



---

金杜（横琴）联营律师事务所

关于

珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）

之

法律意见书

---



# 法律意见书

致：珠海市香洲区财政局

金杜（横琴）联营律师事务所（以下简称“本所”）是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，有资格就中国<sup>1</sup>法律问题出具法律意见。

本所接受贵局的委托，担任贵局关于珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）发行前期准备工作的法律顾问，现根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规的规定出具本法律意见书。

## 第一部分 导言

### 一、释义与简称

在本法律意见书中，除上下文另有明确规定外，下述用语应具有如下定义：

贵局	指	珠海市香洲区财政局
本所	指	金杜（横琴）联营律师事务所
本法律意见书	指	关于珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）之法律意见书
本项目	指	珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
市自然资源局	指	珠海市自然资源局
市土储中心	指	珠海市土地储备发展中心
华天会计所	指	珠海华天会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）收益与融资平衡专项评价报告

<sup>1</sup> 仅为本法律意见书之目的，“中国”不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区。

## 二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所依据《律师法》、《管理办法》等法律、行政法规、部门规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）的相关事宜出具本法律意见书。

2. 本所依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实以及现行法律、法规的规定发表本法律意见。

3. 贵局及相关部门、华天会计所已经提供了本所为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、复印材料、电子扫描件、确认函或证明，并承诺提供给本所的材料是真实、准确、完整、有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏，文件材料为副本或复印件、扫描件的，其与原件一致和相符，并且其原件是真实、合法有效的。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 为出具本法律意见书之目的，本所仅就市自然资源局和市土储中心的证书信息以及本项目涉及的土地储备情况统计表、不动产权证书、国有建设用地使用权出让合同、所有权人收储意向函进行书面核查，而不对本项目进行实地核实和调查。本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，而不对有关工程、建设和运营、会计、财务、审计、评估等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关其他中介机构出具的报告如会计报告、财务审计报告、专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书仅供贵局为珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）之目的使用，未经本所事先书面同意，本法律意见书及其任何副本不得传递给任何其他人，也不得被其他人依赖或用于任何其他目的，除非本所事先书面同意。

第二部分 正文

一、本项目的主体信息

(一) 主管单位——市自然资源局

根据贵局提供的资料，市自然资源局持有 2024 年 4 月 18 日颁发的《统一社会信用代码证书》，其基本信息如下：

统一社会信用代码	11440400MB2C91840T
机构名称	珠海市自然资源局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区吉大九洲大道中 2002 号
负责人	蒋道平
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

(二) 实施主体——市土储中心

根据贵局提供的市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2025 年 2 月 13 日登录“广东事业单位登记管理”网站（<https://www.gdsy.gov.cn/>）查询，市土储中心的基本信息如下：

名称	珠海市土地储备发展中心
统一社会信用代码	12440400749995265A
宗旨和业务范围	编制、执行年度和中长期土地储备计划；适时储备土地；管理储备土地；发布土地储备信息；对储备土地进行出让的前期准备工作；筹措、管理、使用土地储备专项资金，建立土地储备发展基金。
住所	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	方于坡
经费来源	财政核拨
开办资金	人民币 145.0 万元
举办单位	珠海市自然资源局
有效期	2021-08-19 至 2026-08-18
单位状态	正常
登记管理机关	珠海市事业单位登记管理局

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日印发的《土地储备机构名录（2020 年版）》显示，市土储中心已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

综上，根据贵局提供的资料，本项目主管单位为市自然资源局，本项目实施单位为市土储中心，以上单位目前有效存续。市土储中心已纳入自然资源部土地储备机构名录（2020年版），符合《管理办法》第二条规定。

## 二、本项目基本情况

根据贵局提供的资料，本项目含 3 宗土地，具体内容如下：

### 1. 珠海市保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧（珠国土储 2017-28）

土地权属人	珠海华翰投资有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402013005GB00300W00000000
坐落位置	珠海市保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧
用途	商务金融用地、零售商业用地
宗地面积	13605.96 m <sup>2</sup>
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告、权证未变更

根据珠海市不动产登记中心出具的《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》，该地块无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

据本所律师于 2025 年 2 月 17 日登录广东政务服务网平台中珠海市不动产登记中心的产权信息查询界面查询<sup>2</sup>，该地块未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更。

### 2. 珠海市保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧（珠国土储 2017-29）

土地权属人	珠海华熠开发建设有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402013005GB00314W00000000
坐落位置	珠海市保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧
用途	零售商业用地、商务金融用地
宗地面积	23331.49 m <sup>2</sup>
土地来源	国有土地-出让

<sup>2</sup> <https://www.zhbdc.org.cn/zhpubquery/EstateRegInfoQuery.html#/index/proInfo>

抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告、权证未变更
--------	-----------------------------

根据珠海市不动产登记中心出具的《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》，该地块无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告。

据本所律师于 2025 年 2 月 18 日登录广东政务服务网平台中珠海市不动产登记中心的产权信息查询界面<sup>3</sup>查询，该地块未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更。

### 3. 珠海市香洲区吉大片区海愉路北侧 S1 区域（珠自然资储 2020-35）

土地权属人	珠海九洲开发建设有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402010007GB00114W00000000
坐落位置	珠海市香洲区吉大片区海愉路北侧 S1 区域
用途	零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地、体育用地
宗地面积	根据粤（2023）珠海不动产权第 0224222 号不动产权证书，宗地面积为 9775.01 平方米。 根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2020-000041）第四条约定，珠海九洲开发建设有限公司通过出让方式取得土地面积为 20237.71 平方米。
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告、权证未变更

根据珠海市不动产登记中心出具的《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》，该地块无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告。

据本所律师于 2025 年 2 月 18 日登录广东政务服务网平台中珠海市不动产登记中心的产权信息查询界面<sup>4</sup>查询，该地块未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更。

## 三、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本项目中的《专项评价报告》由华天会计所出具。

<sup>3</sup> <https://www.zhbd.org.cn/zhpubquery/EstateRegInfoQuery.html#/index/proInfo>

<sup>4</sup> <https://www.zhbd.org.cn/zhpubquery/EstateRegInfoQuery.html#/index/proInfo>

华天会计所持有珠海市香洲区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914404007615735324）、广东省财政厅颁发的《执业证书》（批准执业文号：粤财会[2004]17号，批准执业日期：2004年4月14日）。

## （二）律师事务所

本项目中的《法律意见书》由金杜（横琴）联营律师事务所出具。

金杜（横琴）联营律师事务所持有广东省司法厅于2022年1月28日核发的《香港澳门特别行政区律师事务所与内地律师事务所合伙联营执业许可证》（统一社会信用代码：31440000MD02702860），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由金杜（横琴）联营律师事务所王继宁律师（律师执业证号14404199110119340）、任尧文律师（律师执业证号14404201710971730）作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发的律师执业证，且均已通过广东省珠海市司法局的年度考核。

## 四、结论性意见

综上所述，根据贵局提供的资料，本项目共包括3宗土地，由市土储中心负责实施。

(本页无正文，为《金杜（横琴）联营律师事务所关于珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）的法律意见书》之签署页）



经办律师： 王继宁

王继宁

任尧文

任尧文

二〇二五年【二】月【十九】日