
北京德恒（沈阳）律师事务所

关于 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块

土地储备专项债券（一期）项目的

法律意见书



北京德恒(沈阳)律师事务所
Deheng Law Offices(Shenyang)

沈阳市沈河区青年大街 125 号企业广场 B 座 15A
电话：024-22813466 传真：024-81601909 邮编：110016

释义

在本《法律意见》中，除非上下文另有所指，下列词语具有如下含义：

申请人/项目实施主体	指	台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原改革服务中心、台安县土地储备中心）
本次债券	指	申请人拟于 2025 年申请发行金额为 980.00 万元的 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备（一期）项目专项债券
本项目	指	2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目
《实施方案》	指	申请人编制的《本项目实施方案》
辽宁华伟	指	辽宁华伟会计师事务所有限责任公司
《可研报告》	指	本项目的《可行性研究报告》
《专项评价报告》	指	辽宁华伟于 2025 年 9 月 24 日出具的《本项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所 / 德恒沈阳	指	北京德恒（沈阳）律师事务所
本法律意见	指	本所出具的《关于 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备（一期）项目的法律意见书》
财政部	指	中华人民共和国财政部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《实施条例》	指	《中华人民共和国预算法实施条例》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
国办发〔2024〕52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
自然资发〔2024〕242 号文	指	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
自然资发〔2025〕45 号文	指	《自然资源部、财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》

北京德恒（沈阳）律师事务所
关于 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块
土地储备专项债券（一期）项目的
法律意见书

德恒 10F20250056-00004 号

致：台安县自然资源事务中心

根据申请人暨贵中心与本所签订的《专项法律服务协议》，本所接受申请人的委托，担任申请人本次债券发行的专项法律顾问。本所依据《公司法》《证券法》《预算法》《实施条例》《政府投资条例》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2019〕23 号文、财库〔2020〕36 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文、自然资发〔2024〕242 号文以及自然资发〔2025〕45 号文等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行事宜出具本法律意见。

在本法律意见中，本所仅就与本次债券有关的问题发表法律意见，本所在法律意见中对有关《可研报告》、《实施方案》、《专项评价报告》等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

对本法律意见，本所作出如下声明：

1. 本所承诺已依据本法律意见出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和相关规范性文件发表法律意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请人本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；本所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、法规以及规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

2. 本所同意将本法律意见作为本次债券发行必备的法律文件，随其他申报材料一同报送，本所愿意将本法律意见作为公开披露文件，并依法承担相应的法

律责任。

3. 在为出具本法律意见而进行的尽职调查过程中，申请人及本项目实施主体向本所承诺、保证和确认：其已提供了本所认为出具本法律意见所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料、复印件或电子版材料均与其正本材料或原件是一致的和相符的；其所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；其所作出的所有口头陈述和说明均与事实一致。

4. 对于本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖申请人及本项目实施主体或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见仅供申请人为本次债券发行之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对申请人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：

一、本次债券的发行

根据《实施方案》及《专项评价报告》，台安县自然资源事务中心（台安县土地储备中心）作为申请人拟计划于 2025 年申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 980.00 万元。本次债券募集资金专项用于 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备（一期）项目，债券利率为 3%，债券期限为 10 年。

本所律师认为本次债券为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

二、本次债券的申请人及项目实施主体

根据《实施方案》，台安县自然资源事务中心（台安县土地储备中心）为本次债券的申请人及本项目实施主体。经本所律师核查，台安县自然资源事务中心（台安县土地储备中心）为纳入自然资源部《土地储备机构名录》的土地储备机构。依据申请人持有的台安县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，

其基本情况如下：

单位名称	台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）
统一社会信用代码	12210321MB1889656G
宗旨和业务范围	主要承担自然资源事务等职能
住 所	辽宁省鞍山市台安县台北街道办事处前进东路 2 号
法定代表人	王江
经费来源	全额拨款
开办资金	¥527 万元
举办单位	台安县自然资源局（台安县林业和草原局）
有效期	自 2023 年 8 月 17 日至 2028 年 8 月 16 日

经本所律师核查，本所律师认为，台安县自然源事务中心（台安县土地储备中心）是依法设立并合法存续的事业单位法人，能够独立承担民事责任，不存在根据相关法律法规的规定需要终止的情形，其已纳入自然资源部的土地储备机构名录并已经取得作为本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人资格和本项目的项目实施主体资格。

三、本项目的基本情况及本项目已经履行的决策和审批程序

（一）本项目基本情况

1. 项目名称：2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目
2. 项目地点：辽宁省鞍山市台安县域内
3. 项目实施单位：台安县自然资源事务中心
4. 项目建设性质：存量闲置
5. 项目建设内容及规模：根据《实施方案》，本项目涉及存量闲置回购土地储备共 2 宗，包括 ASBJTA007 地块和 ASBJTA008 地块（以下简称“拟收储地块”），收储面积合计 43,376.60 平方米，可出让面积 43,376.60 平方米，其中：

