

上海勤理（北京）律师事务所

关于天津市河西区土地储备项目专项债券

之

法律意见书

2019 年 1 月

目 录

释义	2
重要提示及声明事项.....	4
一、土地储备机构的主体资格	6
二、土地储备项目的情况	7
三、项目资金情况	10
四、中介服务机构	13
五、结论性意见	14

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

简称	释义
本期债券	天津市河西区土地储备项目专项债券
项目或本项目	2019年天津市河西区土地储备项目
河西土整中心	天津市河西区土地整理中心
陈塘建设	天津陈塘园区建设投资有限公司
《土地储备专项债券管理办法》	财政部、国土资源部于2017年5月16日颁布的《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）
《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于2018年1月8日颁布的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）
《土地储备和资金管理通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于2016年2月2日颁布的《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）
《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》	天津市人民政府于2008年3月5日发布的《关于印发市内六区土地平衡项目试点暂行办法的通知》（津政发〔2008〕23号），于2008年4月1日生效。
《天津市国土房管局实施计划批复》	2018年3月2日，天津市国土房管局向天津市河西区土地整理中心下发的《河东区津塘路（二纺机厂）等13宗地块土地整理储备项目实施计划的批复》（津国土房用函字〔2018〕223号）
《一期实施方案》	2008年6月3日编制并上报至天津市人民政府的《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》

《一期实施调整方案》	2011 年 11 月 25 日编制并上报至天津市人民政府的《河西区土地平衡项目试点一期实施调整方案》
《二期实施方案》	2015 年 6 月 5 日编制并上报的《河西区土地平衡项目试点二期实施方案》
《专项评价报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《天津市河西区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	上海勤理（北京）律师事务所
元	人民币元

上海勤理（北京）律师事务所
关于天津市河西区土地储备项目专项债券之
法律意见书

致天津市河西区土地整理中心：

根据上海勤理（北京）律师事务所与河西土整中心签署的《法律服务协议》之约定，本所接受河西土整中心的委托，依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《土地储备专项债券管理办法》《土地储备管理办法》和《土地储备和资金管理通知》等法律法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本期债券的有关事项进行了法律尽职调查，并出具本法律意见书。

重要提示及声明事项

1. 本法律意见书系依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和现行有效的法律法规、规范性文件，并基于本所律师对该等法律法规、规范性文件的理解而出具。

2. 本法律意见书仅对本期债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对本期债券的可偿付性做出任何的保证。

3. 鉴于本所律师并不具备对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项进行核查和评价的能力和资质，因此本法律意见书中对有关数据、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等数据和结论的真实性、有效性做出任何明示或者默示的保证。

4. 本所律师出具本法律意见书系依赖于河西土整中心和其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见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、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。就该等文件资料，河西土整中心已向本所律师做出如下承诺：

- 1) 所提供的全部书面文件资料 and 通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；
 - 2) 所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件一致、副本均与正本一致；
 - 3) 所提供的书面文件上的签名和印章均为真实、有效。
5. 本法律意见书仅供专项债券拟发行之目的使用，不得用于任何其他目的。

正文

一、土地储备机构的主体资格

根据 2018 年 3 月 6 日天津市土地整理中心《市土地整理中心关于印转国土房管局实施计划的函》，本期债券对应项目的实施主体为河西土整中心。根据河西土整中心提供的由天津市事业单位法人登记管理办公室核发的《事业单位法人证书》，并经本所律师在事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn/>）查询确认，河西土整中心的基本情况如下：

名称	天津市河西区土地整理中心		
统一社会信用代码	12120000069865870P	法定代表人	晏雁
开办资金	600 万元	经费来源	财政补助
住所	天津市河西区洞庭路 20 号	登记管理机关	天津市事业单位法人登记管理办公室
举办单位	天津市国土资源和房屋管理局	证书有效期	自 2018 年 11 月 09 日 至 2023 年 11 月 09 日
宗旨和业务范围：负责所辖区域土地整理工作。			

2013 年 5 月 30 日，天津市机构编制委员会办公室下发了《关于组建天津市河西区土地整理中心的批复》（津编办发〔2013〕83 号），载明：同意组建天津市河西区土地整理中心，为天津市国土房管局管理的全额拨款事业单位，主要职责是负责所辖区域土地整理工作。

根据 2018 年 6 月 14 日自然资源部下发的《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），河西土整中心已列入土地储备机构名录（2018 年版），在名录中的代码为 TC120103。

