有限公司
地址	博罗县罗阳镇小金管理区田心村
用途	商住

批准使用期限	1993 年 1 月 14 日至 2043 年 1 月 14 日
四至	东至山地、南至山地、西至山地、北至山地
用地面积	64800 平方米

3 天津仁发受让目标土地

3.1 天津通达破产还债程序

天津市第二中级人民法院于 1997 年 10 月 22 日作出民事裁定，宣告被申请人天津通达房地户开发有限公司破产还债，并进入破产还债程序；于 1997 年 11 月 19 日作出民事裁定，终结天津通达房地产开发有限公司破产还债程序。

3.2 目标土地拍卖

天津通达破产清算组与天津仁发于 1997 年 11 月 17 日签署了《拍卖成交确认书》，确认：对天津通达房地产开发有限公司 129600 平方米土地使用权，在天津市第二中级人民法院进行了公开拍卖，天津仁发作为应买人在拍卖活动中竞买成功，成为拍定人，拍定价格 218 万元人民币。根据天津仁发提供的天津市鼎正清算事务所于 1999 年 11 月 18 日出具的《天津市财政局统一收据》（（97）乙财预字 0487203），天津仁发已向天津通达清算组所属机构天津市鼎正清算事务所支付了拍卖款总计人民币贰佰壹拾捌万元（¥2,180,000.00）。

二、 目标土地现状

1 目标土地的权属及抵押、查封情况

根据博罗县国土资源局工作人员介绍，目标土地的使用权人为天津通达，目标土地上没有合法存续的抵押、查封等权利负担。

2 目标土地征地拆迁补偿款

鉴于天津通达是从荔浦实业处获得目标地块对应的土地使用权，根据博罗县国土资源局工作人员及荔浦实业相关人员介绍，该项目已经取得国有土地使用证，因此相应拆迁补偿工作应已经完成。

3 目标土地闲置情况

自天津通达取得目标土地之日起至今，天津通达未对目标土地进行施工建设，目标土地存在闲置情况。博罗县国土资源局有权按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的规定以及《国有土地使用合同书》（编号：博（一九九五年）B-01003、博（一九九五年）B-01004）的约定无偿收回目标土地。

博罗县国土资源局土地储备中心的工作人员介绍，目标土地现不满足博罗县国土资源局收回土地的条件，因此该局暂不打算收回目标土地。

4 目标土地占用情况

4.1 当地村民违规占地情况

根据博罗县国土资源局土地储备中心工作人员的介绍以及现场实际调查了解，部分目标土地被当地村民占用，修建有住宅、仓库和厂房等建筑。

4.2 高速公路占地情况

由于惠河高速公路（全称：惠州河源高速公路或长深高速惠河段）从目标土地中间穿过且广惠高速公路（又称：济广高速惠州段）与惠河高速公路在此交汇，目标土地被一分为四，根据了解到的情况，高速公路占用目标土地面积约 40,090 平方米，目标土地剩余面积约为 89,510 平方米。

针对惠河高速公路征用目标土地时的征地补偿问题，博罗县交通局、广东河惠高速公路有限公司及其上级单位广东省高速公路有限公司相关人员介绍，由于年限久远，修建高速公路时成立的惠河高速公路指挥部已解散，了解情况的工作人员难以取得联系，具体情况不详。根据博罗县罗阳镇村镇建设管理所相关人员的介绍，当时相应征地拆迁补偿由罗阳镇政府统一安排，但不了解具体细节情况。

就惠河高速修建征地拆迁事宜，根据“博罗县石坝镇乌坭湖村民委员会富厚龙富一、二、三、四村民小组与博罗县人民政府及博罗县石坝镇人民政府之间的惠河高速公路征地补偿案”行政诉讼相关的判决（包括惠州市中级人民法院于 2004 年 12 月 8 日作出的（2004）惠中法行初字第 10 号《行政判决书》以及广东省高级人民法院于 2005 年 11 月 14 日作出的（2005）粤高法行终字第 57 号《行政判决书》）显示，惠河高速公路所涉各镇政府各自承包了其辖区内的征地拆迁工作，镇政府根据各自情况制定惠河高速公路征地、拆迁实施方案，并予以执行。

5 目标土地规划用途

博罗县住房和城乡建设局的工作人员表示目标土地及其周边土地的城镇整体规划暂未有明确规划用途，也没有土地利用总体规划。

编号为博府国用（95）字第 0100018 号、博府国用（95）字第 0100019 号的《国有土地使用证》所载的用途为商住，根据博罗县国土资源局工作人员介绍，在国有土地使用证所载用途与目标土地实际规划用途不符的情况下，目标土地不能办理国有土地使用权转让登记手续。

6 目标土地报建情况

博罗县住房和城乡建设局工作人员介绍，该局档案系统中不存在通达公司向该局申请用地规划、工程规划及施工许可等手续的记录。根据该局工作人员的解释，该情形可理解为通达公司未向该局申请过用地规划、工程规划及施工许可等手续。

7 目标土地欠缴税款情况

博罗县税务局罗阳分局介绍，天津通达取得目标土地的国有土地使用证说明其已就受让目标土地缴纳完毕相关土地转让税费。

根据博罗县税务局罗阳分局工作人员在该局档案系统中查询的结果，该局档案系统中没有天津通达缴纳目标土地使用税的缴税记录。根据该局工作人员的解释，无使用税缴税记录应属于从未缴纳的情形。

