



廣和律師事務所
GUANGHE LAW FIRM

(2018) 广和莞律意字第 108 号

广东广和（东莞）律师事务所
关于
东莞市土地储备中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

广东广和（东莞）律师事务所

广东省东莞市南城区 CBD 元美东路三号丰泰大厦 16 层 邮编 523002

电话：(0769) 2288 8288 传真：(0769) 2288 2936

目 录

前 言	3
释义与简称	4
声 明	5
正 文	6
一、预期偿债资金来源	6
二、募集资金使用	6
(一) 土地储备机构的资质	6
(二) 本次债券的使用限制	7
三、中介机构及相关文件	7
(一) 会计事务所	7
(二) 律师事务所	8
四、结论性意见	8
五、附表	9
附 件	21
六、律师事务所分所执业许可证	21
七、律师执业证	22

关于东莞市土地储备中心 在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之 法律意见书

前 言

致：东莞市土地储备中心

广东广和（东莞）律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准设立，具有合法执业资格，依法提供法律服务的专业性律师事务所。

本所接受东莞市土地储备中心的委托，作为东莞市土地储备中心的特聘专项法律顾问，就东莞市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。



释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	(2018) 广和莞律意字第 108 号《广东广和（东莞）律师事务所关于东莞市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所、东莞广和	指	广东广和（东莞）律师事务所
本所律师	指	张丽丽律师、杜君华律师
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
本次准备工作	指	指东莞市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
巨成会计师事务所	指	东莞市巨成会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	巨成会计师事务所出具的编号为巨成专审字（2018）097 号的《2018 年东莞市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，原为中华人民共和国国土资源部
《土地储备机构名录(2018年版)》	指	《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018 年版)〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》（财预〔2017〕62号）



声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与东莞市土地储备中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 东莞市土地储备中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。东莞市土地储备中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、东莞市土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供东莞市土地储备中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，巨成会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东莞市20个土地储备项目，预期土地出让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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的东莞市土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入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，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

(一) 土地储备机构的资质

1. 东莞市土地储备中心现持有东莞市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，基本情况详见附表一。

2. 根据《土地储备机构名录(2018年版)》，东莞市土地储备中心现已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，东莞市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

(二) 本次债券的使用限制

1. 依据东莞市土地储备中心提供的相关资料，本次债券的发行主体是广东省人民政府，本次债券中应享分配额度内的资金由东莞市土地储备中心专项用于土地储备。

2. 依据东莞市土地储备中心提供的相关资料及承诺，东莞市土地储备中心拟提出的对应项目具体如下，具体项目及其所包括的储备地块信息情况详见附表二至附表二十一：

(1) 东莞火车站TOD综合开发项目，详见附表二；

(2) 樟木头站TOD综合开发用地项目，详见附表三；

(3) 虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目，详见附表四；

- (4) 长安厦边站TOD项目，详见附表五；
- (5) 长安金沙站TOD项目，详见附表六；
- (6) 厚街镇穗莞深厚街站TOD项目，详见附表七；
- (7) 厚街镇运动小镇项目，详见附表八；
- (8) 道滘镇莞惠城际轨道TOD城镇综合开发项目，详见附表九；
- (9) 佛莞TOD麻涌站200亩经营性用地项目，详见附表十；
- (10) 黄家山R11-3地块项目，详见附表十一；
- (11) 嘉和公司地块项目，详见附表十二；
- (12) 恒基江畔地块项目，详见附表十三；
- (13) 东糖热点联产项目，详见附表十四；
- (14) 豆豉洲滨江新城项目，详见附表十五；
- (15) 沙田镇杨公洲居住地块一项目，详见附表十六；
- (16) 沙田镇杨公洲居住地块二项目，详见附表十七；
- (17) 谢岗南路眼口商住地块A10项目，详见附表十八；
- (18) 谢岗镇曹乐吓角旧村项目，详见附表十九；
- (19) TOD金满湖谢山大厚地块收储项目，详见附表二十；
- (20) "2+1"区域单元城市更新试点范围项目（青湖湾科创中心项目），详见附表二十一。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由东莞市土地储备中心用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由巨成会计师事务所出具。

巨成会计师事务所现持有东莞市工商行政管理局于2010年8月11日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为 91441900560809297Y)、广东省财政厅于2011年1月21日核发的《会计师事务所执业证书》，巨成会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

(二) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由东莞广和出具。

东莞广和现持有广东省司法厅于2016年3月23日核发的《律师事务所分所执业许可证》(证号：24419201611499838，统一社会信用代码：31440000MD0099597G)，东莞广和为具有合法执业资格的律师事务所。

