

北京盈科（天津）律师事务所

关于天津市津南区 2019 年土地储备专项

债券对应项目

之

法律意见书

2019 年 1 月



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.....	6
正 文.....	8
第一章 项目实施机构.....	8
（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.....	14
第三章 项目资金来源及投入情况.....	18
（一）项目资金来源.....	18
（二）投入情况.....	19
（三）项目收益与融资平衡安排.....	20
第四章 风险与保障.....	21
（一）法律风险.....	21
（二）偿债保障及投资者保护.....	22
第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	25
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	天津市津南区人民政府
市财政局	天津市财政局
区财政局	天津市津南区财政局
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津南区国土资源分局
市规划局	天津市规划和自然资源局
专项债券	天津市津南区 2019 年土地储备专项债券
项目	天津市津南区 2019 年土地储备专项债券 对应土地储备项目
项目实施机构、 津南土整中心	天津市津南区土地整理中心
《项目收益与融资自 求平衡专项评价报告》	《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券 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
关于天津市津南区 2019 年土地储备专项债券
对应项目之法律意见书

[2019]盈 天津 非诉 字第 TJ5 号

前 言

致：天津市津南区土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科（天津）律师事务所（简称“本所”）与天津市津南区土地整理中心（简称“津南土整中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对拟发行的天津市津南区 2019 年土地储备专项债券所对应的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的通知》（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. 《津南区土地储备贷款资金使用管理办法》（津南政发[2006]28号）
17. 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. 天津市津南区土地整理中心《事业单位法人证书》

2. 天津市机构编制委员会《关于津南区国土资源管理体制改革的有关
事业单位编制问题的批复》（津编事字【2007】138号）

3. 天津市津南区机构编制委员会《关于调整组建区土地整理中心的通
知》（津南编【2007】43号）

4. 天津市津南区机构编制委员会《关于区土地整理中心内设机构和人
员编制的通知》（津南编【2007】44号）

5. 《关于做好土地储备机构名录（2017年版）管理有关工作的通知》
（津国土房用函字【2017】1857号）

6. 《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的
通知》（国土资厅函【2017】1569号）

7. 立信中联会计师事务所(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

8. 刘静注册会计师执业证书、邢晓霞注册会计师执业证书

9. 《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券收益与融资自求平衡专项
评价报告》（立信中联咨字【2019】A-0001号）

10. 《津南区国土资源分局关于编报土地储备三年滚动计划和 2019 年
度土地储备计划的函》（津国土房津南发【2018】255号）

11. 《津南区 2019 年土地储备债券地块基本情况表》

12. 《2019 年土地储备专项债券项目基本信息》

13. 《津南区 2019 年土地债券情况表》

14. 《津南区 2019 年土地债券项目支出与收入测算表》

15. 《2016—2018 年津南区经营性用地出让统计表》

16. 《土地整理储备项目可行性测算报告》（咸水沽镇南华路北侧地块）
17. 《土地整理储备项目可行性测算报告》（咸水沽镇津沽路南侧地块）
18. 《土地整理储备项目可行性测算报告》（北闸口镇普惠道北侧地块）
19. 《土地整理储备项目可行性测算报告》（八里台镇致远路西侧居住商业地块）
20. 《土地整理储备项目可行性测算报告》（八里台镇致远道东侧居住地块）
21. 《津南区土地整理中心关于咸水沽镇南华路北侧等 7 个地块土地整理储备实施方案的请示》（津南土整报【2018】118 号）
22. 《津南区人民政府收文办理呈批单》
23. 咸水沽镇南华路北侧等五宗地块示意图
24. 津南土整中心出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的情况说明》
25. 津南土整中心出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的说明》
26. 津南土整中心出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的承诺》
27. 《2017 年津南区政府债券使用及偿还协议》
30. 《2019 年土储债券发行额度的说明》
31. 《津南区 2016-2018 财政经济情况》
32. 《津南区人民政府关于北闸口片区 12p-07-01 单元控制性详细规划调整的批复》（津南政函【2013】506 号）

33. 地块现场照片

34. 《政府债券资金监管协议》（津南区公开发行业 07-2 号）

35. 其他津南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

代表天津市津南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津南区土地整理中心。根据津南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：天津市津南区土地整理中心

住所：天津市津南区咸水沽镇剧场西路以北耀华名邸 1-1178

法定代表人：崔革平

统一社会信用代码：121201127244595380

开办资金：16592 万元

举办单位：天津津南区人民政府

经营范围：主要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。”

根据本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统中的查询结果以及天津市国土资源和房屋管理局于 2017 年 12 月 26 日出具的《关于做好土地储备机构名录（2017 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字【2017】1857 号）及附件《国土资源部办公厅关于引发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（国土资厅函【2017】1569 号）的规定，天津市津南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 TC120112。

另一方面，根据天津市机构编制委员会出具的《关于津南区国土资源管理体制改革的有关事业单位编制问题的批复》（津编事字【2007】138 号）、天津市津南区机构编制委员会出具的《关于调整组建区土地整理中心的通知》（津南编【2007】43 号）、《关于区土地整理中心内设机构和人员编制的通知》（津南编【2007】44 号）的规定，津南区土地交易中心更名为天津市津南区土地整理中心，为津南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：津南土整中心是天津市人民政府、津南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五宗土地，五宗土地概况分述如下：

