
天津四方君汇律师事务所
关于
天津市蓟州区土地整理中心
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

天津四方君汇律师事务所
Join & High Law Office



中世联盟·天津四方君汇律师事务所

地址：天津市河西区围堤道
103号峰汇广场A-22
电话：86-022-27305678
传真：86-022-27309385
网址：www.join-highlaw.com

**关于天津市蓟州区土地整理中心
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**

致：天津市蓟州区土地整理中心

天津四方君汇律师事务所是经中华人民共和国天津市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受天津市蓟州区土地整理中心的委托，作为天津市蓟州区土地整理中心的特聘专项法律顾问，就天津市蓟州区土地整理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。

目 录

一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	4
(一) 土地储备机构的资质	4
(二) 本次债券的使用限制	4
三、关于本次准备工作的中介机构	6
(一) 会计师事务所	6
(二) 律师事务所	6
四、结论性意见	6
签章页	7

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	J&H（2019）蓟州区土地中心意字第001号《天津四方君汇律师事务所关于天津市蓟州区土地整理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、四方君汇	指	天津四方君汇律师事务所
本所律师	指	李鹏远律师、杨兴律师
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。
本次债券	指	2019年天津市蓟州区土地储备专项债券
本次准备工作	指	蓟州区土地中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
蓟州区土地中心	指	天津市蓟州区土地整理中心
中审华会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
《专项审核报告》	指	中审华会计师事务所出具的《2019年天津市蓟州区土地储备专项债项目收入与融资资金平衡专项审核报告》
蓟州区	指	天津市蓟州区
蓟州区政府	指	天津市蓟州区人民政府
天津市政府	指	天津市人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，现为中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（2017版）》	指	《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）
《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》等法律法规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蓟州区土地中心签署的《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. 蓟州区土地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。蓟州区土地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、蓟州区土地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. 本法律意见书仅供蓟州区土地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《专项审核报告》，经专项审核，中审华会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2019年天津市蓟州区土地储备专项债所涉及土地项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。

据此，本所律师认为，本次债券中列入的蓟州区土地中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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. 蓟州区土地中心现持有天津市蓟州区事业单位登记管理办公室核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，蓟州区土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12120225738485956P
名称	天津市蓟州区土地整理中心
宗旨和业务范围	承担蓟县城镇建设用地的收储、整理和测量工作
住所	天津市蓟州区人民东大街48号
法定代表人	刘海波
经费来源	财政补助
开办资金	57,400万元
举办单位	天津市蓟州区人民政府
有效期	自2017年4月27日至2022年4月27日
登记管理机关	天津市蓟州区事业单位登记管理办公室

2. 根据《土地储备机构名录（2017版）》，蓟州区土地中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，蓟州区土地中心系被纳入国土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. 依据蓟州区土地中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由蓟州区土地中心专项用于土地储备。

2. 依据蓟州区土地中心提供的材料及承诺，蓟州区土地中心拟提出的具体项目包括蓟

蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目及蓟州区西环路东侧地块土地收储项目，该二项目的简要信息情况如下：

(1) 蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目

项目名称	蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目
坐落地区	蓟州区
土地规划性质	商业、居住
四至范围	东至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，南至区政府储备地，西至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，北至官庄镇东后子峪村土地
储备面积	66.67 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
项目总概算	56,287.6 万元
新增专项债券规模	4,000 万元
其他	蓟州区政府于 2018 年 6 月 5 日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区官庄镇东后子峪村北侧等两宗地块列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划的批复》(蓟州政函〔2018〕63 号)，该地块被列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划。 蓟州区土地中心计划于 2018 年 10 月底前委托相关部门完成该宗地块清点、核价、补偿等相关事宜；于 2019 年 10 月底前完成地块腾迁、场地平整工作；于 2019 年 11 月至 12 月，根据土地出让手续办理进度陆续缴纳土地征转相关税费，达到招、拍、挂出让条件；于 2020 年 6 月前完成全部土地出让手续。

(2) 蓟州区西环路东侧地块土地收储项目

项目名称	蓟州区西环路东侧地块土地收储项目
坐落地区	蓟州区
土地规划性质	居住
四至范围	东至区政府储备地，南至区政府储备地，西至西环路，北至区政府储备地
储备面积	8.25 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2021 年
项目总概算	26,000 万元
新增专项债券金额	26,000 万元
其他	蓟州区政府于 2018 年 10 月 19 日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区西环路东侧(原燕山中学)等四宗地块列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划的批复》(蓟州政函〔2018〕139 号)，该地块被列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划。 蓟州区土地中心计划于 2019 年 2 月底前委托相关部门，完成该宗地块收储评估等相关事宜；于 2019 年 5 月底前，完成地块原权属注销、地上附着物腾迁、场地平整等工作；于 2019 年 6 月至 2019 年 12 月，根据土地出让手续办理进度陆续缴纳相关税费；于 2021 年 10 月前完成全部土地出让手续。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由蓟州区土地中心专项用于

土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、关于本次准备工作的中介机构

(一) 会计师事务所

本次准备工作中的《专项审核报告》由中审华会计师事务所出具。

中审华会计师事务所现持有天津市滨海新区市场和质量监督管理局于 2017 年 12 月 6 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码为 91120116668839414)、天津市财政局于 2017 年 2 月 10 日核发的《会计师事务所执业证书》，中审华会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

同时，依据财政部与中国证券监督管理委员会于 2016 年 9 月 18 日共同核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号：000193，证书号：29)，中审华会计师事务所已取得可执行证券、期货相关业务的许可。

(二) 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书系由四方君汇出具。

四方君汇现持有天津市司法局于 2015 年 4 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为 31120000749138562L)，四方君汇为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由四方君汇李鹏远律师、杨兴律师作为签署律师，其均持有天津市司法局核发律师执业证书，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，本次债券所列入的蓟州区土地中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；蓟州区土地中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由蓟州区土地中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

(以下无正文)

签章页

（本页无正文，为《天津四方君汇律师事务所关于天津市蓟州区土地整理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》之签字盖章页）



负责人： 马 弘

经办律师：

李鹏远

经办律师：

杨 兴

二〇一九年[一]月[十七]日