

北京盈科（天津）律师事务所

关于 2018 年天津市静海区

土地储备专项债券对应投资项目

之

法律意见书

2018 年 6 月



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
第一章 前言	3
一、委托事项	3
二、出具本意见书的依据	3
三、律师声明	5
第二章 正文	6
一、投资项目	6
二、与本委托事项有关机构意见及相关文件	14
三、法律风险	15
第三章 结论	16

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
市财政局	天津市财政局
专项债券	2018 年天津市静海区土地储备专项债券
投资项目	2018 年天津市静海区土地储备专项债券对应的投资项目
项目业主	天津市静海区土地整理中心
本所	北京盈科（天津）律师事务所
财预[2017]62 号	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
国土资发[2007]277 号	《土地储备管理办法》
元	人民币元

法律意见书

[2018]盈天津非诉字第 TJ1817 号

第一章 前言

致：天津市静海区土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科（天津）律师事务所（简称“本所”）与天津市静海区土地整理中心（简称“静海土整中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派崔云玲律师、陈昱宏律师为拟发行的 2018 年天津市静海区土地储备专项债券对应的投资项目是否符合土地储备专项债券的条件出具本法律意见书。

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. 《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知》（国土资发[2007]277 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暂行办》（法财综〔2007〕17 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. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号)

（二）事实依据

1. 《财政部关于报送 2018 年地方政府债券需求的通知》(财预[2017]143 号)

2. 《天津市财政局关于转发<财政部关于报送 2018 年地方政府债券需求的通知>的通知》（津财债务[2017]36 号)

3. 《静海区 2018 年新增专项债券需求项目总表》

4. 天津市静海区土地整理中心《事业单位法人证书》

5. 《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》（国土资厅函[2013]674 号)

6. 《天津市房管局办公室关于转发土地储备机构名录（第三批）的通知》（津国土房办发[2013]112 号)

7. 《天津市静海区 2018 年土地储备专项债券项目七个片区地块地价评估报告》（（天津）中盛勃然（2018）咨字第 0001 号)

8. 《审核报告》

9. 《天津市静海区人民政府关于对 2018 年度土地整理储备计划请示的批复》（津静海政批[2018]27 号)

10. 《天津市静海区人民政府关于新增项目列入 2018 年度土地整理储备计划请示的批复》（津静海政批[2018]50 号)

11. 2018 年 6 月 4 日《天津市静海区人民政府关于将新增 26 宗地块列

入 2018 年度土地整理储备计划请示的批复》（津静海政批[2018]59 号）

12. 静海区土地整理中心《说明文件》

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，对投资项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目业主及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。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业主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. 本所律师仅就投资项目所涉及的法律问题进行核查，不对有关土地估价、预测分析、总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及土地估价、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，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. 本所律师同意项目业主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业主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，本所律师出具法律意见如下：

