

2019 年天津市西青区土地储备项目

法律意见书

 **YINGKE**
北京盈科(天津)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM
TIANJIN OFFICE



天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心津塔写字楼 77/78 层 (300020)

电话: (+86) (22) 60903811 传真: (+86) (22) 60903833

中国·天津

目 录

释 义.....	2
前 言.....	3
一、委托事项	3
二、出具本意见书的依据	3
(一) 法律依据	3
(二) 事实依据	4
三、律师声明	7
正 文.....	9
第一章 项目实施机构	9
(一) 项目实施机构基本情况	9
(二) 项目实施机构的资格.....	9
第二章 本期债券对应土地项目概况及储备情况	11
(一) 项目地块概况	11
(二) 项目地块整理、储备及批准情况.....	13
第三章 项目资金来源及投入情况	16
(一) 项目资金来源	16
(二) 项目审核情况	17
(三) 项目投入情况	17
(三) 项目收益与融资平衡安排	18
第四章 风险与保障.....	20
(一) 法律风险	20
(二) 偿债保障及投资者保护	21
第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件	24
结 论.....	26

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	天津市人民政府
区政府	天津市津西青人民政府
市财政局	天津市财政局
区财政局	天津市西青区财政局
市国土局	天津市国土资源和房屋管理局
区国土局	天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局
市规划局	天津市规划和自然资源局
专项债券	天津市西青区 2019 年土地储备专项债券
项目	2019 年天津市西青区土地储备项目
项目实施机构、 西青土整中心	天津市西青区土地整理中心
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	《2019 年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	北京盈科（天津）律师事务所
元	人民币元

**北京盈科（天津）律师事务所关于
2019 年天津市西青区土地储备项目
法律意见书**

[2019]盈 天津 非诉 字第 TJ224 号

前 言

致：天津西青区土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科（天津）律师事务所（简称“本所”）与天津市西青区土地整理中心（简称“西青土整中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对 2019 年天津市西青区土地储备项目进行分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法职业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
3. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）
4. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）
5. 《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8 号）

6. 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）

7. 《财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预[2017]62号）

8. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）

9. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）

10. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）

11. 《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[2017]89号）

12. 《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）

13. 《关于规范我市土地整理储备成本管理规定通知》（津政办发[2017]41号）

14. 《天津市土地整理储备管理办法》（津政令第8号）

15. 《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第86号）

16. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件

（二）事实依据

1. 天津市西青区土地整理中心《事业单位法人证书》

2. 《关于做好土地储备机构名录（2018年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字[2018]745号）

3. 《自然资源部办公厅关于引发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（国土资厅函[2018]503 号）
4. 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书复印件、证券与期货相关业务许可证复印件
5. 郦云斌注册会计师执业证书、谭冬香注册会计师执业证书
6. 《2019 年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中兴华咨字[2019]A-0001 号）
7. 《关于对西青区王稳庄镇出让区地块实施收购整理的请示》（西青土整字[2017]76 号）
8. 《用地预审地类权属查询成果表》
9. 《天津市西青区人民政府关于同意西青区 2019 年土地整理储备计划和土地储备三年滚动计划的批复》（西青政函[2018]170 号）
10. 《西青区 2019 年土地整理储备计划》
11. 《土地储备三年滚动计划》
12. 《关于西青区复康路（王顶堤）等八宗地块整理实施方案及西青区柳口路（有色金属）地块相关问题的汇报提纲》
13. 《天津市西青区人民政府常务会议纪要》
14. 《西青区土地储备专项债券项目可行性分析》
15. 地块示意图
16. 《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》（津西编[2013]1 号）
17. 地块现场照片