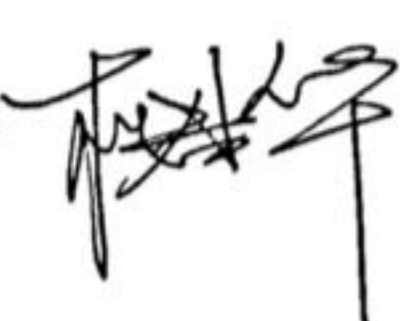
本法律意见书由东莞广和张丽丽律师、杜君华律师作为签署律师，其均持有广东省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的东莞市土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；东莞市土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次券中应享分配额度内的资金由东莞市土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

广东广和(东莞)律师事务所
经办律师：

经办律师：
二〇一八年八月十三日



附表：

附表一：

统一社会信用代码	1244190073147113X5
名称	东莞市土地储备中心
住所	东莞市城区东城大道268号测绘大厦8楼
法定代表人	黄沛文
经费来源	财政补助一类
开办资金	143万元
举办单位	东莞市国土资源局
有效期	2016年7月7日至2021年7月6日
登记管理机关	东莞市事业单位登记管理局
宗旨和业务范围	(1)根据土地利用总体规划、城市总体规划以及市场需求,适量储备土地。(2)对全市需盘活的存量土地及其他需调整的存量土地适时进行收购。(3)负责管理由市政府依法没收和收回的闲置、抛荒及其他无力继续开发的土地,并纳入储备土地范围。(4)负责管理由市财政全额拨付的土地储备资金。(5)负责开展储备土地的前期开发工作。(6)负责开展土地出让的相关准备工作。(7)承担上级部门交办的其他事项。

附表二：

地块名称	东莞火车站TOD综合开发项目地块
坐落地区	石龙镇
四至范围	东至站前东路,南至茶兴北路,西至站前西路,北至环湖西路
土地规划性质	商服、住宅用地
拟出让面积	20.866万平方米





计划出让时间	2023年
项目总需求	75500万元
本次债券发行金额	75500万元
备注	该项目在东莞火车站TOD综合开发规划范围内，利用轨道交通的便利，打造以商业、居住为主的综合开发项目；该项目计划于2018年1月开始实施，于2019年开始按规划分步出让项目用地。

附表三：

地块名称	樟木头站TOD综合开发用地项目地块
坐落地区	樟木头镇
四至范围	东至31629部队，西至从莞高速，南至省道S357（莞惠公路），北至谢岗南部（东莞国际塑胶城）
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	20.72万平方米
计划出让时间	2022年
项目总需求	60000万元
本次债券发行金额	15000万元
备注	该项目在樟木头站TOD综合开发规划范围内，利用轨道交通的便利，打造以商业、居住、产业为主的综合开发项目。

附表四：

地块名称	虎门镇虎门高铁站省市合作统筹项目地块
坐落地区	虎门镇
四至范围	东至虎门镇林场，南至新百路，西至沈海高速，北





	至机场路
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	10.12万平方米
计划出让时间	2021年
项目总需求	51541万元
本次债券发行金额	51541万元
备注	该地块位于虎门镇高铁虎门站东北侧，地块临近高铁虎门站，高铁虎门站作为东莞深度融入珠三角经济圈、加快新型城镇化建设的重要平台，是集高铁、城轨、地铁R2线于一体的重要交通枢纽，未来该地块将直接受益于高铁虎门站带来的交通便利，打造集商业、城际轨道等于一体的高尚住宅区。

附表五：

地块名称	长安厦边站TOD项目地块
坐落地区	长安镇
四至范围	东至振安科技工业园，南至磨碟河，西至磨碟河，北至振安西路
土地规划性质	商服、住宅用地
拟出让面积	4.1008万平方米
计划出让时间	2023年
项目总需求	10142万元
本次债券发行金额	10142万元
备注	该地块符合土地利用总体规划，城市规划为其他用地，未办理征地报批手续，未纳入市土地储备信息管理系统管理。

附表六：





地块名称	长安金沙站TOD项目地块
坐落地区	长安镇
四至范围	东至龙涌，南至海堤路，西至苗涌，北至建安路
土地规划性质	工业用地
拟出让面积	24.8925万平方米
计划出让时间	2023年
项目总需求	41272万元
本次债券发行金额	41272万元
备注	该地块符合土地利用总体规划，城市规划为工矿仓库用地，未办理征地报批手续，未纳入市土地储备信息管理系统管理。

附表七：

地块名称	厚街镇穗莞深厚街站TOD项目地块
坐落地区	厚街镇
四至范围	东至厚街康乐南路，南至启泰制造厂，西至东引运河，北至厚街家具大道
土地规划性质	商服、住宅、工业用地
拟出让面积	59.67万平方米
计划出让时间	2022年
项目总需求	30000万元
本次债券发行金额	30000万元
备注	该地块位于厚街镇穗莞深厚街站TOD综合开发规划范围内，整个项目绿地、广场、教育科研设施、文化设施及公共设施用地面积为301.29亩，商业用地面积为221.55亩，娱乐康体用地面积为42.57亩，居住用地面积为290.96亩，工业仓储用地面积299.28亩，剩