1. 咸水沽镇南华路北侧地块

地块名称：咸水沽镇南华路北侧地块

地块位置及范围：坐落在津南区咸水沽镇，四至范围为东至南环路；南至南华路；西至金茂路；北至朝荣道。

土地面积：172900 平方米

可出让土地面积：138300 平方米

容积率：1.5

土地规划性质：居住用地

土地权属：津南区咸水沽镇胜利村集体土地

土地现状：场清地平

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2023 年

资金需求：75000 万元

预计出让价格：168059 万元

2. 咸水沽镇津沽路南侧地块

地块名称：咸水沽镇津沽路南侧地块

地块位置及范围：坐落在津南区咸水沽镇，四至范围为东至南环路；南至朝荣道；西至金茂路；北至津沽公路。

土地面积：197600 平方米

可出让土地面积：158100 平方米

容积率：1.5

土地规划性质：居住用地、商业用地。

土地权属：部分为企事业单位用地，部分为津南区咸水沽镇东张庄村、胜利村集体土地。

土地现状：部分为企业厂房、办公建筑物，部分为空地。

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2023 年

资金需求：75000 万元

预计出让价格：165984 万元

3. 北闸口镇普惠道北侧地块

地块名称：北闸口镇普惠道北侧地块

地块位置及范围：坐落在津南区北闸口镇，四至范围为东至东营路；南

至普惠道；西至西营路；北至御惠道。

土地面积：89000 平方米

可出让土地面积：71200 平方米

容积率：1.5

土地规划性质：居住用地

土地权属：津南区北闸口镇东右营村集体土地

土地现状：场清地平

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2023 年

资金需求：25000 万元

预计出让价格：52332 万元

4. 八里台镇致远路西侧居住商业地块

地块名称：八里台镇致远路西侧居住商业地块

地块位置及范围：坐落在津南区八里台镇，四至范围为东至致远路；

南至阁榭道；西至致达路；北至致富道

土地面积：116600 平方米

可出让土地面积：93300 平方米

容积率：1.5

土地规划性质：居住用地、商业用地。

土地权属：津南区八里台镇大韩庄村、八里台村集体土地

土地现状：场清地平

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2023 年

资金需求：25000 万元

预计出让价格：53869 万元

5. 八里台镇致远道东侧居住地块

地块名称：八里台镇致远道东侧居住地块

地块位置及范围：坐落在津南区八里台镇，四至范围为东至白万路；南至阁榭道；西至致远路；北至致富道。

土地面积：132000 平方米（包括 16300 平方米国有土地，2019 年土地储备计划新增 115700 平方米）

可出让土地面积：105600 平方米

容积率：1.5

土地规划性质：居住用地

土地权属：部分为企事业单位用地，部分为津南区八里台镇八里台村集体土地。

土地现状：部分为十八局技校办公建筑物，部分为空地。

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2023 年

资金需求：20000 万元

预计出让价格：45936 万元

综上，“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”为本期债券对应项目地块。项目地块总

面积为 708100 平方米，其中大部分为集体土地（涉及到部分农用地），少部分为企事业单位用地。项目地块资金总需求为 220000 万元，本期债券拟募集金额为 220000 万元。预计项目地块总出让收入为 486180 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

津南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“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”五宗地块均在 2019 年度土地储备计划之中。

2018 年 12 月 27 日，津南土整中心向区国土局上报《津南区国土资源分局关于编报土地储备三年滚动计划和 2019 年度土地储备计划的函》，区国土局经审核后通过，于 2018 年 12 月 29 日向区政府上报《津南区国土资源分局关于编报土地储备三年滚动计划和 2019 年度土地储备计划的请示》。

该《请示》已经津南区人民政府审批通过。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

经本所律师在天津市国土房管局津南区国土资源分局的查询，2011 年 6 月 7 日，市政府出具《关于津南区土地利用总体规划（2006-2020 年）的批复》，批准通过区政府上报的《津南区土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

2012 年 2 月 15 日，市政府出具《关于津南区咸水沽镇等 8 个镇土地利用总体规划（2006-2020 年）的批复》，批准通过区政府上报的《津南区咸

水沽镇等 8 个镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

根据津南土整中心提供的资料及其于 2018 年 12 月 29 日出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的情况说明》，“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”五宗地块符合《津南区土地利用总体规划（2006-2020 年）》和《津南区咸水沽镇等 8 个镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》，符合城乡规划与土地利用总体规划。