（1）ASBJTA007 地块（鞍山鸿达地块）

该地块的权利人为鞍山鸿达新材料有限公司（以下简称“鞍山鸿达”），其持有台安县自然资源局颁发的《不动产权证书》（辽（2021）台安县不动产权第 0001245 号），坐落于台安县工业园区，权利类型为国有建设用地使用权，权利

性质为出让，用途为工业用地，宗地面积为 35,230.60 平方米，使用期限为 50 年。

根据辽宁九洲房产土地资产评估有限公司于 2020 年 9 月 4 日出具的《土地估价报告》（（鞍）辽九地（2020）（估）字第 20013 号），该地块挂牌出让时的土地估价为人民币 739.84 万元。2020 年 12 月 10 日，台安县自然资源局与鞍山鸿达签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2103212020A23），根据上述合同，该地块的出让价款为人民币 7,400,000 元，每平方米为 210 元。

（2）ASBJTA008 地块（鞍山众达地块）

该地块的权利人为鞍山众达投资管理有限责任公司（以下简称“鞍山众达”），其持有台安县国土资源局颁发的《不动产权证书》（辽（2017）台安县不动产权第 0000902 号）。该地块坐落于台安县台北街道工人村社区前进东路 7 号；权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为批发零售用地、城镇住宅用地；面积为 8,146 平方米；使用期限为：住宅用地为 70 年，商业用地为 40 年。

根据鞍山利源房地产土地评估有限公司于 2015 年 4 月 10 日出具的《土地估价报告》（鞍利地（2015）（储估）字第 006 号），该地块挂牌出让时的土地估价为人民币 716.85 万元。2015 年 6 月 2 日，台安县园区国土资源局与鞍山众达签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2103212015A014）根据上述合同，该地块的出让价款为人民币 7,331,400，每平方米为 900 元。

根据台安县自然资源局就本项目所涉及的上述 2 宗土地出具的《抵押查封情况说明》，确认本项目所涉及的 2 宗土地不存在抵押查封情况。辽宁云达房地产土地评估有限公司于 2025 年 4 月 11 日针对本项目所涉及的 2 宗闲置地块分别出具了（台安）辽云地（2025）（技）字第 Y008 号和（台安）辽云地（2025）（技）字第 Y007 号《土地估价报告》。根据上述两份《土地估价报告》，鞍山鸿达地块和鞍山众达地块的总地价分别为 758.94 万元和 1,072.01 万元。

（二）本项目已经履行的决策和审批程序

1. 2005 年 3 月 12 日，作为 ASBJTA007 地块的权利人，鞍山鸿达向申请人出具了关于同意回购国有建设用地使用权意愿的说明，同意由申请人对 ASBJTA007 地块进行回购。

2. 根据台安县人民政府于 2025 年 3 月 24 日下发的《关于制定台安县 2025 年土地储备计划的批复》（台政复[2025]13 号），本项目所涉及的 2 宗土地均已纳入台安县 2025 年土地储备计划并在全民所有土地资产管理信息系统中分别拥有对应的标识码，其中 ASBJTA007 地块（鞍山鸿达地块）的标识码为 2103212025R000522，ASBJTA008 地块（鞍山众达地块）的标识码为 2103212025R000519。

3. 台安县文化旅游和广播电视局于 2025 年 3 月 27 日向台安县自然资源局出具《关于土地储备专项债项目征求意见的复函》，该局通过对土地储备专项债项目中涉及的用地进行核查，通过档案比对，确定本项目用地不处已探明的历史文化遗迹保护区内。

4. 台安县自然资源局于 2025 年 4 月 8 日出具《关于专项债券资金回购地块是否符合国土空间总体规划的说明》，确认本项目所涉及的 2 宗存量闲置地块即鞍山鸿达地块和鞍山众达地块均符合《台安县国土空间总体规划(2021-2035 年)》。

5. 台安县自然资源局于 2025 年 4 月 8 日出具《“通平”情况说明》，确认鞍山鸿达地块达到“五通一平”条件即通路、通供水、通排水、通电、通讯和场地平整；确认鞍山众达地块达到“六通一平”条件即通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖和场地平整。

6. 鞍山市生态环境局台安分局于 2025 年 4 月 10 日向台安县自然资源局出具《关于土地储备专项债项目征求意见的复函》，根据相关法律法规，经研究确认本项目所涉及的 2 个地块没有改变土地性质，不需要进行地块土壤污染状况调查。

7. 根据 2025 年 4 月 16 日台安县人民政府办公室下发的台安县人民政府常务会议纪要（第 7 期），台安县人民政府于 2025 年 4 月 14 日召开台安县第十九届人民政府第 54 次常务会议，会议听取并原则通过了县自然资源局关于台安县土地储备专项债券闲置土地回购价格有关情况的汇报。