18. 《关于 2019 年新增政府债券资金申请及分配的请示》（西青财请[2019]2 号）
19. 《西青区土地储备基金使用管理办法》（试行）
20. 《天津市西青区人民政府办公室关于转发土地整理中心拟定的西青区土地储备基金使用管理办法（试行）的通知》
21. 《西青区 2016-2018 财政经济情况》
22. 《关于“西青区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的情况说明》
23. 《关于“西青区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的说明》
24. 《关于“西青区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的承诺》
25. 《关于“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”的复函》
26. 《关于申请拟整理的“王稳庄示范镇出让区地块”控制性详细规划的复函》
27. 《关于申请拟整理的“辛口示范镇出让区地块”控制性详细规划的复函》
28. 《“王稳庄示范镇出让区地块”列入储备计划承诺》
29. 西青区辛口镇地籍查询图
30. 《关于保障西青区土地储备基金的情况说明》
31. 收据
32. 电汇凭证
33. 《关于申请核实西青区辛口示范镇出让区地块规划情况的函》
34. 《关于申请核实西青区王稳庄示范镇出让区地块规划情况的函》

35. 其他西青土整中心提供或本所律师于官方网站上查询的资料

三、律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前，已经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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书中披露事实不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料及说明。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就土地储备项目的立项情况、资金来源、自有资金投入等方面所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项分析等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资自求平衡专项评价等内容时，均为严

格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到项目实施机构所出具的如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明、承诺或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述。

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实。口头陈述或通过电子信息方式做出的事实说明均与所发生的事实相一致。

6. 本所律师同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供项目实施机构为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施机构提供的有关文件和说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表天津市西青区人民政府对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为天津市西青区土地整理中心。根据西青土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

（一）项目实施机构基本情况

名称：天津市西青区土地整理中心

住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

法定代表人：高文静

统一社会信用代码：12120111738497164W

开办资金：11792 万元

举办单位：天津西青区人民政府

经营范围：负责区内土地整理储备工作

（二）项目实施机构的资格

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并

定期更新。”

根据天津市国土资源和房屋管理局于 2018 年 8 月 1 日出具的《关于做好土地储备机构名录（2018 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字[2018]745 号）及附件《自然资源部办公厅关于引发《土地储备机构名录（2018 年版）》的通知》（国土资厅函[2018]503 号）的规定，天津市西青区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120111。

另一方面，根据天津市西青区机构编制委员会出具的《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》（津西编[2013]1 号）的规定，西青区土地交易中心更名为天津市西青区土地整理中心，为西青区人民政府管理的事业单位，主要负责区内土地整理储备工作，等级规格调整为相当副处级。

同时，《天津市土地整理储备管理办法》第四条规定：“市土地整理中心作为本市土地整理储备机构，负责全市范围内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、委托交易工作。城市发展控制区以外的土地整理储备工作，由区、县人民政府组织实施。市人民政府对土地整理储备机构有其他规定的，从其规定”；第五条规定：“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要，市土地整理中心还可以委托其他单位对特定的区域、特定的建设项目实施土地整理。”

法律评析

综上所述，本所律师认为：西青土整中心是天津市人民政府、西青区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，

承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

第二章 本期债券对应土地项目概况及储备情况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察及网上检索查询，项目地块土地整理和储备的情况如下：

（一）项目地块概况

本期债券对应项目地块包括两宗土地，两宗土地概况分述如下：

1. 王稳庄示范镇出让区地块

地块位置及范围：坐落于西青区王稳庄镇，四至范围为东至津淄路，南至次干路五，西至支路七，北至次干路一。

土地储备面积：1440000 平方米

可用地面积：852600 平方米

土地权属：西青区王稳庄镇王稳庄村农民集体、西青区王稳庄镇小年庄村农民集体、西青区王稳庄镇镇集体。

土地现状：已向被收购、征收整理单位支付补偿费 11 亿元，地块基本场清地平，有少量地上物，目前尚未完成拆迁工作，截止本法律意见书出具之日，针对该地块未发生任何争议情况。