据此，河西土整中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位；其依法承担土地储备工作，且已被列入土地储备机构名录。河西土整中心符合《土

地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

二、土地储备项目的情况

本期债券对应的项目为 2019 年天津市河西区土地储备项目。

（一）项目概况

本项目为根据《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》确定的试点项目。本项目四至范围为：东至微山路，南至珠江道，西至中央绿轴，北至郁江道，总用地面积 2.78 平方公里。土地规划性质分别为商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地等。

（二）项目的批准情况

1、项目地块批复情况

根据《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》，河西区人民政府可自筹资金组织开展土地征收、房屋拆迁安置等工作，并可设立一个国有公司，作为市场化运作平台，具体实施相关工作。

2008 年 4 月 25 日，天津市河西区人民政府向河西区工商局出具了《关于成立天津陈塘园区建设投资有限公司的情况说明》，载明：决定将河西区陈塘科技文化园确定为河西区土地平衡试点项目；决定成立天津陈塘园区建设投资有限公司，负责陈塘科技文化园区内土地征收、房屋拆迁安置等工作。

2008 年 7 月 11 日，天津市人民政府向河西区人民政府下发了《关于同意河西区土地平衡项目试点一期实施方案的批复》（津政函〔2008〕78 号），载明，原则同意《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》。河西区土地平衡试点一期项目为陈塘科技文化园（一期）。该项目位于河西区东南部，东至洞庭路，南至珠江道，西至规划洪泽路，北至郁江东道，占地约 66.47 公顷，规划可建设用地面积约 53.94 公顷，总建筑面积约 134.86 万平方米，土地用途为高新技术产业用地。根据《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》，具体实施土地整理工作的公司为陈塘建设。

2011年11月25日，陈塘建设制定了《河西区土地平衡项目试点一期实施调整方案》，载明：经河西区政府申请，于2010年2月，市机构编制委员会批准，将原来的“陈塘科技文化园”更名为“陈塘科技商务区”。2011年3月1日，市政府第67次常委会议决定，将陈塘科技商务区纳入解放南路重点开发建设范围，需重新进行规划设计。按照新的规划设计，陈塘园区一期可建设用地面积27.8万平方米，建设规模为108.76万平方米。根据天津市国土资源和房屋管理局、天津市河西区人民政府于2014年2月28日做出的《市国土房管局、河西区政府关于河西區土地平衡项目试点实施方案调整有关情况的报告》，天津市国土房管局、市建设交通委、市规划局已于2013年7月24日提交了《关于河西區土地平衡项目试点实施方案调整的请示》，并于2013年8月获得天津市市长、副市长的书面批示。天津市国土资源和房屋管理局、天津市河西区人民政府根据市领导的批示，对《河西區土地平衡项目试点一期实施调整方案》有关情况进行了报告。

2015年7月27日，天津市人民政府向河西區人民政府下发了《关于同意河西區土地平衡项目试点二期实施方案的批复》（津政函〔2015〕59号），载明，原则同意《河西區土地平衡项目试点二期实施方案》。河西區土地平衡试点二期项目为陈塘科技商务区（二期），占地约192.68公顷，规划可出让用地面积约54.76公顷，总建筑规模约160.69万平方米。根据《河西區土地平衡项目试点二期实施方案》，项目二期四至范围为：东至微山路、南至珠江道，西至规划中央绿轴，北至复兴河。二期项目实施主体为河西土整中心。

2017年6月26日，河西土整中心与陈塘建设签署了《天津市土地整理储备项目补偿合同》（合同编号：1703030011），约定：原由陈塘建设实施的河西區陈塘科技商务区土地整理储备项目平移给河西土整中心继续实施。平移的土地整理储备面积为153.59477公顷。协议总金额为687,737.658850万元，其中的274,143.959556万元已由河西土整中心于2017年5月31日前支付给陈塘建设。待河西土整中心完成土地出让并收回土地整理储备成本后，再向陈塘建设拨付剩余的平移项目的土地整理储备补偿费用。

《天津市国土房管局实施计划批复》载明：同意结转河西區郁江道（陈塘科技商务区）地块土地整理储备项目实施计划，土地整理储备面积194.81公顷。涉及地块为：河西區郁江道（陈塘科技商务区）地块，四至范围包括：东至微山路，南至珠江道，西至中央绿轴，北至郁江道。