第二章 正文

一、投资项目

（一）投资项目概述

1. 根据项目业主出具的资料及本所律师的实地勘察，地块项目情况如下：

（1）中旺滨港铸造园整理项目

项目名称：中旺滨港铸造园整理

项目位置及范围：坐落于静海区中旺镇，东至津淄公路；南至大庄子路；西至蔡中路；北至无疆道。

规划收储面积：606907 平方米

土地规划性质：工业、居住用地

土地开发现状：其中部分土地规划为工业用地，现状空地，场清地平，符合两规；其他土地规划用途为居住用地，作为园区的生活配套用地，有地上建筑物，符合两规。

项目资金总需求：16341 万元

拟使用募集资金：13170 万元

预计地块未来出让收入：35600 万元

储备开始时间：2018 年 6 月

计划出让时间：2020 年 3 月

已出让情况：预计挂牌出让时间为 2020 年 3 月。

（2）静海开发区整理项目

项目名称：静海开发区整理

项目位置及范围：坐落于静海开发区，东至东外环；南至齐小王路；西至津沧高速；北至独流减河。

规划收储面积：334772 平方米

土地规划性质：工业用地

土地开发现状：现状空地，场清地平，符合两规。

项目资金总需求：7620 万元

拟使用募集资金：7620 万元

预计地块未来出让收入：14585 万元

储备开始时间：2018 年 7 月

计划出让时间：2020 年 3 月

已出让情况：预计挂牌出让时间为 2020 年 6 月。

（3）唐官屯加工物流园整理项目

项目名称：唐官屯加工物流园整理

项目位置及范围：坐落于静海区唐官屯镇，东至高速铁路；南至马厂

减河；西至津沧高速公路、津浦铁路；北至唐官屯镇与西翟庄佟庄子村交界。

规划收储面积：891768.08 平方米

土地规划性质：工业、仓储用地

土地开发现状：其中部分现状为工业厂房、办公楼等建筑物，其余土地场清地平，符合两规。

项目资金总需求：43152 万元

拟使用募集资金：41340 万元

预计地块未来出让收入：61408 万元

储备开始时间：2018 年 6 月

计划出让时间：2020 年 3 月

已出让情况：预计挂牌出让时间为 2020 年 6 月。

（4）子牙经济技术开发区整理项目

项目名称：子牙经济技术开发区整理

项目位置及范围：

坐落于静海区子牙经济开发区，东至山东道；西至福建道；南至园区一号路；北至园区二十一号路；土地规划性质：工业用地。

东至重庆道；西至北京道；南至新城一号路；北至新城十三号路；土地规划性质：其他商务、居住用地。

规划收储面积：925039.93 平方米

土地开发现状：现状空地，场清地平，部分地块存在沟渠和坑塘，需要平整；符合两规。

项目资金总需求：31983 万元

拟使用募集资金：19610 万元

预计地块未来出让收入：76698 万元

储备开始时间：2018 年 6 月

计划出让时间：2019 年 12 月

(5) 国际商贸物流园整理项目

项目名称：国际商贸物流园整理

项目位置及范围：坐落于静海区国际商贸物流园，东至津沧高速；西至津静路；南至北华路；北至十八排支。

土地规划性质：工业用地

规划收储面积：918502.42 平方米

土地开发现状：现状空地，场清地平。

项目资金总需求：19180 万元

拟使用募集资金：19180 万元

预计地块未来出让收入：28042 万元

储备开始时间：2018 年 6 月

计划出让时间：2018 年 9 月

(6) 大邱庄镇小城镇项目

项目名称：大邱庄镇小城镇

项目位置及范围：坐落于静海区大邱庄镇，东至团泊大道；西至大邱庄次干道二；南至大邱庄主干道五；北至大邱庄支路十。

土地规划性质：商业、居住用地

规划收储面积：124400.01 平方米

土地开发现状：现状为空地，部分地块需要进行土方平整，符合两规。

项目资金总需求：3574 万元

拟使用募集资金：3540 万元

预计地块未来出让收入：24183 万元

储备开始时间：2018 年 6 月

计划出让时间：2019 年 1 月

（7）大邱庄工业区整理项目

项目名称：大邱庄工业区整理

项目位置及范围：坐落于静海区大邱庄镇，东至津文路；西至规划主干路六；南至规划主干路四；北至规划主干路一。

土地规划性质：工业用地

规划收储面积：304400.01 平方米

土地开发现状：现状为空地，部分地块需要进行土方平整，符合两规。

项目资金总需求：7251 万元

拟使用募集资金：7240 万元

预计地块未来出让收入：10420 万元

储备开始时间：2018 年 5 月

计划出让时间：2018 年 10 月

2. 项目地块审批情况

2018 年 2 月，静海区土地整理中心向天津市静海区人民政府上报《关于拟定 2018 年度土地整理储备计划的请示》（静土整[2018]1 号）文件，

并于 2018 年 3 月 6 日收到静海区人民政府批复，同意 2018 年度静海区全区整理储备土地规模共计 1282 公顷。

2018 年 4 月，静海区土地整理中心向天津市静海区人民政府上报《关于新增项目列入 2018 年度土地整理储备计划的请示》（静土整[2018]25 号）文件，并于 2018 年 5 月 5 日收到静海区人民政府批复，同意新增项目整理储备规模 470.97 公顷。

2018 年 5 月，静海区土地整理中心向天津市静海区人民政府上报《关于将新增 26 总地块列入 2018 年度土地整理储备计划的请示》（静土整[2018]27 号）文件，并于 2018 年 6 月 4 日收到静海区人民政府批复，同意 2018 年度静海区新增项目整理储备土地规模共计 390.44 公顷。

2018 年 6 月 4 日，天津市静海区土地整理中心出具《说明》文件，证明本次发行对应的七个项目所包含的全部地块均包含在上述批复文件同意列入整理储备土地计划的地块范围内。

3. 项目资金来源及投入情况

（1）项目资金来源

投资项目总需求预算为 129101 万元，资金筹措方式为项目业主自筹和天津市政府专项债券，截止本意见书出具之日未获得资金，本次专项债券发行拟筹措 11.17 亿元。

（2）投入情况

截止本意见书出具之日，投资项目暂无资金投入。

4. 《土地估价报告》

天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司针对上述七个项目地块出具

（天津）中盛勃然（2018）咨字第 0001 号《土地估价报告》，估价结果如下：“土地未来出让收入为¥250936 万元，大写人民币：贰拾伍亿零玖佰叁拾陆万元整；土地整理成本为¥129101 万元，大写人民币：壹拾贰亿玖仟壹佰零壹万元整。”