当前土地性质：国有土地、集体土地（部分为农用地）

土地拟规划性质：居住用地、商业用地

预计规划建筑面积：居住用地 886700 平方米、商业用地 233700 平方米

地块开始整理时间：2017 年

计划出让时间：2024 年

项目资金总需求：259000 万元

本期拟募集资金：60000 万元

预计地块出让收入：345400 万元

2. 西青区辛口示范镇出让区地块

地块位置及范围：坐落于辛口镇，四至范围为东至京福线，南至现状地块，西至青沙路，北至荣乌高速。

土地储备面积：1685300 平方米

可用地面积：1088300 平方米

土地权属：西青区辛口镇木厂村农民集体、西青区辛口镇郑庄子村农民集体、西青区辛口镇下辛口村农民集体、西青区辛口镇上辛口村农民集体、西青区辛口镇中辛口村农民集体、西青区辛口镇冯高庄村农民集体、西青区辛口镇小沙窝村农民集体。

土地现状：基本场清地平，有少量地上物，目前尚未进行拆迁工作，尚未与被征收整理单位签订合同，尚未支付补偿费，截止本法律意见书出具之日，针对该地块未发生任何争议情况。

当前土地性质：集体土地（部分为农用地）

土地拟规划性质：居住用地、商业用地

预计规划建筑面积：居住用地 1332100 平方米、商业用地 104200 平方米

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2024 年

项目资金总需求：360000 万元

本期拟募集资金：80000 万元

预计地块出让收入：481865 万元

综上，“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”为本期债券对应项目地块。本次拟收储项目地块总面积为 3125300 平方米，其中大部分为集体土地（涉及到部分农用地），少部分为国有用地。上述项目地块资金总需求为 619000 万元，本期债券拟募集金额为 140000 万元。预计项目地块总出让收入为 827265 万元。

（二）项目地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

西青土整中心根据城市建设的需要，按照天津市经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划的要求，编报《土地储备三年滚动计划和 2019 年度土地储备计划》，上述“辛口示范镇出让区地块”在三年滚动计划和 2019 年度土地储备计划之中。

后西青土整中心向区国土局上报《土地储备三年滚动计划和 2019 年度土地储备计划》，区国土局经审核后通过向区政府上报《关于报请西青区 2019 年土地整理储备计划和土地储备三年滚动计划的请示》。

2018 年 9 月 21 日，西青区人民政府出具《关于西青区 2019 年土地整理储备计划和土地储备三年滚动计划的批复》，审批通过西青区 2019 年土地整理储备计划和土地储备三年滚动计划。

另一方面，根据西青土整中心出具的《“王稳庄示范镇出让区地块”列入储备计划承诺》，“王稳庄示范镇出让区地块”收购整理实施方案已

于 2017 年经区政府常务会审议通过，西青土整中心已根据实施方案于同年开展该地块收购整理工作，并根据拆迁进度拨付土地补偿费 11 亿元。同时，西青土整中心承诺，将依法合规地向西青区人民政府提出申请，将该地块增补进西青区 2019 年土地储备计划及三年滚动计划之中。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 1 月 14 日，西青土整中心向区规划局发送函件，申请区规划局对“王稳庄示范镇出让区地块”的控制性详细规划进行核实，2019 年 1 月 15 日，区规划局出具《关于申请拟整理的“王稳庄示范镇出让区地块”规划意见的复函》，核实后确认本期债券所对应的“王稳庄示范镇出让区地块”范围内的用地性质包括居住用地、商业用地、中小学用地、医疗卫生用地、体育用地、文化娱乐用地、道路与交通设施用地和绿地。

2019 年 1 月 14 日，西青土整中心向区规划局发送函件，申请区规划局对“辛口示范镇出让区地块”的控制性详细规划进行核实，2019 年 1 月 15 日，区规划局出具《关于申请拟整理的“辛口示范镇出让区地块”提出规划意见的复函》，核实后确认本期债券所对应的“辛口示范镇出让区地块”范围内规划用地性质包括居住用地、商业用地、公共管理与公共服务设施用地，公用设施用地、道路与交通设施用地和绿地。