2、集体土地征收批准情况

根据河西土整中心提供的说明，本项目地块涉及集体土地共三块，分别为：津南区长青办事处星光管委会集体土地、津南区长青办事处万年红管委会集体土地、津南区长青办事处向阳管理委员会集体土地。上述土地仍有少量未完成征收（转用）手续。

2009年4月2日，天津市人民政府、天津市国土资源和房屋管理局下发《关于批准津南区2009年第五批土地征收的函》（津国土房资准函字〔2009〕230号），载明：批准征收津南区长青办事处星光管委会、万年红管委会集体土地17.6693公顷，用于陈塘园区建设投资有限公司工业项目（土地收购储备）建设。

2012年6月30日，天津市人民政府、天津市国土资源和房屋管理局下发《关于批准津南区2012年第五十九批土地征收的函》（津国土房资准函字〔2012〕1009号），载明：批准征收津南区长青办事处向阳管理委员会集体土地3.42977公顷，用于陈塘园区建设投资有限公司公共设施、交通运输、工业项目（土地收购储备）建设。

3、项目进展情况

根据河西土整中心提供的信息，本项目涉及地块的相关土地储备工作正在开展过程中，商务区内大部分企业用地土地收储工作已经完成、居民片区的征收拆迁工作正在进行当中；可出让地块已经并将继续按计划进行土地出让。其余收储用地用于规划道路、市政配套设施用地、教育用地、绿地等。

综上，本项目为河西区人民政府根据天津市《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》确定的平衡试点项目，本项目涉及的集体土地大部分已经完成了集体土地征收批准手续，且本项目的用地已列入土地整理储备项目实施计划。本项目涉及地块的土地储备相关工作正在开展过程中。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源

根据《专项评价报告》，本项目总投资 1,769,372 万元，由财政统筹安排资本金 1,054,372 万元，其余资金通过银行贷款和发行土地储备专项债券筹集，共计 715,000 万元。银行贷款部分共计贷款金额 30.5 亿元。土地储备专项债券部分共计筹集资金 41 亿元，2016 年、2017 年、2018 年已累计发行债券 31 亿元，本期拟申请发行债券 10 亿元。

1、项目利用往期债券资金情况

根据河西土整中心提供的相关材料，本项目往期使用土地储备专项债券情况如下：

2016 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）。根据天津市河西区财政局与河西土整中心签订的《政府债券资金还款协议书》，天津市河西区财政局将政府债券资金 3 亿元转贷给河西土整中心，专项用于陈塘科技商务区土地收储项目，还款期限为 5 年，利息按年支付，到期一次性还本。

2017 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）。根据天津市河西区财政局与河西土整中心签订的《政府债券资金还款协议书》，天津市河西区财政局将政府债券资金 21 亿元转贷给河西土整中心，专项用于陈塘科技商务区土地收储项目，还款期限为五年，利息按年支付，到期一次性还本。

2018 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）。根据天津市河西区财政局与河西土整中心于 2018 年 6 月 25 日签订的《政府债券资金还款协议书》，天津市河西区财政局将政府债券资金 7 亿元转贷给河西土整中心，专项用于陈塘科技商务区土地收储项目，还款期限为五年，利息按年支付，到期一次性还本。

2、项目银行融资情况

（1）平安银行

2015 年 12 月 8 日，河西土整中心与平安银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产借款合同》（合同编号：平银津静海固贷字 20151208 第 001 号），载明：河西土整中心向平安银行股份有限公司天津分行贷款人民币柒亿伍仟万

元，用于天津市河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块土地储备整理。为获得上述贷款，河西土整中心将房地产证津字第 103051400027 号、面积 99794.7 平方米的土地抵押给平安银行股份有限公司天津分行。

2016 年 2 月 15 日，河西土整中心与平安银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产贷款合同》（合同编号：平银津静海固贷字 20160215 第 001 号），载明：河西土整中心向平安银行股份有限公司天津分行贷款人民币伍亿元，用于天津市河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块土地储备整理。

2016 年 2 月 24 日，河西土整中心与平安银行股份有限公司天津分行签订了《贷款合同》（合同编号：平银津静海贷字 20160224 第 001 号），载明：河西土整中心向平安银行股份有限公司天津分行贷款人民币叁亿元，用于支付天津陈塘园区建设投资有限公司垫付拆迁款。为获得上述贷款，河西土整中心将编号为 00165178 的存单质押给平安银行股份有限公司天津分行。

