



逻英律师事务所
LUOYING LAW FIRM
—Logic&Legal—

天津市河东区土地整理储备项目法律意见书

天津逻英律师事务所
二零一九年一月十六日



通讯地址：天津市南开区霞光道1号宁泰广场8楼802室

电 话：(022) 8380 5517 传真：(022) 8380 5517

邮 编：300381 E-mail: luoyinglawfirm@126.com

目 录

引 言.....	- 2 -
正 文.....	- 5 -
第一部分 实施主体资格.....	- 5 -
第二部分 项目概况.....	- 6 -
第三部分 项目资金来源及用途.....	- 8 -
第四部分 项目收益与融资平衡安排.....	- 8 -
第五部分 中介服务机构.....	- 9 -
第六部分 结论性意见.....	- 10 -

天津市河东区土地储备项目法律意见书

逻法意（2019）第 003 号

致：天津市河东区住房和建设委员会

引 言

天津逻英律师事务所（以下称“本所”）接受天津市河东区住房和建设委员会（以下称“贵机构”或“河东区住建委”）的委托，就天津市河东区土地储备项目进行法律分析，出具法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所根据《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）、《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规【2017】17 号）等法律法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或存在的事实和我国相关法律、法规、规章、司法解释及其它规范性文件的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规、规章及司法解释的理解而出具。本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据，并充分考虑了政府有关主管部门给与的批准和确认。

2、本所仅就与天津市河东区土地储备项目及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见，天津市河东区土地储备项目对应的募投项目为河东区津塘路（二纺机厂）地块项目（简称“募投项目”）。本所不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

3、在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

- （1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；
- （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，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；
- （3）所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；
- （4）所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；
- （5）所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；
- （6）贵机构指定或委托第三方单位直接向本所律师提供材料的，视为贵机构提供。

4、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据

有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对募投项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及募投项目的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

7、对于意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师/评估师等专业人员所作的专业核查和判断为准。

8、本所同意将本法律意见书作为贵机构本期债券申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

9、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应法律责任。

10、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，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，对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

第一部分 实施主体资格

代表河东区对募投项目实施土地整理和储备的机构为天津市河东区土地整理中心（以下简称“河东土整中心”）。根据河东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：

名 称	天津市河东区土地整理中心	统一社会 信用代码	121200000698658467
业务范围	负责所辖区域土地整理工作	经费来源	财政补助
住 所	天津市河东区建新路 25 号第 三层 309 室	举办单位	天津市国土资源和房屋管理局

根据《关于土地整理储备工作备忘录》、《关于组建天津市河东区土地整理中心的批复》（津编办发【2013】82 号）和《关于成立天津市河东区土地整理中心的函》（津国土房用函字【2013】558 号），河东区同意成立天津市河东区土地整理中心，经天津市国土资源和房屋管理局（以下简称“市国土房管局”）与天津市河东区人民政府共同协商，拟将新成立的天津市河东区土地整理中心隶属于市国土房管局，主要职责是负责所辖区域土地整理工作，做好土地整理储备计划编制及实施工作。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第三批）〉的通知》（国土资源厅函【2013】674 号）和本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统的查询，河东土整中心已被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120102。

另根据《天津市土地整理储备管理办法》（津政令第 8 号）第四条，“本市土地整理储备实行集中统一管理制度。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”，以及第五条，“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：

综合上述，本所律师认为，河东土整中心为天津市河东区人民政府批准设立的土地整理储备机构，隶属于天津市国土资源和房屋管理局，负责河东区的土地整理工作，为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，已被列入自然资源部土地储备机构名录，具备代表河东区实施土地整理和储备工作的主体资格。

第二部分 项目概况

根据本所律师收到的《2019 年第一批河东房管局新增政府债券情况表》，本期债券对应的募投项目为河东区津塘路（二纺机厂）地块项目（以下简称“二纺机厂项目”）。截止本法律意见出具之日，该地块具体的土整整理和储备情况如下：

一、地块概况

根据本所律师收到的材料，募投项目河东区津塘路（二纺机厂）项目涵盖三个地块，即河东区津塘路（二纺机厂）9号地块，10-A地块，10-B地块。四至范围如下：河东区津塘路（二纺机厂）9号地块：东至地毯厂路，南至津塘路，西至沙柳南路，北至福天道。河东区津塘路（二纺机厂）10-A地块：东至红卫楼，南至福天道，西至沙柳南路，北至麻纺厂路。河东区津塘路（二纺机厂）10-B地块：东至地毯厂路，南至福天道，西至10-A地块，北至红卫楼。拟整理面积共计8.54公顷。项目总投资为124459.41万元。

