



广东金桥百信律师事务所  
GUANGDONG KINGBRIDGE LAW FIRM

广东金桥百信律师事务所  
关于

2025 年清远市中心区域存量土地收回收购项目（第一期）  
（包一）  
之  
法律意见书

## 目 录

第一部分 引言 .....	2
一、释义 .....	2
二、律师声明事项 .....	3
第二部分 正文 .....	5
一、土地储备机构的资质 .....	5
二、预期偿债资金来源 .....	6
三、募集资金使用 .....	7
四、结论意见 .....	9



# 广东金桥百信律师事务所

地址Add: 广东省广州市天河区珠江东路16号24-26层 邮编P.C: 510623  
24-26Floor, 16 East Zhujiang Road, Tianhe District, Guangzhou, Guangdong, PRC.  
电话Tel: 020-8333 8668 传真Fax: 020-8333 8088 网址Web: www.gdjqbx.com

广东金桥百信律师事务所  
关于  
2025年清远市中心区域存量土地回收收购项目（第一期）（包一）  
之  
法律意见书

〔2025〕粤金桥非字第0704号

致：清远市财政局

广东金桥百信律师事务所(以下简称“本所”)指派陈苏律师、李冬荧律师作为“2025年清远市中心区域存量土地回收收购项目（第一期）（包一）”土地储备专项债券发行事项的专项法律顾问，对本期债券发行出具本法律意见书。

本所根据《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《地方政府债券发行管理办法》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件规定出具本法律意见书。

# 第一部分 引言

## 一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

简称	定义
本期债券发行	2025 年清远市中心区域存量土地收回收购项目（第一期）（包一）
专项评价机构	深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《财预〔2017〕62 号文》	《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》
《土储专项债券管理办法》	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《自然资规〔2025〕2 号文》	《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
《财综〔2016〕4 号文》	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
《国发〔2014〕43 号文》	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财预〔2017〕89 号文》	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《财预〔2015〕225 号文》	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《厅字〔2019〕33 号文》	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
《财库〔2020〕43 号文》	《地方政府债券发行管理办法》

简称	定义
《法律意见书》	广东金桥百信律师事务所出具的《广东金桥百信律师事务所关于2025年清远市中心区域存量土地收回收购项目（第一期）（包一）之法律意见书》
《专项评价报告》	深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)出具的《深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)关于2025年清远市中心区域存量土地收回收购项目（第一期）（包一）收益与融资自求平衡测算评价报告》
本所	广东金桥百信律师事务所
元	人民币元

## 二、律师声明事项

本所及经办律师就为“2025年清远市中心区域存量土地收回收购项目（第一期）（包一）”土地储备专项债券发行事项出具法律意见书的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据《预算法》、财预〔2017〕62号文、自然资规〔2025〕2号文、财综〔2016〕4号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2015〕225号文、厅字〔2019〕33号文、财库〔2020〕43号文等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）本所律师进行上述核查验证，已经得到项目主体及项目中介的以下承诺及声明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提：保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致，保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个

别和连带的法律责任。

（三）对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（四）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章等相关规范性文件的明确要求，对本次发债的合法性及对本次发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、评级、评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、会计报表、审计、评级报告、评估报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（五）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（六）本法律意见书仅供本次发行债券之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的资质

根据《土储专项债券管理办法》第二条规定，土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。经本所核查，本期债券对应的土地所涉及的土地储备机构资质如下：

根据清远市土地开发储备局持有的《事业单位法人证书》并经本所律师核查，该单位基本信息如下：

名称	清远市土地开发储备局
统一社会信用代码	12441800760626014D
宗旨和范围	根据市土地利用总体规划和城市总体规划及城市经济社会发展情况，组织编制和执行土地储备近期、中期、长期规划和计划。统一经营城市市区土地。对划入市规划区内的土地实行统一管理，调控、规划土地市场，按市场需求配置城市土地。为政府调控土地一级市场提供土地。统一征收、开发城市规划区内土地。对进入储备范围的土地，有计划组织征地，并予以开发，使土地增值、保值。承担土地资源的整理、复垦，承担土地整理项目的指导、监督、检查，参与项目的竣工验收。严格执行市政府关于清理、处理闲置土地的文件规定，统一收购、处置由市政府依法没收和收回的闲置土地，为城市建设储备土地资源。承办国有土地使用权收回、收购、储备、开发整理和出让的前期准备工作。统一办理出让城市规划区内国有土地使用权的前期工作。承担土地储备资金的筹措、运作和管理工作的。承担市规划区土地储备基础数据库的建设及维护工作。承办市政府和上级部门交办的其他工作。承担征收土地范围内农民集中住房改造建设。

