

北京盈科（天津）律师事务所
关于 2018 年天津市河西区
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.....	1
第一章 前言.....	2
一、委托事项.....	3
二、出具本意见书的依据.....	3
三、律师声明.....	4
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.....	11
三、法律风险.....	13
第三章 结论.....	13

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年天津市河西区土地储备专项债券
投资项目	2018年天津市河西区土地储备专项债券对应的投资项目
项目业主	天津市河西区土地整理中心
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)盈科(天津)专字第 0198 号

第一章 前言

致：天津市河西区土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科(天津)律师事务所(简称“本所”)与天津市河西区土地整理中心(简称“河西土整中心”)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 年天津市河西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. 《土地储备管理办法》(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. 《河西区2018年新增专项债券需求项目总表》

4. 天津市政府《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》（津政发〔2008〕23号）

5. 《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》

6. 《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号文件）

7. 《河西区土地平衡项目试点一期实施调整方案》

8. 《河西区土地平衡项目试点二期实施方案》

9. 《关于同意河西区土地平衡项目试点二期实施方案的批复》（津政函〔2015〕59号文件）

10. 《天津市土地整理储备项目补偿合同》

11. 天津市河西区土地整理中心《事业单位法人证书》

12. 《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）

13. 《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）

14. 《天津市河西区土地储备专项债券方案总体评价》

三、律师声明

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，不对有关预测分析、专项债券项目总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及预测分析、专项债券项目总体评价等内容时，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）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：

项目名称：河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块

项目位置及范围：东至微山路，南至珠江道，西至规划绿轴，北至郁江道

规划收储面积：1682233 平方米

土地规划性质：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。

规划总建筑规模 285.70 万平方米，其中住宅（15 宗），建筑规模 82.60 万平方米；商业用地（34 宗），建筑规模 188.16 万平方米；科研用地（2 宗），建筑规模 8.66 万平方米；工业用地（2 宗），建筑规模 6.28 万平方米。

土地开发现状：陈塘科技商务区土地整理范围东至微山路，南至珠江道，西至规划中央绿轴，北至复兴河。截至 2017 年底，陈塘科技商务区内共有可收购土地 95 宗，总面积 1,942,800 平方米（2,914.2 亩）；已完成收购土地 72 宗，总面积 1,753,500 平方米（2,630.1 亩），完成可收购土地面积的 90.24%；已完成挂牌出让 A4、A5、D1、D2 号等 11 块土地，总计可建设用地面积约 149,659 平方米（224.49 亩），总建筑面积约 502,833.93 平方米，占已收购土地面积的 8.54%。土地出让金总计 294,520 万元，已收回土地整理成本 136,860.25 万元，实现区级政府收益 42,698.01 万元。2014 年至 2017 年均未发生土地收购、出让事项。

项目资金总需求预算为：1310927 万元

拟使用募集资金：70000 万元

周边土地出让均价：2013 年周边的新八里项目平均楼面地价 14000 元/m²；2014 到 2017 年周边无出让记录。

出让均价增速：2013 年周边的新八里项目平均楼面地价 14000 元；2014 到 2017 年周边无出让记录，横向对比市区其他出让地块情况，预计园区内住宅地楼面地价可能在 30000 元左右；园区商业用地 2012 年出让的平均楼面地价 4300 元，预计园区内商业地楼面价目前可能在 8000 到 9000 元左右。

预计地块未来出让收入：1939503 万元

储备开始时间：2013 年

计划出让时间：从 2019 年开始至 2023 年完成

已出让情况：截止本法律意见书出具之日，商务区总体可出让土地 53 宗，其中，已出让 11 宗，规划建筑规模 50.28 万平方米；未出让 42 宗，

规划建筑规模 235.42 万平方米。

2. 项目地块审批情况

2008 年 3 月 5 日，依据天津市政府《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》（津政发[2008]23 号）文件的要求，河西区委、区政府将区平衡试点项目确定为陈塘科技文化园；2010 年 2 月，经市机构编制委员会批准，“陈塘科技文化园”更名为“陈塘科技商务区”。

天津陈塘园区建设投资有限公司于 2008 年 4 月正式组建，受天津市土地整理中心委托，对陈塘科技商务区地块实施收购整理。陈塘投资公司于 2008 年 6 月 3 日完成编制并上报《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》，2008 年 7 月 11 日取得市政府《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 号文件）。2011 年 11 月 25 日，根据《市内六区土地平衡项目试点暂行办法》等有关规定和政策，结合河西区实际情况，陈塘投资公司制定了《天津陈塘科技商务区项目一期实施调整方案》。

2015 年 6 月 5 日，陈塘投资公司在《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》的基础上，制定了《河西区土地平衡项目试点二期实施方案》，2015 年 7 月 27 日，取得市政府《关于同意河西区土地平衡项目试点二期实施方案的批复》（津政函[2015]59 号文件）。