	下的342.75亩地块为路网、绿地面积。
--	----------------------

附表八：

地块名称	厚街镇运动小镇项目地块
坐落地区	厚街镇
四至范围	运动小镇项目新围社区地块：东至大岭山森林公园厚街入口，南至新围新村，西至潘辉涂料有限公司，北至新溪路 运动小镇项目大迳社区地块：东至大迳石马村，南至大迳工业园区，西至新溪路，北至厚大路
土地规划性质	商服用地
拟出让面积	21.71万平方米
计划出让时间	2020年
项目总需求	6500万元
本次债券发行金额	6500万元

附表九：

地块名称	道滘镇莞惠城际轨道TOD城镇综合开发项目地块
坐落地区	道滘镇
四至范围	东至永顺路，南至东莞水道，西至建业路，北至水乡大道
土地规划性质	商服、住宅用地
拟出让面积	30.0348万平方米
计划出让时间	2022年
项目总需求	52052万元





本次债券发行金额	19308万元
备注	该项目位于道滘镇厚德村和永庆村，面积为643.6亩，属于城际轨道TOD综合开发项目，已落实用地规模和用地指标；该项目用地符合镇土地利用总体规划，城市规划以二类居住用地和商业用地为主；目前，正在编制征地补偿方案。

附表十：

地块名称	佛莞TOD麻涌站200亩经营性用地项目地块
坐落地区	麻涌镇
四至范围	东至规划路，南至农田，西至农田，北至佛莞TOD麻涌站
土地规划性质	居住用地
拟出让面积	13.33万平方米
计划出让时间	2020年
项目总需求	27800万元
本次债券发行金额	27800万元
备注	该项目用地符合镇土地利用总体规划，城市规划为居住用地，正在开展征地工作，待征地报批手续完成后推出市场“招拍挂”。

附表十一：

地块名称	黄家山R11-3地块
坐落地区	石龙镇
四至范围	东至青林路，南至8米规划道路，西至8米规划道路、龙城国际，北至方正中路
土地规划性质	住宅用地





拟出让面积	1.0148万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	8016.6万元
本次债券发行金额	8016万元
备注	该地块原权属人为石龙镇黄家山村经济联合社，已办理国有土地证，土地性质为商住用地，符合土规、城规，镇政府拟对该地块进行收储并挂牌出让，规划用途为二类居住用地。目前双方已达成收储意向，并已报市政府申请收储。

附表十二：

地块名称	嘉和公司地块
坐落地区	石龙镇
四至范围	东至龙中东路，南至西湖经济联合社（空地），西至温泉路，北至东莞市食品药品监督管理局石龙分局
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	1.5159万平方米
计划出让时间	2019年
项目总需求	15159万元
本次债券发行金额	15159万元
备注	原权属人为东莞市嘉和贸易有限公司，已办理国有土地证，土地性质为商住用地，符合土规、城规，规划用途为二类居住用地。前期已由镇工业总公司与嘉和公司签订置换协议，现镇政府拟对该地块进行收储并进行挂牌出让。

附表十三：





地块名称	恒基江畔地块
坐落地区	石龙镇
四至范围	东至李屋园工业区，南至22米规划道路李屋园，西至大园路，北至江南中路
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	0.454万平方米
计划出让时间	2019年
项目总需求	1512万元
本次债券发行金额	1512万元
备注	原为集体建设用地，实际所有者为石龙镇工业总公司，符合土规、城规，规划用途为二类居住用地。2008年申请办理批次报批手续，并于2009年9月取得市国土资源局的用地批复，至今未进行供地。现石龙镇拟对该地块进行收储并进行挂牌出让。

附表十四：

地块名称	东糖热点联产地块
坐落地区	中堂镇
四至范围	东至庙水路，南至河涌，西至河涌，北至北海仔河
土地规划性质	工业用地
拟出让面积	15.47万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	5900万元
本次债券发行金额	5900万元
备注	该项目位于中堂镇吴家涌村，面积为232亩；该项目于2016年8月已取得省发改部门同意项目立项批复，于2017年2月确认为镇重大项目，并已向市申请确认





	该项目为市2018年重大项目。目前，该项目用地符合镇土地利用总体规划，城市规划为一类工业用地；土地征收方面已和项目属地村达成共识，同意该项目征地报批，目前正在组织征地报批手续材料，待征地报批手续完成后即可进行供地。
--	---