2019 年 1 月 15 日，区国土局出具《关于“王稳庄示范镇出让区地块”“辛口示范镇出让区地块”的复函》，核实后确认本期债券对应的“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”两宗地块符合西青区土地利用总体规划。

故，根据西青土整中心、区规划局、区国土局提供的资料及出具的说

明文件，本期债券所对应的“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”符合城乡规划与土地利用总体规划。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

2017年10月27日，西青土整中心向西青区人民政府上报了《关于对西青区王稳庄镇出让区地块实施收购整理的请示》，针对西青区王稳庄镇出让区地块储备项目地块编制土地整理实施方案，以保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。后该整理储备实施方案于区政府第22次常务会议中汇报讨论，并经区政府审批通过。

后西青土整中心根据实施方案于同年开展该地块收购整理工作，并根据拆迁进度拨付土地补偿费11亿元，目前拆迁仍在进行中。

另一方面，西青土整中心针对“辛口示范镇出让区地块”正在编制土地整理实施方案，且已经就“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”两宗地块是否具备经济可行性问题进行论证测算，并针对上述二宗地块出具了《土地储备专项债券项目可行性分析》，认为上述项目均符合规划要求，开发建设可行，具备经济可行性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目地块涉及的“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”的土地整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

截至本意见书出具之日，本期债券对应项目地块均为可依法收购、收回的国有土地或可依法征收的集体土地，符合土地利用总体规划与城乡规

划，且“辛口示范镇出让区地块”已被西青土整中心及区国土局列入 2019 年度土地储备计划之中，编制《关于对西青区王稳庄镇出让区地块实施收购整理的请示》，均已上报西青区人民政府，待审批通过；“王稳庄示范镇出让区地块”的整理实施方案已经区政府常务会议讨论通过，且目前该地块已在实施整理进程中，已向被征收、收购单位支付补偿款 11 亿元。

第三章 项目资金来源及投入情况

（一）项目资金来源

根据西青土整中心提供的资料与说明，项目地块资金总需求为 619000 万元，资金来源为本期拟发行的土地储备专项债券与区财政拨付的土地储备基金。

根据西青土整中心指定并经区政府审批通过的《西青区土地储备基金使用管理办法》，土地储备基金的来源渠道为区财政从已供应储备土地产生的政府净收益中提取 5%用于土储基金；区财政每年从财政结余中安排一部分资金用于土储基金；区财政批准可用于土地储备的其他资金；不足部分，可申请由市政府发行债券进行补充；上述资金产生的利息收入。

截止本意见书出具之日，西青土整中心通过往年区财政拨付的土地储备基金，于 2017 年始已向“王稳庄示范镇出让区地块”投入 11 亿元用于支付拆迁补偿安置款。

本期债券发行拟筹措 140000 万元，将继续用于本期二宗地块储备项目的土地整理和储备工作，其余不足部分西青土整中心将通过未来土地储备基金予以筹措。同时，区财政局承诺，将及时返还西青土整中心利用土储

基金支付的已出让地块的土地整理成本，并及时拨付资金，保证本期二宗地块储备项目的土地整理资金需求。

（二）项目审核情况

西青土整中心根据土地市场情况和 2019 年度土地储备计划，编制《2019 年西青区土地储备计划表》，提出 2019 年度土地储备项目收支计划及土地储备资金需求，并经区国土局审核、区财政局复核、区政府批准后，上报至市财政局。

2019 年 1 月 10 日，按照市财政局下达的 2019 年土地储备专项债券额度及申报流程，西青土整中心根据 2019 年度土地储备计划及土地储备资金需求，经研究拟申报“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”两宗地块作为“天津市西青区 2019 年土地储备专项债券”对应的土地储备项目，并经由区财政局审核通过后上报至市财政局。

综上，本所律师认为：西青区政府申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券，西青土整中心、西青区财政局履行了地方政府专项债券的预算编制、上报及复核程序，并在市财政局核准分配的土地储备专项债券额度内。西青土整中心就本期债券对应项目代表西青区政府申请土地储备专项债券基本符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》关于预算编制、申报审核等流程的相关规定。