二、土地整理和储备情况

根据河东有关部门的说明，募投项目二纺机厂部分已收储拆迁，其他部分已接近房屋征拆尾声。

三、批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，与募投项目相关的批复文件如下：

根据《关于同意河东区二号桥地区旧城区改建一期项目备案的通知》（津东审投【2015】115号），该项目于2015年9月17日完成立项备案，项目代码为2015-120102-50-03-001666。

根据《行政许可决定书》，该项目于2015年11月30日完成固定资产投资项目合理用能审批行政许可。

根据《市规划局关于河东区一、二号桥地区城市设计的审查意见》（规详字【2015】449号），该项目于2015年12月25日获得城市设计同意。

根据《关于建设项目不需办理环评手续的说明》，该项目属于房屋拆迁，不需办理环境影响评价审批手续，免于环境保护“三同时”管理，2016年2月1日完成环评手续。

根据《市国土房管局关于下达河东区津塘路（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），该项目于2018年3月2日获得项目实施计划许可。

根据《河东区人民政府关于确定区房管局为二号桥地区旧城区改建一期项目国有土地上房屋征收补偿工作房屋征收部门的通知》（河东政发【2017】21号），确定了房屋征收部门、征收补偿范围及资金筹措安排。

综合上述，本所律师认为，河东土整中心已经办理并正在办理募投项目地块土地整理和储备相关的各项工作。

法律评析：

综合上述，本所律师认为，募投项目地块已经实施并正在实施土地整理和储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。

第三部分 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据河东区提供的材料和陈述，募投项目的既有融资来源为银行贷款、政府债券。

截止本法律意见出具之日，项目已融资金合计 86,000 万元，具体如下：银行贷款 28,000 万元，政府债券合计 58,000 万元。

项目的资金总需求和使用本期地方政府专项债券情况如下：

项目名称	项目总投资（万元）	拟使用本期债券资金规模（万元）
二纺机厂	124459.41	20,000
合计	124459.41	20,000

二、资金用途

根据本所律师收到的材料，通过上述方式募集来的资金已经用于并将用于募投项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购或收回土地的土地价款和拆迁补偿费用或前期土地开发费用等。

法律评析：

综合上述，本所律师认为，募投项目的既有资金来源渠道为银行贷款、政府债券，资金用途为征地、拆迁、安置、土地整治等。

第四部分 项目收益与融资平衡安排

根据天津倚天会计师事务所有限公司（以下简称“倚天会计师事务所”）出具的《天津市河东区土地储备项目收益与资金自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价

报告》”），募投项目的预期收益和融资平衡情况为“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，本次评价的天津市河东区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年天津市前三季度GDP增速3.5%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：

综合上述，本所律师认为，在倚天会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益可覆盖融资本息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

第五部分 中介服务机构

一、财务顾问及其专项评价报告

天津市河东区住房和城乡建设委员会委托倚天会计师事务所对募投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。

1. 鉴证机构

根据倚天会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，倚天会计师事务所为经天津市财政局许可并在天津市河东区市场和质量技术监督局登记注册的有限责任公司，统一社会信用代码为911201027182424983，成立日期为1999年11月26日，经营范围为“服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、建设工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）”，登记状态为存续。

综合上述，本所律师认为，倚天会计师事务所系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

2. 专项评价报告

倚天会计师事务所出具《专项评价报告》，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，本次评价的天津市河东区土地储备项目，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”。

二、法律顾问及法律意见书

天津市河东区住房和城乡建设委员会委托本所作为其法律顾问针对募投项目及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经天津市司法局批准设立的律师事务所，现持有天津市司法局 2015 年 11 月 4 日核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为 31120000356722725K。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

综合上述，本所律师认为，天津遼英律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为河东区募投项目进行法律分析并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

法律评析：

综上所述，为河东区募投项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

第六部分 结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、河东土整中心为天津市河东区人民政府批准设立的土地整理储备机构，隶属于天津市国土资源和房屋管理局，负责河东区的土地整理工作，为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，已被列入自然资源部土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》（2018 修订）的规定，具备代表河东区实施土地整理和储备工作的主体资格。

2、募投项目为二纺机厂项目，涉及的地块已经实施并正在实施土地整理和储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。募投项目的既有资金来源渠道包括银行贷款、政府债券，募集来的资金已经用于、正用于并将用于募投项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购或收回土地的土地价款、征地和拆迁补偿费用或前期土地开发费用等。

3、募投项目所涉地块正处于土地整理和储备的过程中，偿债资金来源将是土地出让收入，并满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求。

4、为河东区募投项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于 2019 年 1 月 16 日出具，正本一式三份，天津市河东区住房和建设委员会执两份，本所执一份，无副本。


天津遼英律师事务所
负责人： 刘佳彤
刘佳彤

经办律师：

刘佳彤
刘佳彤

李红侠
李红侠

2019 年 1 月 16 日