附表十五：

地块名称	豆豉洲滨江新城项目地块
坐落地区	中堂镇
四至范围	东至空地，南至北海仔河，西至万利金工业城有限公司，北至规划路
土地规划性质	商服、住宅用地
拟出让面积	4.8947万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	4166万元
本次债券发行金额	4166万元
备注	该项目位于中堂镇豆豉洲，面积为102.88亩，项目用地已纳入中堂镇2018年土地供应台账，中堂镇府与项目属地村集体已签订土地征收合同，用地部门已整理征地报批材料并上报市政府审批，待征地报批手续完善后，计划于2018年10月将中堂镇豆豉洲滨江新城用地推出市场招拍挂。

附表十六：

地块名称	沙田镇杨公洲居住地块一
坐落地区	沙田镇
四至范围	东至道路，南至滨江路，西至滨江路，北至杨公洲





	横二路
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	8.2371万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	4297万元
本次债券发行金额	4297万元
备注	该项目位于沙田镇杨公洲村，面积为123.56亩，符合土地利用总体规划，城市规划为二类居住用地，已办理征地报批手续，批复号为东国土资（建）字[2004] 104号。项目位置东江支流旁，环境优美，紧靠碧桂园柏丽湾。

附表十七：

地块名称	沙田镇杨公洲居住地块二
坐落地区	沙田镇
四至范围	东至道路，南至杨公洲横二路，西至滨江路，北至道路
土地规划性质	住宅用地
拟出让面积	16.2642万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	8491万元
本次债券发行金额	8491万元
备注	该项目位于沙田镇杨公洲村，面积为 243.97 亩，符合土地利用总体规划，城市规划为耕地用地，正准备调整为居住用地及办理征地手续，沙田镇政府与江畔公司、杨公洲村委会、镇房地产公司签订协议书，纳入 2018 年度土地收储计划。项目位置东江支流旁，环境优美，周边已建碧桂园柏丽湾。





附表十八：

地块名称	谢岗南路眼口商住地块A10项目地块
坐落地区	谢岗镇
四至范围	东至谢岗南路，南至东风街，西至空地，北至规划路
土地规划性质	商服用地
拟出让面积	1.93万平方米
计划出让时间	2018年
项目总需求	1721.92万元
本次债券发行金额	1721万元

附表十九：

地块名称	谢岗镇曹乐吓角旧村项目地块
坐落地区	谢岗镇
四至范围	东至道路，南至规划路城北大道，西至私人住宅，北至私人住宅
土地规划性质	商服用地
拟出让面积	3.26万平方米
计划出让时间	2019年
项目总需求	1544.84万元
本次债券发行金额	1544万元

附表二十：

地块名称	TOD金满湖谢山大厚地块收储项目
------	------------------



坐落地区	谢岗镇
四至范围	东至山坡林地，南至坑口水库，西至空地，北至莞惠公路
土地规划性质	商服用地
拟出让面积	31.7374万平方米
计划出让时间	2019年
项目总需求	48000万元
本次债券发行金额	48000万元

附表二十一：

地块名称	"2+1"区域单元城市更新试点范围项目（青湖湾科创中心项目）地块
坐落地区	清溪镇
四至范围	东至清滨东路，南至青湖东路，西青篁北路，北至埔星西路
土地规划性质	工业用地
拟出让面积	14.4455万平方米
计划出让时间	2019年
项目总需求	7830万元
本次债券发行金额	4131万元
备注	青湖湾科创中心位于清溪镇青湖片区，项目总用地面积 14.5 万平方米，可建设用地面积 10.6 万平方米，总建筑面积 43.8 万平方米、计容建筑面积 33.8 万平方米，净容积率 3.2；拟规划建设集光电产业研发办公楼（18.6 万平方米）、中试基地厂房（5.1 万平方米）、青年人才公寓（6.6 万平方米）、园区配套商业（3.5 万平方米）等多业态于一体的复合型产业空间。



律师事务所分所执业许可证

证号: 24419201611499838

统一社会信用代码: 31440000MD0099597G

广东广和(东莞) 律师事务所 分所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的
条件, 准予设立并执业。

发证机关: 广东省司法厅

发证日期: 二零一六年三月二十三日

广东广和(东莞)
执业机构 律师事务所

专职律师

执业证类别
14419200010167064

执业证号
369971120113

法律职业资格
或律师资格证号



张丽丽

持证人

女

性别

360421197112010025

身份证号

广东省司法厅

发证机关

发证日期



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	东莞市司法局
备案日期	有效期至2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 广东广和(东莞)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14419201711809595

法律职业资格 A20044419001746
或律师资格证号



持证人 杜君华

性别 女

身份证号 441900198004031081

律师年度考核备案

考核年度	新发证
考核结果	不评定等次
备案机关	
备案日期	有效期至2018年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期至2019年5月31日