

天津冠晨律师事务所

TIANJIN GUANCHENG LEGAL FIRM

中国天津市河西区合肥道富力中心 A 座 34 层
34/F Block A Fuli Bldg Hefei Rd, Hexi Dist, Tianjin, P.R. China
电话: 86-22-2329-7565 传真: 86-22-8782-5559

天津冠晨律师事务所

关于天津市东丽区土地储备项目的

法律意见书

致：天津市东丽区土地整理中心：

本所接受天津市东丽区土地整理中心(以下简称“东丽土整中心”)的委托,担任其拟收储土地项目的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》、《天津市土地管理条例》、《天津市土地整理储备管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定,本所律师审查和验证了东丽土整中心提交的与本次拟收储土地调查项目相关的文件和资料,并按照律师行业公认的业务标准和勤勉尽责精神,出具本《法律意见书》。

目录

释 义.....	3
声 明.....	4
正 文.....	5
一、土地储备机构的主体资格	5
二、整理储备地块情况	5
三、土地目前权属情况	6
四、土地储备的程序	6
五、项目收益与资金自平衡	7
六、结论意见	8

释 义

在本法律意见书中，除非特别说明，下列简称和术语具有以下含义：

东丽土整中心	指	天津市东丽区土地整理中心
本所	指	天津冠晨律师事务所
土地储备机构名录	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)
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)
《专项债券管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》

声 明

就本法律意见书，本所律师声明：

1、法律意见书中所发表的观点和评价，均是基于对本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及本所律师对我国现行法律、法规、规范性文件以及政府主管部门的有关规定的理解而发表的。

2、本所仅就本期土地储备专项债券发行所涉及的法律问题发表法律意见，在本法律意见书中涉及会计、审计、评估等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告进行引述。该引述并不意味着本所律师对其真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

3、本所律师向东丽土整中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了东丽土整中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

4、东丽土整中心保证提供本所律师认为出具本法律意见书所必须的、真实的书面材料。同时，委托方保证上述文件的真实、准确、完整，复印件与原件完全一致。

5、对于本法律意见书重要而又无法独立获得证据支持的事实，本所律师将依照于有关政府部门、东丽土整中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、本法律意见书仅供东丽土整中心拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。

正文

一、土地储备机构的主体资格

东丽土整中心现持有统一社会信用代码为 121201104012549413 的《事业单位法人证书》。其宗旨和业务范围为“为保护和合理利用土地提供土地整理技术服务。土地整理示范项目选择与运作；开展我区耕地储备工作；经营和管理区政府依法收回的土地和限制土地、违章建筑；土地整理信息服务”；住所为天津市东丽区东丽开发区一纬路 11 号；法定代表人为杨海良；经费来源为经费自理；开办资金为 10000 万元；举办单位为天津市东丽区人民政府；有效期自 2015 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 25 日。

根据《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),东丽土整中心已被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录。

本所律师认为,东丽土整中心系经东丽区人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录,具备负责本次土地整理、储备工作的主体资格。

二、整理储备地块情况

根据东丽土整中心提供的有关资料,并经本所律师核查,本期债券所涉及的整理储备地块情况如下:

(一) 中心城区北片一期地块

地块区位: 中环—外环

地块位置：张贵庄街

四至范围：东至东丽物资公司，南至跃丽家园，西至北京铁路局天津铁路分局，北至京山铁路

目前土地性质：国有建设用地、集体建设用地

储备面积：91000 m²

土地规划性质：居住、商业用地

项目资金需求：9.25 亿元

拟使用募集资金：2 亿元

土地储备开始时间：2019 年 1 月

土地计划出让时间：2019 年 12 月

三、土地目前权属情况

根据东丽土整中心提供的资料，并经本所律师核查，本项目涉及土地目前权属情况如下：

序号	地块名称	权利人
1	中心城区北片一期地块	天津市人民政府、东丽区恒远燃料销售有限公司、东丽区新立街道张贵庄村农民集体

本项目涉及地块尚未开展测绘和地籍调查工作，后续东丽土整中心将根据项目实施进度会同有关部门开展相关工作。

四、土地储备的程序

（一）土地储备实施计划批准情况

根据天津市规划和自然资源局于 2018 年 11 月 28 日作出的《市

国土房管局关于下达东丽区跃进路（张贵庄街北）地块土地整理储备项目实施计划的批复》，天津市规划和自然资源局对本项目所涉及地块的土地储备实施计划进行了批准。

本所律师认为，本项目涉及的地块已经列入土地储备实施计划，该储备计划已经获得天津市规划和自然资源局的批准，符合《土地储备管理办法》第二条的规定。

（二）总体土地规划情况

根据东丽土整中心提供的土地规划图纸，东丽土整中心进行了出土利用和城乡初步规划，本项目涉及地块将根据项目实施进度情况，依照法律规定完成规划审批。

本所律师认为，本项目涉及的土地已经列入土地储备实施计划，符合《土地储备管理办法》的规定；待本项目涉及的土地完成拆迁、规划、征收等相关程序后，成为储备土地。

五、项目收益与资金自平衡

根据天津丞明会计师事务所（普通合伙）就本项目涉及地块作出的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，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，本次评价的天津市东丽区土地储备项目，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。”

天津丞明会计师事务所（普通合伙），系经天津市财政局批准，并经天津市滨海新区市场和质量监督管理局准予设立的普通合伙企业，统一社会信用代码为 911201166974228358，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,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;税务咨询;企业管理咨询。

本所律师认为,天津丞明会计师事务所(普通合伙)具备为本期债券对应项目提供服务并出具专业意见的从业资质。

六、结论意见

东丽土整中心系依法设立的事业单位法人,已经被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录,具备负责本次土地整理、储备工作的主体资格。

本项目所涉及的地块已经列入土地储备实施计划,该储备计划已经获得天津市规划和自然资源局的批准,符合《土地储备管理办法》的规定。

东丽土整中心正在制定涉及地块的整理储备方案,该方案经过东丽区人民政府批准后,可按照法律规定程序开展后续涉及的土地收储工作。

本法律意见书一式贰份,具有同等的法律效力。

(以下无正文)

【本页无正文，为《天津冠晨律师事务所关于天津市东丽区土地储备项目的法律意见书》签字、盖章页】





经办律师



经办律师

2019年 1 月 16 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31120000MD0189277U

天津冠晨

律师事务所，

符合

《律师事务所管理办法》规定的条件，
执业。



发证机关：

天津市司法局

发证日期：

2018年05月22日

执业机构 天津冠晨律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11201201010591289

法律职业资格
或律师资格证号 A20081201030485

持证人 王崇飞

性别 男

发证机关 天津市司法局

身份证号 12010119831123103X

发证日期 2018 年 05月 22日

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	
备案机关	
备案日期	有效期至2019年4月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 天津冠晨律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11201201811044486

法律职业资格
或律师资格证号 A20161201030193

持证人 王蔚

性别 女

发证机关 天津市司法局

身份证号 120103197608193829

发证日期 2018 年 07月 18日

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	天津市司法局 专用章
备案机关	天津市司法局 年度考核备案
备案日期	2018年7月18日

律师年度考核备案

考核年度	2017
考核结果	天津冠晨 律师事务所
备案机关	天津市冠晨律师事务所
备案日期	2018年7月18日