2017 年 6 月 26 日，陈塘投资公司与河西土整中心签订了《天津市土地整理储备项目补偿合同》（合同编号 1703030011），将土地整理成本平移至河西土整中心，由河西土整中心支付给陈塘投资公司原用于本项目地块范围内土地整理成本共计 687737.658850 万元。2017 年 5 月 31 日，河西土整中心已支付完成 274143.959556 万元，剩余金额 413593.699294 万元按

合同约定在河西区土地整理中心完成土地出让之后一次性支付。

3. 项目对应往期发债情况

此外，项目地块已于 2016 年发行“2016 年天津市河西区专项债券（一期）”债券，发行金额 3 亿元，发行期限 5 年，利率 2.86%，付息日为 2017 年至 2021 年每年 6 月 1 日，年付息额为 858 万元，还本金日为 2021 年 6 月 1 日，还本额 3 亿元。

于 2017 年发行“2017 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）”债券，发行金额 21 亿元，发行期限 5 年，利率 3.87%，付息日为 2018 年至 2022 年每年 9 月 4 日，年付息额为 8127 万元，还本日为 2022 年 9 月 4 日，还本额 21 亿元。

4. 投资项目所需资金的其他融资方式情况

平安银行：未偿还贷款本金及利息合计 187945 万元，2020 年 12 月 15 日偿还完毕。

渤海银行：未偿还贷款本金及利息合计 52551 万元，2021 年 5 月 10 日偿还完毕。

华夏银行：未偿还贷款本金及利息合计 40596 万元，2021 年 3 月 17 日偿还完毕。

项目业主为取得上述银行融资，已经将房地证津字第 103051400027 号，面积 99794.7 m²；津（2016）河西区不动产权第 1000501 号，面积 87715 m²；房地证津字第 103051400028 号，面积 26704.9 m²；津（2016）河西区不动产权第 1000496 号，面积 21732.5 m²（16、16A、16B、16C）；津（2016）河西区不动产权第 1000498 号，面积 3697.2 m²；津（2016）河西区不动产

权第 1000500 号，面积 3460.8 m²；津（2016）河西区不动产权第 1000499 号，面积 19397 m²；津（2016）河西区不动产权第 1000497 号，面积 16022.4 m²八宗土地进行了抵押。该八宗土地列入出让计划时，应当先进行解除他项权的工作。

5. 投资项目的平移债务情况

根据《天津市土地整理储备项目补偿合同》（合同编号 1703030011）的约定，项目业主需支付给天津陈塘园区建设投资有限公司已投入的土地整理成本共计 687737.658850 万元。截止 2017 年 5 月 31 日已支付 274143.959556 万元，尚余金额 413593.699294 万元按《天津市土地整理储备项目补偿合同》约定在河西区土地整理中心完成土地出让之后一次性支付未支付。

6. 《天津市河西区土地储备专项债券方案总体评价》

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所针对天津市河西区土地储备项目专项债券方案，出具《天津市河西区土地储备专项债券方案总体评价》，确认项目土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本次发行还本付息要求。

综上所述，本所律师认为，投资项目为河西区委、区政府根据天津市《市内六区土地平衡项目试点暂行管理办法》（津政发[2008]23 号文）的要求和安排，经研究确定的试点项目，且项目内地块为可依法收购的国有土地或集体土地，《河西区土地平衡项目试点一期实施方案》、《河西区土地平衡项目试点二期实施方案》均取得天津市政府批复，并依照实施方案已进行拆迁工作。故此可知项目地块为收储土地，相关拆迁安置工作正

在进行中。根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所根据投资项目现实状况，出具的《天津市河西区土地储备专项债券方案总体评价》，确认在投资项目收益与融资自求平衡方面，项目地块可实现资金平衡。

（二）项目业主

1. 项目业主基本情况

名称：天津市河西区土地整理中心

住所：天津市河西区洞庭路 20 号

法定代表人：邓凯

开办资金：600 万元

举办单位：天津市国土资源和房屋管理局

2. 项目业主的经营范围

根据河西土整中心的《事业单位法人证书》，河西土整中心的宗旨和业务范围为负责所辖区域内土地整理工作。

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《河西区 2018 年新增专项债券需求项目总表》，拟定的发行基本

如下：

债券名称：2018年天津市河西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：5年期

发行金额：人民币7亿元

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）《总体评价》

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所就本次发行出具了《天津市河西区土地储备专项债券方案总体评价》，认为通过发行项目收益专项债券的方式满足部分天津市河西区土地储备项目征收整理补偿及开发、再开发的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914403000589780442），具有出具债券拟发行方案评价报告的资格。

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）的规定，不存在违法、违规之处，且在项目收益与融资自求平衡方面可基本实现资金平衡，监管制度相对完善。

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 年天津市河西
西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 12 日