

关于前海 T204-0142 地块土地使用权 竞买的法律意见书



北京天驰君泰（深圳）律师事务所

2019 年 12 月 中国·深圳

深圳市天健地产集团有限公司：

北京天驰君泰（深圳）律师事务所（以下简称“本所”或“本所律师”）应贵公司要求，就贵公司参与前海 T204-0142 地块（以下称目标地块）土地使用权竞买事宜出具以下法律意见：

一、 声明

1. 因受时间及方法的限制，本意见书主要依据贵单位向本所提供的原始书面材料、副本材料。

2. 假定贵单位提供的全部书面文件资料均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本意见书中的所有陈述、判断及结论均系依据中国法律而作出，本意见书结论不构成起诉意见及胜诉的保证。

4. 本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见书。

二、 审查法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。

三、 证据材料

1. 《成交确认书（样本）》；
2. 《出让合同（T204-0142 宗地）》；
3. 《深圳市前海深港现代服务业合作区建设项目质量监管协议书（样本）》；
4. 《宗地图（t204-0142 宗地）》；

5. 《规划要点（t204-0142 宗地）》；
6. 《确认竞买资格要求（t204-0142 宗地）》；
7. 《深圳市前海深港现代服务业合作区人才住房建设和管理任务书》；
8. 《竞买申请书》；
9. 《竞买须知（非样板，只适用于前海双限双竞）》；
10. 《商品住房用地购置资金来源情况申报表》；
11. 《深土交告（2019）27 号公告》；
12. 《深圳市 T204-0142 地块挂牌地块可行性研究报告》；
13. 《土地购置资金承诺函》。

四、目标地块土地使用权竞买的概况及对竞买主体资格要求

（一）目标地块土地使用权竞买的概况

根据贵公司介绍，贵公司参加竞拍的地块概况如下：

目标地块位于桂湾片区三开发单元 04 街坊，土地用途为二类居住用地，宗地编号为 T204-0142 号，土地面积为 9412.25 平方米，计容建筑面积为 67,200 平方米，建筑密度为 50%，土地使用年限为 70 年，容积率为 7.14。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局于 2019 年 11 月 12 日在深圳市土地房产交易中心（网站：<http://www.sz68.com>）发布深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让公告【深土交告〔2019〕27 号】，对目标地块土地使用权以挂牌方式出让，目标地块的挂牌起始价为 27110 0 万元。

根据深圳市土地房产交易中心公布的交易结果，目标地块的交易结果



为“成交”，竞得人是深圳市天健地产集团有限公司，成交价为 389,000 万元，成交时间为 2019 年 12 月 11 日。

（二）竞买主体资格要求

根据目标地块挂牌公告，竞买主体需要满足如下条件：

- 1、中华人民共和国境内注册的法人企业均可独立或联合竞买本宗地。
- 2、竞得人须在成交后即时签订《成交确认书》，并于 2019 年 12 月 18 日（含当日）前一次性付清成交地价款。
- 3、自交清全部地价款之日起 10 个工作日内，独立竞得人须向市前海管理局提交经境内具有证券期货资格的会计师事务所鉴证的《商品住房用地购置资金来源情况申报表》。

根据竞得人提供的材料，由市金融办组织相关监管部门对竞得人土地购置资金来源进行审查，并自收到材料之日起 20 个工作日内向市前海管理局出具书面审查结果。市前海管理局收到审查结果后应在 2 个工作日内通知竞得人。

4、竞得人自收到市金融办关于土地购置资金来源审查通过的批复文件后 5 个工作日内，须持批复文件、成交确认书等有关材料向市前海管理局申请签订《建设和管理任务书》和《出让合同》。

深圳市天健地产集团有限公司的注册地址为深圳市南山区沙河街道北环大道与深云西二路交界处天健科技大厦 B 栋 14 楼和 15 楼（半层），经营范围为土地开发，商品房经营；自有物业租赁，其作为现行有效存续的境内法人，有权单独参加目标地块的竞买活动。

五、 结论意见

根据以上分析及判断，本所律师认为，目标地块国有土地使用权的出让行为真实、合法，贵公司参加竞买的主体资格未被挂牌文件排除。

在贵公司按规定履行内部决策程序，并按照挂牌文件要求签订《成交确认书》、按时交清全部地价款，提交经鉴证的《商品住房用地购置资金来源情况申报表》，签订《建设和管理任务书》和《出让合同》的前提下，贵公司的该等竞买活动不存在程序性的法律障碍。

以上法律意见，供贵公司参考。

北京天驰君泰（深圳）律师事务所

2019年12月18日



