

港地產巨頭內地囤地牟暴利

涉規避監管 消費者促依法查處

激公憤

新聞追擊

買地20多年，蝸牛般的開發速度，分多次銷售，獲取翻幾十倍的利潤……在土地閒置滿兩年即可收回的政策下，香港有地產開發商竟以「修改規劃方案」等各種操作規避監管，待樓價升至極高位才開售收割巨利。

內地守法的開發商及普羅購房者對這種「囤地—慢開發—高溢價」的經營模式非常不滿，認為這些「囤地生財」、規避監管的行徑，赤裸裸收割房產泡沫的紅利，讓老百姓承擔極高昂的樓價，消費者呼籲政府依法嚴肅查處。



▲兩個樓盤最新均價近10萬元／平方米，惟開發商多年前購入相關土地時，樓面價分別為1750元和3055元／平方米。

開盤，均價約0.9萬元／平方米，相比樓面地價已溢價不少；2011年，二期御翠尚府均價漲至2.9萬元／平方米；2019年姚家園地塊正式定名「御翠園」，但一直未開售；2023年，御翠園備案價約9.07萬至9.97萬元／平方米……20多年間，御翠園的備案價較樓面地價上漲超過50倍。

多位購房者表示，儘管這樓盤現在最高打七折，但在相近價格下，周邊保利、金茂等房企的第四代住宅產品設計更新潮前沿、實用面積比率更高，御翠園無論是戶型還是園林都顯得老派保守，何況已開發20多年，不想當開發商收割暴利的「韭菜」：「土地紅利被地產商收割，房價泡沫的代價卻要我們承擔，不厚道！」

2006年買地 2019年始開售

另一例子是上海普陀真如城市副中心，是繼徐家匯、花木、江灣五角場之後，上海第四個城市副中心。2006年12月，真如城市副中心推出A3—A6地塊。地塊標書對競買人資格設置了門檻，即「獨立競買人或聯合競買人中至少一家必須是世界500強企業或其控股子公司，且該企業必須佔聯合競買投資比例50%及以上」。最終，還是這家香港開發商以22億

元底價把該地塊收入囊中，折合成交樓面價每平方米3055元（人民幣，下同）。該地塊地上和地下總建築面積約114萬平方米，綜合了甲級寫字樓、公寓式辦公樓、酒店、商業及住宅等。但競買方在競得地塊後並未動工，直至2009年4月才舉行開工典禮。

公開報道顯示，A4地塊2019年6月開盤，推出住宅產品「領寓」，共1108套房取證均價每平方米90402元。2020年4月，A6地塊的348套房開售，均價為每平方米90724元。有媒體報道，去年3月這個被開發商命名為「高尚領域」的項目傳出「73套住宅房源謀求重新取證」的消息，這些房源均價每平方米9.8萬元。

據了解，香港某頭部房企作為最早進入內地的港資房企代表，在過去20多年間，憑藉「低買高賣」「長周期開發」等策略，在中國城市化進程中攫取巨額土地紅利。在成都，該房企通過分期開發、拖延施工等手段長期囤地，在政策監管的縫隙中，以「修改規劃方案」為由，規避土地閒置滿兩年即可收回的政策。相關樓盤項目2020年轉手時，土地溢價率達267%。不僅如此，項目還存在諸多違規操作，如配套學校建設用地被悄悄改成商業用地等。

國家明令打擊囤地行為，但該房企項目開發周

期動輒十年以上，遠超行業平均水平，屢屢遊走於法規邊緣，甚至通過「技術性操作」逃避處罰。在2010年之前，地方政府為吸引港資，往往在土地合同中放寬開發期限。例如，2005年，有房企在廣東增城拿地203萬平方米，直至2014年才首次開盤，其間未受到實質處罰。

