
广东南枫律师事务所
关于
韶关市土地储备项目（城投地块一）
之
法律意见书

广东南枫律师事务所



广东南枫律师事务所
关于韶关市土地储备项目（城投地块一）
法律意见书

致：韶关市财政局

广东南枫律师事务所（以下简称“本所”）接受韶关市财政局的委托，就“韶关市土地储备项目（城投地块一）”土地储备专项债券发行工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等法律、法规和规范性文件的规定，对本期债券发行出具法律意见书。

广东南枫律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

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
本项目	韶关市土地储备项目（城投地块一）
审计机构、东莞君诚	东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）
《测算评价报告》	东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）出具的《韶关市土地储备项目（城投地块一）收益与融资自求平衡测算评价报告》 报告文号：君诚评价字（2025）第 S0007 号
《法律意见书》	（2025）南枫韶财非诉审字第 001 号
本所	广东南枫律师事务所
元	人民币元

二、律师声明事项

本所及经办律师就为出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》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，已经得到韶关市财政局的以

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、副本材料或陈述均属实、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项目债券发行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，对本项目发债的合法性及对本项目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，本所律师对于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；对于其他本业务事项，履

行了普通人一般的注意义务。

（六）本《法律意见书》仅供本项目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》不得用作其它任何用途，或由任何其他人予以引用。

本《法律意见书》经本所负责人及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、债券发行对应的投资项目

1、项目名称：韶关市土地储备项目（城投地块一）

2、本项目组织实施机构

本项目所涉及的项目组织实施机构主体为韶关市土地储备中心，项目主管部门是韶关市自然资源局。实施机构基本信息如下：

单位名称	韶关市土地储备中心
统一社会信用代码	124402005682730799
单位性质	事业单位
法定代表人	陈志平
主要职能	根据国民经济和社会发展规划、城市总体规划及土地利用规划，编制市区土地储备规划并组织实施；依法对市区土地储备规划范围内的土地实施储备；承担储备土地的可行性研究分析、规划指标申请、地价测算、招商策划等工作；承担土地储备资金的筹措和管理；承担储备土地基础设施建设等前期开发工作；承担储备土地的保护及管理工作；负责办理储备土地用地手续；承办市政府及上级有关部门交办的其他事项。

根据《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》（自然资办函〔2020〕827号），韶关市土地储备中心为已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构（名录代码：TC440200），符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条第二款：“土地储备由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构负责实施”的规定。韶关市土地储备中心有资格实施本项目对应储备地块的土地储备工作。

3、本项目情况

项目名称	韶关市土地储备项目（城投地块一）
项目总投资	7797.10 万元
2025 年度计划发债金额	6200 万元
项目内容	本次土地储备项目涉及存量闲置土地收储，土地面积共 2.8246 公顷(42.37 亩)，本次拟收回项目用地已完成土地平整、电气照

	明、给水系统、排水系统等工程线路布设。项目用地均已达到“五通一平”的净地出让条件。
项目情况	<p>本项目实施的政策依据：2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），要求地方积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康展。</p> <p>本项目已纳入韶关市《拟收回收购存量闲置土地项目清单》，计划 2025 年 5 月完成收储流程。</p>

二、本项目收益与融资平衡

根据东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）出具的《测算评价报告》，东莞君诚认为：“在韶关市土地储备项目（城投地块一）营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的韶关市土地储备项目（城投地块一），在项目预对应土地挂牌出让价格分别以韶关市 2025 年 GDP 增速孰低值的比例增长时，预期韶关市土地储备项目（城投地块一）土地出让收入对应的政府性基金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”。

经本所核查，东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91441900783887401B）和《会计师事务所执业许可证》（执业证书编号：44190027）。在《专项评价报告》上签字的注册会计师在出具《专项评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备出具《专项评价报告》的资质。

综上，本所认为，本项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条：“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”的规定。

三、结论性意见

综上所述，本所律师认为，韶关市土地储备中心是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的组织实施建设机构，有资格实施本项目对应储备地块的土地储备工作；本项目可实现项目收益和融资平衡；本项目应当根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第八条“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，并由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构用于土地储备，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”的规定，将本项目筹集的资金专项用于对应的土地储备。

(此页无正文)



广东南枫律师事务所

单位负责人:



经办律师: 赵春平

2025 年 2 月 19 日