8. 2025 年 4 月 17 日，台安县自然资源局在台安县人民政府网站上发布了《台安县人民政府关于回收收购存量闲置土地价格的公示》，对本项目所涉及的拟收储地块的回收收购价格进行了公示。

本所律师认为，本项目为土地储备项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域及国办发〔2024〕52 号文件的规定；本项目所涉及的 2 宗土地均已纳入台安县 2025 年土地储备计划并在全民所有土地资产管理信息系统中分别拥有相应的标识码；除 ASBJTA008 地块尚未与权利人签订相关协议外，本项目即对拟收储地块的收购事宜已经履行了相应的决策和审批程序，上述已经履行的决策和审批程序符合相关法律、法规、规范性文件以及自然资发〔2025〕45 号文规定的要求。

四、本项目的总投资、资金来源及本项目预期收益、支出与融资平衡分析

（一）本项目的总投资

根据《实施方案》，本项目总投资为 1,373.52 万元，包括：工程费用 1,091.37 万元、工程建设其他费用 76.75 万元、预备费 58.40 万元、专项债券利息 147.00 万元。

（二）本项目的资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资为 1,373.52 万元，其中：建设单位自筹 246.52 万元，占总投资比例:17.95%；本次拟申请发行 5 年期土地专项债券，申请发债资金额度为 980.00 万元，占总投资比例为 71.35%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 147.00 万元，占总投资比例为 10.70%。

（三）本项目预期收益、支出与融资平衡分析

根据《实施方案》及《专项评价报告》，预计债券存续期内本项目累计取得土地出让收入 1,830.95 万元，扣除上缴省级计提基金（比例 14%）后，用于本项目资金平衡的土地收益为 1,574.62 万元，累计需支付债券本金和利息 1,127.00 万元，经测算本项目本息覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，基本可以实现项目收益与融资自求均衡。

本所律师认为，本所律师认为，本项目的总投资及资金来源已做合理安排，本项目预期收入能够保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合法律、法规及规范性文件以及财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

五、本次债券的中介机构

本所律师核查了为本次债券提供服务并出具相关专业意见的中介机构及其经办人的资质证书，具体情况如下：

（一）会计师事务所

申请人聘请辽宁华伟对本次债券的发行出具《专项评价报告》。辽宁华伟现持有沈阳市皇姑区市场监督管理局于 2017 年 6 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210105MA0P5PXD13）以及辽宁省财政厅于 2018 年 7 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》（编号：21010198，证书序号：0009489）。经本所律师核查，辽宁华伟已经通过主管机关的年度检查。

辽宁华伟为本次债券出具《专项评价报告》的签字会计师是王泽平和费春雷；王泽平现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：210101980001）；费春雷现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：21010980005）。

（二）律师事务所

申请人聘请德恒沈阳为本次债券的发行出具法律意见。德恒沈阳现持有辽宁省司法厅于 2024 年 2 月 9 日颁发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：312100007887970699）并且已经通过主管机关的年度检查考核。

德恒沈阳为本次债券出具法律意见的签字律师为王冰和王亚茹。王冰现持有辽宁省司法厅颁发的《律师执业证》（执业证号：12101201211390314）；王亚茹现持有辽宁省司法厅颁发的《律师执业证》（执业证号：12101202111346266）。

综上，本所律师认为，为本次债券发行出具《专项评价报告》及法律意见的中介机构辽宁华伟和德恒沈阳均依法批准设立，已经通过主管机关的年度检查，其机构及签字经办人具备为本次债券出具专业意见的合法资质。

六、结论性意见

综上所述，经核查，截至本法律意见出具之日，本所律师认为：

（一）本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

（二）本次债券的申请人及本项目的实施主体台安县自然源事务中心（台安县土地储备中心）是依法设立并合法存续的事业单位法人，其已纳入自然资源部土地储备机构名录并已经取得本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

（三）本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域及国办发〔2024〕52 号文件的规定；本项目所涉及的 2 宗土地已经纳入 2025 年台安县土地储备计划并在全民所有土地资产管理信息系统中分别拥有相应的标识码；除 ASBJTA008 地块尚未与权利人签订相关协议外，本项目即对拟收储地块的收购事宜已经履行了相应的决策和审批程序，上述已经履行的决策和审批程序符合相关法律、法规、规范性文件以及自然资发〔2025〕45 号文规定的要求。

（四）本项目的总投资及资金来源已做合理安排，本项目预期收入能够保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合法律、法规、规范性文件以及财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

（五）参与本项目的各中介机构及各自的签字经办人均具备出具相关专业意见的合法资质。

本法律意见正本壹式叁份，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为《北京德恒（沈阳）律师事务所关于2025年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目的法律意见书》之签署页）

北京德恒（沈阳）律师事务所



负责人：_____

黄晓行

承办律师：_____

王 冰

承办律师：_____

王亚茹

二〇二五年十一月十一日