2016 年 3 月 1 日，河西土整中心与平安银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产贷款合同》（合同编号：平银津静海固贷字 20160301 第 001 号），载明：河西土整中心向平安银行股份有限公司天津分行贷款人民币伍亿元，用于天津市河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块土地储备整理。为获得上述贷款，河西土整中心将编号为津（2016）河西区不动产第 1000501 号、面积 87,715 平方米的土地抵押给平安银行股份有限公司天津分行。

（2）渤海银行

2016 年 1 月 4 日，河西土整中心与渤海银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产借款合同》（合同编号：渤津分固贷〔2015〕第 13 号），载明：河西土整中心向渤海银行股份有限公司天津分行贷款人民币贰亿元，用于收购天津陈塘科技商务区内土地。为取得上述贷款，河西土整中心将房地证津字第 103051400028 号、面积 26,704.9 平方米的土地抵押给渤海银行股份有限公司天津分行。

2016 年 4 月 29 日，河西土整中心与渤海银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产借款合同》（合同编号：渤津分固贷〔2016〕第 5 号），载明：河西土整中心向渤海银行股份有限公司天津分行贷款人民币肆亿肆仟万元，用于收购天津陈塘科技商务区内土地。河西土整中心为获得上述贷款，以将房地产证津（2016）河西区不动产权第 1000499 号、面积 19,397 平方米；津

(2016)河西區不動產權第 1000497 號、面積 16,022.4 平方米的土地抵押給海
銀行股份有限公司天津分行。

(3) 華夏銀行

2016 年 3 月 16 日，河西土整中心與華夏銀行股份有限公司天津分行簽訂
了《固定資產借款合同》（合同編號：TJ0910220160006），載明：河西土整中
心向渤海銀行股份有限公司天津分行貸款人民幣叁億陸仟萬元，用於天津陳塘
科技商務區土地整理儲備。河西土整中心為獲得上述貸款，以將房地產證津

(2016)河西區不動產權第 1000496 號、面積 21,732.5 平方米；津 (2016) 河
西區不動產權第 1000498 號、面積 3,697.2 平方米；津 (2016) 河西區不動產權
第 1000500 號、面積 3,460.8 平方米的土地抵押給華夏銀行股份有限公司天津分
行。

(二) 項目資金用途

通過上述方式募集來的資金已經用於並將用於支付本期債券對應項目的土
地收儲及整理支出等。

(三) 項目收益與融資平衡安排

根據《專項評價報告》，本項目將以土地出讓收入作為本期債券還本付息
的資金來源。

根據德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）深圳分所出具的《專項評價
報告》中對項目收益與融資自求平衡情況的分析，本期債券本息資金覆蓋倍數
為 1.78 倍，項目收入能夠滿足本期債券的還本付息要求。

據此，本期債券對應項目的還本付息資金來源符合《地方政府專項債券發
行管理暫行辦法》（財庫〔2015〕83 號）的有關規定。經專業機構測算的本期
債券的本息資金覆蓋率大於“1”，能夠實現收益與融資自求平衡。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

河西土整中心委托德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是在深圳市市场监督管理局登记注册的外商投资特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：914403000589780442，成立日期为 2012 年 11 月 30 日，经营范围为：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。

另，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所持有深圳市财政委员会于 2018 年 6 月 15 日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为 505147、分所执业证书编号为 310000124701。

（二）法律顾问

河西土整中心委托本所作为其法律顾问针对本期债券对应项目的有关情况进行分析并出具法律意见书。

本所系经北京市司法局批准设立的律师事务所分所，现持有北京市司法局 2017 年 9 月 15 日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31110000MD0166913P。

据此，为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

河西土整中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位；其依法承担土地储备工作，且已被列入土地储备机构名录。河西土整中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第（三）项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

本项目为河西区人民政府根据天津市《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》确定的平衡试点项目，本项目涉及的集体土地大部分已经完成了集体土地征收批准手续，且本项目的项目用地已列入土地整理储备项目实施计划。本项目涉及地块的土地储备相关工作正在开展过程中。

本期债券对应项目的还本付息资金来源符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）的有关规定。经专业机构测算的本期债券的本息资金覆盖率大于“1”，能够实现收益与融资自求平衡。

为本期债券对应项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

本法律意见书自本所盖章并经经办律师签字后生效；本法律意见书一式三份，均为正本；本所留存一份，其余两份为本次发行之目的使用。

（以下无正文，下转签署页）

(本页无正文，是法律意见书的签署页)

上海勤理(北京)律师事务所



(盖章)

负责人： 马骋

经办律师：

计芳

计芳

郭宸杉

郭宸杉

2019年1月 日