住所	清远市新城人民二路尚雅居办公楼 5 楼
法定代表人	林伟新
经费来源	财政补助一类
开办资金	5000 万元
举办单位	清远市人民政府
有效期	自 2021 年 05 月 06 日 至 2026 年 05 月 05 日
登记管理机关	清远市事业单位登记管理局

根据中华人民共和国自然资源部办公厅出具的《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020年版）>的通知》，以及清远市机构编制委员会出具的《关于印发清远市土地开发储备局机构编制方案的通知》（清机编〔2011〕24号），同意成立清远市土地开发储备局，该机构为已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC441800。

综上，本所认为，清远市土地开发储备局是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的事业单位，已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《土储专项债券管理办法》第二条之规定，具备实施土地储备的资格。

## 二、预期偿债资金来源

根据《土储专项债券管理办法》第六条规定，发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)就本期债券发行出具了《专项评价报告》。《专项评价报告》认为：“本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”。

经本所律师核查，深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5GDUGR6Q）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：47470338），截至本《法律意见书》出具之日合法存续。

综上，本所认为，本期债券发行符合《土储专项债券管理办法》第六条之规定。

### 三、募集资金使用

根据《土储专项债券管理办法》第八条规定，土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。土地储备专项债券筹集资金的使用在主体及用途上都有限制。

经本所核查，本期债券发行对应的土地储备项目情况如下：

项目名称	2025年清远市中心区域存量土地回收采购项目（第一期）（包一）
项目总需求	129,190.8208 万元
2025年项目计划发行债券金额	121,000.00 万元
项目面积	26.08 公顷
土地情况/获批情况	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根据清远市人民政府出具的《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，本期债券发行所涉及的地块已纳入土地储备计划。</li> <li>2. 2025年1月23日，清远市鼎宝置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</li> <li>3. 2025年1月23日，清远市德晟基础建设投资有限公司</li> </ol>

	<p>司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>4. 2025年1月23日，清远市粤鼎富置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>5. 2025年1月23日，清远市览聚置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>6. 2025年1月23日，清远市腾宇置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>7. 2025年1月23日，清远市阅洲置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>8. 2025年1月23日，清远市海阅湖置业开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p> <p>9. 2025年1月23日，清远市燕湖建设开发有限公司出具《关于申请纳入土地储备专项债收储项目的函》，同意本项目所涉及地块的土地收储和土地补偿事宜。</p>
--	---

本期债券发行对应的土地储备项目包含8个地块，具体情况如下：

序号	地块名称	土地用途	地块面积	拟完成回购时间
1	441802005006GB00841 (清远市德晟基础建设投资有限公司地块)	商务金融用地	1.58 公顷	2025 年 12 月
2	441802005006GB00841 (清远市粤鼎富置业开发有限公司地块)	商务金融用地	1.08 公顷	2025 年 12 月
3	441802005006GB00842 (清远市腾宇置业开发有限公司地块)	商务金融用地	0.94 公顷	2025 年 12 月
4	441802005006GB00843 (清远市鼎宝置业开发有限公司地块)	商务金融用地	1.05 公顷	2025 年 12 月
5	441802005007GB00484 (清远市览聚置业开发有限公司地块)	商务金融用地	1.32 公顷	2025 年 12 月
6	441802003010GB00150 (清远市阅洲置业开发有限公司地块)	城镇住宅用地	12.81 公顷	2025 年 12 月
7	441802002003GB00415 (清远市海阅湖置业开发有限公司地块)	城镇住宅用地	4.64 公顷	2025 年 12 月
8	441802005008GB01011 (清远市燕湖建设开发有限公司地块)	城镇住宅用地	2.66 公顷	2025 年 12 月

本所认为，各土地储备机构应当严格按照《土储专项债券管理办法》第八条的要求，将债券项目筹集的资金，在应享分配额度内，专项用于对应的土地储备项目。

#### 四、结论意见

综上所述，本所律师认为：清远市土地开发储备局有资格实施储备地块的土地储备工作；列入本期债券发行项目的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；清远市土地开发储备局应当将本期债券发行项目筹集的资金，专项用于对应的土地储备。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《广东金桥百信律师事务所关于 2025 年清远市中心区域存量土地  
收回收购项目（第一期）（包一）之法律意见书》的签署页)



经办律师: 陈苏

陈 苏

李冬荧

李冬荧

2025 年 2 月 19 日

高升