（三）项目投入情况

根据西青土整中心提供的资料和说明，西青土整中心将严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，对土地储备资金实行专款专用，将发行本期土地储备专项债券方式所募集的资金全部用于对应

项目地块的土地整理和储备工作，如征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，征地和拆迁补偿费用，必要的前期土地开发费用，需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出，经区财政局批准的与土地储备有关的其他费用等。

西青土整中心将严格执行《西青区土地储备基金使用管理办法》，按照规定用途使用土地储备资金，所需的日常经费，与土地储备资金实行分账核算，防止相互混用。

根据西青土整中心出具的说明与承诺，截至本意见书出具之日，“王稳庄示范镇出让区地块”已进行土地收储工作，已向被征收、收购单位支付拆迁补偿款 11 亿元；“辛口示范镇出让区地块”尚未进行土地收储工作，尚无资金投入。

综上，本所律师认为：项目实施机构拟定的资金使用情况符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和其他法律法规及规范性文件的规定。

（三）项目收益与融资平衡安排

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述项目地块进行审核并出具《2019 年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“本次预测以天津市西青区两个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年天津市前三季度 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年天津市

西青区土地储备项目土地出让收益预测表。”

“本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，王稳庄示范镇出让区地块和辛口示范镇出让区地块的本息覆盖倍数分别为 4.57 和 4.73；按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.50% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，王稳庄示范镇出让区地块和辛口示范镇出让区地块的本息覆盖倍数分别为 4.13 和 4.27；按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.50% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，王稳庄示范镇出让区地块和辛口示范镇出让区地块的本息覆盖倍数分别为 3.69 和 3.81。”

“经上述测算，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，本次评价的天津市西青区两个土地储备项目（两幅地块），在土地挂牌出让价格分别以 2018 年前三季度 GDP 增速（3.50%）的 100%、90%、80% 比例增长时，预期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。”

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目所需资金来源渠道为发行地方政府债券筹集的土地储备资金及区财政拨付的土地储备基金，且全部资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目所涉地块正处于土地整理和储备的过程中，属于地方政府为调控土地市场、促进土地

资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，偿债资金来源为项目地块的土地出让收入。

此外，根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对针对上述项目地块进行审核并出具的《2019年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，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，预期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。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

（一）法律风险

1. 收购拆迁风险

本期债券对应项目地块“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”，地块拟收储面积为 3125300 平方米，其中大部分为集体土地（涉及到部分农用地），少部分为国有用地。地块面积庞大，土地性质混杂，受到不同地块土地，尤其耕地土地征收、转用手续办理、拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的

平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行的土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）偿债保障及投资者保护

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，依据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对针对上述项目地块进行审核并出具的《2019年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及西青土整中心出具的说明与承诺文件，本期专项债券对应项目的资金偿还保障措施如下：

1. 本期专项债券对应项目预期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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对针对上述项目地块进行审核并出具《2019年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：“经上述测算，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，本次评价的天津市西青区两个土地储备项目（两幅地块），在土地挂牌出让价格分别以2018年前三季度GDP增速（3.50%）的100%、90%、80%比例增长时，预期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。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及《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》的规定，西青区政府将向天津市政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 根据天津市西青区土地整理中心出具的说明及承诺，西青土整中心后期实施集体土地征收、国有土地收购工作将得到项目地块所在地的镇政府的大力配合，对应地块项目的拆迁工作将由镇政府进行，并按照规定办理土地征收、城市规划、建设用地和房屋拆迁等各项审批手续，为项目地块如期出让提供保障。

4. 西青土整中心将依照《天津市土地整理储备管理办法》规定实施集体土地征收、国有土地收购工作，涉及农用地的，按照有关规定一并办理农用地转用手续；依照《中华人民共和国土地管理法》、《天津市土地管理条例》、国家和本市有关房屋征收拆迁的规定，确定国有土地或集体土地的补偿标准。

