

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

关于天津市东丽区恒远地块土地储备项目

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、土地储备的程序.....	6
四、专项债券资金调整情况.....	7
五、项目收益与资金自平衡.....	7
六、中介机构资质.....	8
七、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)
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府性债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《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《区整理中心关于变更跃进路张贵庄火车站南侧(恒远)地块收购整理实施方案的请示》,并经本所律师核查,恒远地块情况如下:

该地块四至范围:东至丽昕北路,南至茅山东道,西至天津市公

路管理局东丽分局，北至张贵庄村农民集体土地

土地用途：仓储用地

储备面积：18440 m²

土地规划性质：居住用地和道路交通用地

项目资金需求：1.2 亿元

项目融资需求：1 亿元

已发行专项债券募集资金：0.7 亿元

土地储备开始时间：2016 年

土地计划出让时间：2020 年

三、土地储备的程序

（一）土地储备实施计划批准情况

根据天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 12 月 22 日作出的《市国土房管局关于下达 2015 年第十七批土地整理储备项目实施计划的批复》，天津市国土资源和房屋管理局对本项目所涉及地块的土地储备实施计划进行了批准。

（二）地块收购整理实施方案的批准

东丽区人民政府于 2017 年 6 月 21 日作出《东丽区人民政府关于变更跃进路张贵庄火车站南侧（恒远）地块收购整理实施方案的批复》，批准区土地整理中心实施恒远地块的收购整理项目。

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国土资源和房屋管理局的批准，并且该地块的收储实施方案已经东丽区人民政府的批准，符合《土地储备管理

办法》第二条的规定。

四、专项债券资金调整情况

1、根据东丽区财政局与东丽土整中心签署的《2017年东丽区新增债券使用偿还协议》的约定，2017年东丽区财政局通过天津市财政局代发地方政府债券，安排东丽土整中心政府债券资金1亿元，其中7000万元资金用于恒远地块项目，3000万元资金用于津滨大道（万新大厦A、B座）地块项目。

恒远地块已经通过发行政府专项债券募集资金7000万元。

2、天津市东丽区人民代表大会常务委员会于2018年12月12日作出《关于批准东丽区2018年区级政府债券预算调整方案的决议》，批准了《东丽区人民政府关于提请审议东丽区2018年区级政府债券预算调整方案（草案）的议案》，同意将津滨大道（万新大厦A、B座）地块0.3亿元债券资金调整到恒远项目。至此，恒远项目通过发行政府专项债券募集资金为1亿元。

本所律师认为，东丽土整中心根据天津市东丽区人民代表大会常务委员会所作出的决议，将津滨大道（万新大厦A、B座）地块0.3亿元债券资金调整到恒远项目使用符合法律规定。

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）的财务测算，及该会计师事务所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。”

六、中介机构资质

1、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。

2、天津冠晨律师事务所是经天津市司法局批准设立的律师事务所，现持有证号为 31120000MD0189277U 的《律师事务所执业许可证》，本法律意见书签字律师具有律师执业资格，本所具备为本项目提供法律服务的专业资质。

七、结论意见

1、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。

2、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当时天津市国土资源和房屋管理局的批准，并且该地块的收储实施方案已经东丽区人民政府的批准，符合《土地储备管理办法》的规定。

3、东丽土整中心根据天津市东丽区人民代表大会常务委员会所作出的决议，将津滨大道（万新大厦A、B座）地块0.3亿元债券资金调整到恒远项目使用符合法律规定。

4、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。

5、为本项目提供专业服务的中介机构具备相应的服务资质。

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恒远地块土地储备项目法律意见书》签字、盖章页】



王蔚

经办律师

王蔚

经办律师

2019年7月17日