“根据委托方提供的项目资金来源，土地整理成本来源于自筹和通过发行政府专项债券获得，土地整理成本自筹 17401 万元，政府专项债券¥111700 万元，大写人民币：壹拾壹亿壹仟柒佰万元整。扣除 25%政府净收益及整理成本后土地整理盈余为¥59101 万元，大写人民币：伍亿玖仟壹佰零壹万元整。能够实现还本付息。”

5. 《审核报告》

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对《土地估价报告》进行审核并出具《审核报告》，审核结果如下：“根据我们对估价依据的文件和资料充分适当性的审核、对估价前提条件和假设条件的设定的审核、对估价原则和方法的审核，我们认为，（天津）中盛勃然（2018）咨字第 0001 号报告对拟申请发行土地储备专项债券涉及的七个片区未来的供应收入和投入成本分析结果是在以上基础上恰当编制的。”

综上所述，本所律师认为：投资项目共涉及中旺滨港铸造园整理项目、静海开发区整理项目、唐官屯加工物流园整理项目、子牙经济技术开发区整理项目、国际商贸物流园整理项目、大邱庄镇小城镇项目、大邱庄工业区整理项目七个项目地块，均已经列入土地整理储备计划。且上述项目宗地大部分为工业用地，小部分为居住及商业用地均为园区生活配套用地，均为可依法收购的国有土地或集体土地，相关拆迁安置工作正在准备进行

中。项目资金筹措方式为项目业主自筹和天津市政府专项债券，拟定资金来源及拟定投入均合法合规。

此外，根据天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司出具的《土地估价报告》、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审核报告》，此项目土地整理盈余为 59101 万元。

综上，在项目收益与融资自求平衡方面，项目地块均可实现资金平衡。

（二）项目业主

1. 项目业主基本情况

名称：天津市静海区土地整理中心

住所：天津市静海区静文路 32 号

法定代表人：王彦龙

开办资金：12226 万元

举办单位：天津市静海区人民政府

2. 项目业主的经营范围

根据静海区土整中心的《事业单位法人证书》，静海区土整中心的宗旨和业务范围为主要负责区内土地整理储备工作。

综上所述，本所律师认为：（1）项目业主是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目业主具有土地整理储备工作经营资格及能力；（3）项目业主是符合国土资发[2007]277 号规定的，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预〔2017〕62 号的规定，项目业主可使用专项债券发行后所募集的资金。

二、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）专项债券拟定基本情况

根据《静海区 2018 年新增专项债券需求项目总表》，拟发行的 2018 年天津市静海区土地储备专项债券基本情况如下：

债券名称：2018 年天津市静海区土地储备专项债券

发行人：天津市人民政府

发行品种：地方政府专项债券

发行期限：3 年期

发行金额：人民币 11.17 亿元

专项债券发行面值：人民币 100 元

拟发行时间：2018 年 6 月 20 日

计息天数：闰年 366 天，非闰年 365 天

发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

（二）《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，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31120000553428971F）且 2018 年度考核合格。

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》且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

（三）《土地估价报告》

天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司针对本次发行对应项目出具

了（天津）中盛勃然（2018）咨字第 0001 号《土地估价报告》，估价结果认为土地未来出让收入为 250936 万元，土地整理成本为 129101 万元，扣除 25%政府净收益及整理成本后土地整理盈余为 59101 万元。

天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司是依法成立并合法存续的有限责任公司，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 911201037364849660），具有出具《土地估价报告》的资格。

（四）《审核报告》

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对《土地估价报告》进行审核并出具《审核报告》，认为该评估报告对拟申请发行土地储备专项债券涉及的七个片区未来的供应收入和投入成本分析结果是恰当编制的。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 911201166688390414），具有会计师事务所执业资格，有资格出具审核报告。

综上所述，律师事务所、房地产土地评估公司、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，均已对投资项目出具了专业性意见，可以作为项目业主综合评定投资项目的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

项目开发涉及七个地块，面积较大，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，可能影响项目收益，进而影响项目资金平衡情况。

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，这些风险将影响着项目收益，进而影响项目资金平衡情况。

3. 利率波动风险

在本次拟发行的专项债券的存续期内，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：投资项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）及相关法律法规的规定。截止到本意见书出具之日，投资项目不存在违法、违规之处；项目资金筹措方式为项目业主自筹和天津市政府专项债券，拟定资金来源及拟定投入均合法合规；项目收益与融资自求平衡方面可实现资金平衡。

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，其余五份供项目业主决策、上报之目的使用。

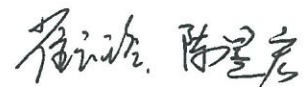
（以下无正文）

（此页无正文，为北京盈科（天津）律师事务所关于 2018 年天津市静海区土地储备专项债券对应投资项目之法律意见书签字盖章页）

北京盈科（天津）律师事务所



经办律师：崔云玲、陈昱宏



2018 年 6 月 11 日