而且，根据西青土整提供的资料，2018 年西青区一般公共预算收入 102.77 亿元；政府性基金预算收入 159.06 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 157.64 亿元；政府性基金支出 176.65 亿元，其中：国有土地出让支出 174.35 亿元。详见下表

西青区 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,125.41	1,072.67	
一般公共预算收入	116.55	121.39	102.77
政府性基金预算收入	67.73	253.31	159.06
其中：国有土地使用权出让收入	67.67	253.24	157.64
政府性基金支出	27.65	201.88	176.65
其中：国有土地出让支出	26.62	200.26	174.35

由上可见，2016-2018 年期间天津市西青区 GDP 保持稳定，国有土地使用权出让收入大于支出。

另一方面，为进一步将强对投资者的保护，西青土整中心承诺，将加强储备土地管理，积极推动土地收储工作，切实理清土地产权，评估土地资产价值，依法合规地进行土地征收、收购、收回事宜，按照有关规定完成土地登记；将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息，并自觉接受财政部门、国土资源管理部门和审计机关的监督检查；将加强对储备土地的动态监管和日常统计，及时更改信息，反映土地储备专项债券的运行情况。

同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

此外，市财政局、区财政局应依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及西青土整中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；市国土资源局、区国土资源局应加强对土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保证符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）《法律意见书》

北京盈科（天津）律师事务所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对拟发行的天津市西青区2019年土地储备专项债券对应土地储备项目进行分析并出具本法律意见书。

本所是经天津市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，统一社会信用代码号为31120000553428971F，且2018年度考核合格，在考核有效期内。

本所指派的崔云玲律师、陈昱宏律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均在年检有效期内。

(二) 《2019 年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）针对本期债券对应的土地储备项目地块出具的《2019 年天津市西青区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，认为经上述测算，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，本次评价的天津市西青区两个土地储备项目（两幅地块），在土地挂牌出让价格分别以 2018 年前三季度 GDP 增速（3.50%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期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。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询所知：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）是于 2013 年 11 月 4 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为 91110102082881146K，登记机关为北京市工商行政管理局西城分局，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）具有会计师事务所执业资格，有资格出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）指派的出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的工作人员为谭冬香、郦云斌，均为中华人民共和国注册会计师，持有合法有效的《注册会计师证》，且二人执业证均在年检有效期内，具有合法职业资格。

法律评析

综上所述，本所律师认为：律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

结 论

本所律师通过审核、核查土地储备项目相关文件及信息，结合上述内容，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截至本意见书出具之日，

从项目实施机构来看，西青土整中心是天津市人民政府、西青区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

从对应土地储备项目来看，“王稳庄示范镇出让区地块”、“辛口示范镇出让区地块”两宗土地的整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

项目地块均为可依法收购、收回的国有土地或可依法征收的集体土地，

符合土地利用总体规划与城乡规划，且“辛口示范镇出让区地块”已被西青土整中心及区国土局列入 2019 年度土地储备计划之中，编制《关于对西青区王稳庄镇出让区地块实施收购整理的请示》，均已上报西青区人民政府，待审批通过；“王稳庄示范镇出让区地块”的整理实施方案已经区政府常务会议讨论通过，且目前该地块已在实施整理进程中，已向被征收、收购单位支付补偿款 11 亿元。

从项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况来看，本期债券对应项目符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。

从项目的风险及保障来看，本期债券对应项目的偿债保证符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

而且，律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等基本符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》、《土地储备管理办法》及相关法律法规、规范性文件的规定，故可报请天津市人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

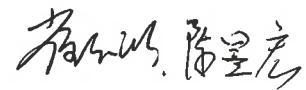
[盈科]

（此页无正文，为北京盈科（天津）律师事务所关于 2019 年天津市西青区土地储备专项目法律意见书签字盖章页）

北京盈科（天津）律师事务所



经办律师：崔云玲、陈昱宏



2019 年 1 月 17 日