而且，经本所律师在天津市规划和自然资源局查询，市规划局于 2015 年 6 月 8 日公布《津南区新城片区 12p-04-04 单元控制性详细规划修改成果》，确认津南区新城片区 12p-04-04 单元控制性详细规划修改已经津南区政府批复，其中规划范围包括本次债券对应的“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”；根据天津市津南区人民政府于 2013 年 11 月 7 日作出的《津南区人民政府关于北闸口片区 12p-07-01 单元控制性详细规划调整的批复》，确认津南区北闸口片区 12p-07-01 单元控制性详细规划调整已经津南区政府批复，其中规划范围包括本次债券对应的“北闸口镇普惠道北侧地块”；根据天津市规划局津南区规划分局于 2017 年 10 月 31 日公布的《控制性详细规划修改公告》，确认八里台示范镇东区 12p-06-06 单元控制性详细规划修改已经津南区政府批复，其中规划范围包括本次债券对应的“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”，反馈期内无意见。

截至本意见书出具之日，上述控制性详细规划均未再次修改，依然有

效。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

津南土整中心就“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”五宗地块是否具备经济可行性问题进行论证测算，并于2018年12月31日就上述五宗地块分别出具了《可行性测算报告》，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。

2018年12月29日，津南土整中心向津南区人民政府上报了《津南区土地整理中心关于咸水沽镇南华路北侧等7个地块土地整理储备实施方案的请示》，针对上述五宗土地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。该整理储备实施方案已经津南区人民政府审批通过。

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“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”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，且项目地块已被津南土整中心及区国土局列入 2019 年度土地储备计划之中，编制《津南区土地整理中心关于咸水沽镇南华路北侧等 7 个地块土地整理储备实施方案的请示》，均已上报津南区人民政府，并经区政府审批通过。

津南土整中心可依据《实施方案》对国有土地进行依法收购、整理储备、权属登记；对集体土地依法办理农用地转用、征收批准手续，进行征收补偿、整理储备、权属登记。

第三章 项目资金来源及投入情况

（一）项目资金来源

根据津南土整中心提供的资料与说明，项目地块资金总需求为 220000 万元，资金来源为本期拟发行的土地储备专项债券。

津南土整中心根据土地市场情况和 2019 年度土地储备计划，编制《津南区 2019 年土地储备债券地块基本情况表》，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。

2018 年 12 月 29 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，津南土整中心根据 2019 年度土地储备计划及土地储备资金需求，经研究拟申报“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”五宗地块作为“天津市津南区 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、区

国土局上报至市财政局。

综上，本所律师认为：津南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，津南土整中心、津南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。津南土整中心就本期债券对应项目代表津南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。

（二）投入情况

根据津南土整中心提供的资料和说明，津南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。

津南土整中心将严格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。

根据津南土整中心于 2018 年 12 月 29 日出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的说明》，截至本意见书出具之日，土地储备项目暂未进行土地收储工作，暂无资金投入。使用募集资金时，津南土整中心将与津南区财政局《津南区政府债券使用及偿还协议》；并与监管银行签订三方《政府债券资金监管协议书》，津南土整中心将严格执行

债券资金项目计划，按项目进度计划使用土地储备专项债券资金，资金的各项支出切实控制在批准的使用范围内。

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

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述项目地块进行审核并出具《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“经专项审核，我们认为，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，本次评价的天津市津南区 2019 年土地储备项目，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。”

“本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的土地出让金的现金流入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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进行土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.00，按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.76，按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52。”

“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，本次评价的天津市津南区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（5%）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，且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，根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对针对上述项目地块进行审核并出具《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券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（咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”），地块总面积为 708100 平方米，其中大部分为集体土地（涉及到部分农用地），少部分为企事业单位用地。地块面积庞大，土地性质混杂，受到不同地块土地收购、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，依据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述项目地块进行审核并出具的《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》

及津南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证措施如下：

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。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对针对上述项目地块进行审核并出具《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券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，本次评价的天津市津南区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（5%）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，津南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. 根据天津市津南区土地整理中心出具的《关于“津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目”的情况说明》以及项目地块所在地镇政府出具的说明文件，津南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. 津南土整中心将依照《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。

另一方面，为进一步加强对投资者的保护，津南土整中心承诺，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，按照有关规定及《实施方案》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津南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津南区 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）《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》

立信中联会计师事务所（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《天津市津南区 2019 年土地储备专项债券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，本次评价的天津市津南区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（5%）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。

根据立信中联会计师事务所（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：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）是于 2013 年 10 月 31 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 911201160796417077，登记机关为天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局，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；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

立信中联会计师事务所（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》。

立信中联会计师事务所（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》的工作人员为邢晓霞、刘静，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，津南土整中心是天津市人民政府、津南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，“咸水沽镇南华路北侧地块”、“咸水沽镇津沽路南侧地块”、“北闸口镇普惠道北侧地块”、“八里台镇致远路西侧居住商业地块”、“八里台镇致远道东侧居住地块”五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，且项目地块已被津南土整中心及区国土局列入 2019 年度土地储备计划之中，编制《津南区土地整理中心关于咸水沽镇南华路北侧等 7 个地块土地整理储备实施方案的请示》，均已上报津南区人民政府，并经区政府审批通过。

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

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。

（此页无正文，为北京盈科（天津）律师事务所关于天津市津南区 2019 年土地储备专项债券对应项目之法律意见书签字盖章页）



经办律师：崔云玲、陈昱宏

崔云玲 陈昱宏

2019 年 1 月 9 日