逃避土地閒置兩年收回政策

根據內地《閒置土地處置辦法》，閒置滿兩年可無償收回土地使用權。但該房企通過「分期開發」、「少量動工」等方式，將單一地塊拆分為多期，以「部分開發」規避整體收回風險。例如，重慶某項目2007年拿地，宣稱總投資120億元，直至2020年僅完成部分建設，地塊價值卻從24.5億元飆升至200億元。

除上述問題以外，該房企還涉嫌不實宣傳的問題。例如其在嘉定的項目，在宣傳中誇大配套設施、規劃等誤導消費者，損害了購房者的權益。有業主因此起訴到法院，法院判決認為被告虛假宣傳構成違約，應賠償原告的相關損失。廣大消費者強烈呼籲政府調查這種不擇手段、唯利是圖的奸商行為，維護消費者權益。

與祖國同行

港商故事

新中國成立以來，雖歷經風雨考驗，但無數愛國企業家始終不畏艱難，竭誠報國。在眾多愛國商人中，霍英東堪稱楷模。上世紀50年代初，朝鮮戰爭爆發後西方國家對華實施禁運，導致內地經濟陷入困境。值此危難之際，霍英東不顧個人安危，毅然組織船隊突破封鎖，冒着巨大風險向內地運送大量醫藥等戰略物資，作出了不可磨滅的貢獻。周恩來總理曾以「患難之交」高度評價以霍英東為代表的港澳同胞，讚揚他們在新中國最艱難時期所展現的赤子情、愛國心。

大公報記者 李信

談及霍英東對國家的貢獻，不能不提在抗美援朝戰爭期間，西方國家對新中國實施全面禁運，很多內地工廠因無法採購外國物資和機械，經濟陷入停滯狀態，不單影響了老百姓的日常生活，更是影響了朝鮮戰場上的物資供給。同時，港英當局武力「緝私」，大力阻止市民向內地輸入物資，但霍英東無懼港英政府打壓，積極向內地輸送物資。霍英東之子霍震霆曾透露，其父在1950年到1953年之間沒有休息過一天，每天睡三五個小時，起床就去買貨、裝船，晚上送到內地，三年間1000多個日夜從未間斷，成功把大批像黑鐵皮、藥品、五金工具等物資送到了內地。

英軍槍炮下「智闖鯉魚門」

「這叫膽博膽。」回憶當年為何有如此巨大的膽量，霍英東曾說道。因為船堅炮利的英國海軍不相信有人敢明目張膽地輸送「禁運」物資，而且就在他們的眼皮子底下。他們看到的，是自己配備的大口徑火炮和超過100米長的巡洋艦。但他們看不到的，是全體中華兒女同仇敵愾的決心，特別是香港同胞們義無反顧、捨生忘死的報國情懷。

最初開始，霍英東部署船員三班倒，24小時不停地在鯉魚門附近監視英國海軍動向，詳細記錄巡邏船艦、線路和時間。一連數天，摸清了英軍的規律，「智闖鯉魚門」的行動正式開始。霍英東的船隊通常在上半夜將內地急需的戰略物資裝載完畢，停靠在鯉魚門附近等候。然後多數船員轉移到另一艘大船，佯裝是大船出海，轉移英軍的注意力。當夜深英軍停止巡邏，滿載禁運物資的船隊就飛速闖關。如此，日復一日，來自香港的「流動補給」源源不斷地為中國人民志願軍輸送着寶貴的「後勤給養」。

被港英打壓「我無怨無悔」

然而，向內地輸送物資，為霍英東帶來了不少麻煩，他被列入了港英政府的黑名單，遭打壓長達40年之久。特別是港英政府後來以「走私」罪名對霍英東的正當營商行為進行百般打壓，尖沙咀星光行落成後，居然不給接駁水電和電話，美國領事館更對租用星光行的商戶辦簽證等進行刁難，最後迫使霍老以低價將星光行出售予英資。