根据博罗县税务局罗阳分局工作人员的介绍，在目标土地的土地使用税及滞纳金缴纳完毕之前，目标土地不能办理转移手续。

三、 主要法律问题总结

1 目标土地剩余面积及具体范围

因目标土地一直闲置，加上修建惠河高速时征地占用到目标土地，因此目标土地的剩余土地面积以及红线范围存在一定的不确定性，后续需要由目标土地所在地土地测绘部门对剩余目标土地实地测量，确认最终目标土地的最终剩余面积以及红线图。

2 补缴土地出让金的风险

根据博罗县国土局于 1993 年 1 月 13 日向荔浦房产出具的《关于出让土地使用权给惠州市荔浦房产开发公司兴建商品住宅的批复》（博国征发[1993]27 号、博国征发[1993]28 号），博罗县国土局在 1993 年批复出让给荔浦房产的目标土地用途为工业用地，而天津通达通过重新划定于 1995 年 1 月 12 日取得的目标土地对应的《国有土地使用证》记载用途为商住。如天津通达或荔浦房产未就该目标土地用途变更补缴过土地出让金差价，则目标土地后续存在基于用途变更而被要求补缴土地出让金的风险。

3 最初的拆迁补偿工作

根据荔浦实业、博罗县国土资源局等单位工作人员介绍，目标土地最初的拆迁补偿工作应已经做完，否则按照当地惯常的实践经验目标土地不能取得国有土地使用证，但因年限久远未能获得当初拆迁补偿的相关文件资料，目标土地仍存在未完成或未完全完成最初拆迁补偿工作的风险。

4 目标土地转让所涉法律障碍

目标土地转让涉及的法律障碍包括：（1）目标土地的登记权利人天津通达已注销，不能配合办理目标土地转让手续；（2）目标土地的《国有土地使用证》所载用途为商住，在国有土地使用证所载用途与目标土地实际规划用途不符的情况下，目标土地不能办理转让登记手续；（3）目标土地存在

欠缴土地使用税的情况，在土地使用税及滞纳金缴纳完毕之前，目标土地存在不能办理转让登记手续的风险；（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时应完成开发投资总额的百分之二十五以上。目前目标土地尚未进行规划许可范围内的开发建设。

5 目标土地闲置风险

目标土地存在闲置情况，博罗县国土资源局有权按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的规定以及《国有土地使用合同书》（编号：博（一九九五年）B-01003、博（一九九五年）B-01004）的约定要求缴纳土地闲置费并无偿收回目标土地。

6 清退村民占用目标土地的障碍

目前部分目标土地被当地村民占用，修建有住宅、仓库和厂房等建筑。博罗县国土资源局工作人员介绍，由于目标土地属于已出让的土地，天津通达是目标土地的使用权人，目标土地被占用应由土地使用权人与占地村民自行协商解决，不属于当地国土资源局管理的范畴。根据现场走访情况，目标土地的占用人员不配合，腾空目标土地存在很大难度同时存在仍需要给予相应补偿的风险。

7 惠河高速公路征地补偿款

据了解，惠河高速公路建设项目经批准后，征地拆迁工作任务采取从上至下逐级落实的办法进行操作，惠州市国土资源局与博罗县人民政府、博罗县人民政府与惠河高速公路所涉各镇人民政府签订了惠河高速公路博罗段征地拆迁承包合同，明确了征地补偿、拆迁补偿、青苗补偿等有关高速公路的问题由各镇政府具体承办。根据前述信息以及走访博罗县罗阳镇村镇建设管理所了解到的情况可以推断惠河高速涉及到目标土地的征地拆迁补偿工作是博罗县罗阳镇人民政府负责承包完成的，但由于时间久远，修建高速公路时成立的惠河高速公路指挥部以及博罗县罗阳镇村镇建设管理所成立的征地工作小组均已解散，目标土地所涉高速公路征地补偿款的支付详细情况目前尚无法核实。

8 目标土地的规划用途

博罗县住房和城乡建设局出示的博罗县整体规划图显示目标土地及其周边土地不在城镇整体规划及土地利用总体规划范围内。后续如需对目标土地进行开发建设，则必须先行确定目标土地的城镇整体规划及土地利用总体规划，但目标土地的具体规划用途目前还存在很大的不确定性。

9 欠缴土地使用税风险

调查过程中没有发现目标土地缴纳土地使用税的记录，目标土地存在欠缴土地使用税的风险，土地使用权人应根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、惠州市税务局发布的《关于调整我市城镇土地使用税适用税额标准的通知》（惠财法〔2017〕13号）的规定以及《中华人民共和国税收征收管理法》的规定补缴土地使用税并支付滞纳金。

10 补办目标土地权属证书的障碍和风险

目前目标土地仍登记在天津通达名下，天津仁发主张对目标土地享有使用权的证明文件是天津仁发与天津通达清算组签订的拍卖成交确认书，但该拍卖成交确认书不是司法机关出具的裁定或判决书，因此天津仁发补办目标土地权属证书存在的障碍和风险包括：（1）天津通达已经注销，无转让主体协助办理目标土地过户的障碍；（2）天津仁发单方依拍卖成交确认书申请办理目标土地使用权过户不被目标土地的权属登记机关受理或者被前述登记机关拒绝的风险；（3）天津市第二中级人民法院以该拍卖成交确认书非生效法律文书而拒绝出具执行裁定及协助执行通知的风险；（4）拍卖成交确认书签订至今已超过二十年，存在超出民事权利被保护的最长期限而无法通过司法途径主张权利的法律风险。