2000年10月25日，在抗美援朝50周年紀念日上，霍英東作為唯一一位獲邀請的香港人出席慶祝儀式，與胸前掛滿胸章的抗美援朝立功將領坐在主席台上，他中氣十足地發表講話：「當年我或許還不是很清楚，但是今天我可以清楚知道，我是做對了，我無怨無悔！」

不顧安危 抗美援朝時大量物資送內地

霍英東關鍵時刻與祖國站在一起



▲霍英東紀念館坐落廣州南沙大角山，6個展區展示霍英東對國家的各項功績，闡述其改革開放理念和奮鬥人生。



▲霍英東率先投資中山溫泉賓館，這是改革開放後第一家中外合作賓館。

不計回報 率先投資內地

無私善舉 國家充分肯定

改革先鋒

在國家改革開放初期，當外資普遍對投資內地持觀望態度時，以霍英東為代表的愛國港商，憑藉「敢為天下先」的拼搏幹勁，率先為內地改革開放打開了新局面。1980年12月開業的中山溫泉賓館，不僅是霍英東在內地的首個投資項目，更是改革開放後第一家中外合作賓館，具有里程碑意義。值得一提的是，鄧小平在80年代到廣東視察時曾下榻於此。霍英東以其遠見卓識和實際行動，成功提振外資對內地市場的信心，為改革開放事業作出了不可替代的貢獻。

當時，國家對外開放剛剛起步，內地還沒有中外合作建賓館酒店的先例，沒有任何經驗可以借鑒。霍英東的想法是，賓館是國家的，他負責出錢建設，只收回投資的本金，不要利潤，也不計算利息；賓館要由中國人

辦，要由中國人管理。回憶起那個時候，中山溫泉第一任總經理李晃疊對霍先生滿懷敬意：「霍先生深知中國改革開始的艱難，必須有一個帶頭人，有一個示範性專案，讓別人具體感受到什麼是改革開放。」

1980年12月28日，中山溫泉賓館舉行了隆重開業典禮。霍英東在講話中特別強調：「誰講中國的改革開放不行，請你來看中山溫泉賓館。你們不信祖國的改革開放會成功，我信！」

自此以後，霍英東逐步加大對內地投資，從中山溫泉賓館到白天鵝賓館，尤其是在建設白天鵝賓館之時，堅持用內地設計師，同時聘請國外最好的酒店顧問和從業者，對標國際標準和管理水準。

惠澤萬民

霍英東作為著名愛國商人，不僅為國家發展作出卓越貢獻，更傾力支持公益慈善事業。據統計，其慈善捐款總額逾150億元，惠及神州大地各處。他對內地與香港的公益事業慷慨解囊，扶貧濟困不遺餘力，單筆捐款動輒上億；其捐建的橋樑、樓宇、場館遍佈全國，惠澤萬民，廣受讚譽。

談及慈善工作，霍英東曾說：「我們在內地多方投資捐贈，目的只有一個，就是希望國家興旺、民族富強。」霍英東在改革開放中的傑出貢獻和無私善舉，受到黨和國家的高度肯定，與中央幾位領導人結下了深厚友誼。2005年，民政部、中華慈善總會給他頒發了「中華慈善獎」。

慶祝改革開放40周年

之時，中共中央、國務院授予他「改革先鋒」稱號，頒授「改革先鋒獎章」。

霍英東自小喜歡運動，不遺餘力地支持國家體育事業。1974年，在他的大力奔走和積極努力下，中國恢復了在亞洲足球聯合會的席位，此後他又積極推動中國重返羽毛球、籃球、排球、自行車等體育項目國際組織，恢復中國在國際奧委會的合法席位。為迎接第11屆北京亞運會，主動捐資1億元興建北京亞運村英東游泳館；為助力2008年北京奧運，帶頭捐資2億元修建「水立方」。

長期以來，他為支持內地競技體育、群眾體育事業和國際體育活動捐贈的款項達10多億元。1995年國際奧委會授予霍英東奧林匹克勳章，1998年國際足聯頒發給霍英東金質獎章，以表彰其傑出貢獻。

