

---

北京德恒（合肥）律师事务所

关于天长市处置存量闲置土地项目四

专项债券之法律意见书

---

德恒合非字 2566123-4 号



北京德恒（合肥）律师事务所  
DeHeng Law Offices (Hefei)



安徽省合肥市梅山路 18 号安徽国际金融中心 B 座 45 层  
电话: (86) 551-6522 6518 传真: (86) 551-6522 6502 邮编: 230039

# 目 录

简称与释义.....	1
一、 主体资格.....	5
（一）专项债券发行主体.....	5
（二）项目实施单位.....	5
二、项目概况.....	5
（一）项目区位.....	5
（二）项目地块信息.....	6
（三）实施期限.....	6
（四）投资估算与资金筹措方式.....	6
三、项目合法合规性.....	6
（一）项目已完成的前期准备工作.....	6
（二）项目单位情况.....	11
（三）项目单位提供的材料及申报流程.....	11
（四）项目单位项目单位资产产权情况.....	11
四、投资项目融资与收益情况.....	11
（一）项目资金筹措情况.....	11
（二）债券发行计划.....	12
（三）项目项目收益与融资自求平衡.....	12
五、中介机构及相关文件.....	12
（一）会计师事务所.....	12
（二）律师事务所.....	13
六、风险提示.....	13
七、结论意见.....	13

## 简称与释义

在本法律意见书中，除非根据上下文另有解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

简称		释义
本项目	指	天长市处置存量闲置土地项目四
本所	指	北京德恒（合肥）律师事务所
本法律意见书	指	北京德恒（合肥）律师事务所出具的《关于天长市处置存量闲置土地项目四专项债券之法律意见书》
《实施方案》	指	《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
皖自然资权函[2025]3 号	指	《安徽省自然资源厅安徽省财政厅关于做好 2025 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》
自然资发[2025]45 号	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》
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[2018]161 号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
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》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预[2020]94 号文	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财库[2020]43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）

皖财债[2024]218 号 文	指	《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目 储备工作的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

**北京德恒（合肥）律师事务所**  
**关于天长市处置存量闲置土地项目四**  
**专项债券之法律意见书**

德恒合非字 2566123-4 号

**致：天长市土地储备中心**

本所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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》（财预[2017]89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号）、《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》（自然资发[2025]45号）、《安徽省自然资源厅安徽省财政厅关于做好2025年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》（皖自然资权函[2025]3号）等相关法律、法规、规范性文件，就本项目申请收益与融资自求平衡专项债券有关法律事项出具本法律意见。

为出具本法律意见，本所承办律师审查了实施主体本次申请的相关文件和材料，并得到申请机构如下保证，即其已向本所承办律师提供的作为出具本法律意见所必需的原始材料、副本、复印件等材料、口头证言均符合真实的要求，且已将全部事实向本所承办律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，所有文件和材料上的签名与印章都是真实的，有关副本、复印件等材料与原始材料一致。

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，本所依赖于有关政府部门、企业或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见。

本所承办律师仅就本法律意见出具之日以前已经发生的事实进行法律审查，发表法律意见，并不对有关偿债能力、债券评级等专业事项发表意见。在本法律意见中对有关会计师报告、实施方案中某些内容的引述，并不表明本所承办律师对这些内容的真实性、准确性、合法性作出任何判断或保证。

本所及承办律师依据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定，根据本法律意见出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，

进行了充分的核查验证，独立、客观、公正地出具本法律意见，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律任。

本所同意将本法律意见作为实施主体申请收益与融资自求平衡专项债券所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报财政主管部门。

本法律意见仅供申请机构申请收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所根据相关规定的要求，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，对申请机构提供的相关文件和有关事实进行了核查和验证，出具法律意见如下：

## 一、主体资格

### （一）专项债券发行主体

根据财预[2017]89号文之规定，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

### （二）项目实施单位

根据《实施方案》，本项目实施单位为天长市土地储备中心。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，天长市土地储备中心的基本信息如下：

机构名称	天长市土地储备中心
统一社会信用代码	12341181740852225P
法定代表人	戴志鹏
类型	事业单位
宗旨和业务范围	制定土地收购，储备计划，统征、收购、储备土地。土地招标、拍卖。
住所	天长市石梁西路房地产大厦
经费来源	经费自理
举办单位	天长市自然资源和规划局
登记管理机关	天长市事业单位登记管理局

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2020年版)〉的通知》(自然资办函(2020)827号)，列入自然资源部2020年土地储备机构名录的土地储备机构具体信息如下：天长市土地储备中心，名录代码TC341181，行政隶属天长市自然资源和规划局。

本所律师认为，天长市土地储备中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）项目区位

本项目位于天长市。

## （二）项目地块信息

本项目包含包含天长市科技工业发展有限公司 4 宗地块，具体信息如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	63.78	商住
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	95.3	商住
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	99.88	商住
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	104.82	商住
合计				363.78	363.78	

## （三）实施期限

项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2032 年 12 月前完成出让。

## （四）投资估算与资金筹措方式

根据《实施方案》，项目总投资 85600.00 万元，其中财政资金 0 万元，通过发行土储专项债方式筹措 85600.00 万元。2025 年拟发行金额为 85600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，本次发行费 94.16 万元（发债金额的 1.1%），由财政另行安排。

## 三、项目合法合规性

### （一）项目已完成的前期准备工作

根据天长市土地储备中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已完成的前期工作如下：

序	前期工作	完成情	证明文件	文件出具单位
---	------	-----	------	--------



号		况		
1	是否纳入经政府批准的土地储备年度计划	已完成	《天长市人民政府关于同意2025年度土地储备补充计划的批复》（天政秘[2025]8号）	天长市人民政府
2	项目内所有地块是否在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码	已生成	《项目基本情况表》	天长市自然资源和规划局、天长市土地储备中心
3	是否有“一案两书”	已完成	《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》	天长市财政局、天长市自然资源和规划局、天长市土地储备中心
			《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
			《关于天长市处置存量闲置土地项目四专项债券之法律意见书》	北京德恒（合肥）律师事务所
4	项目规划条件是否有符合国土空间总体规划和详细规划的说明	已完成	《规划条件符合情况说明》	天长市自然资源和规划局
5	是否有土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	已完成	《土地权属情况调查说明》	天长市自然资源和规划局
6	是否纳入处置存量闲置土地清单	已完成	《项目基本情况表》	天长市自然资源和规划局、天长市土地储备中心

7	是否有备案的土地估价机构出具地价评估报告	已完成	《土地估价报告》（(皖)新天地[2025](估)字第078号）	安徽新天地房地产估价事务有限公司
			《土地估价报告》（(皖)新天地[2025](估)字第080号）	安徽新天地房地产估价事务有限公司
8	是否有企业土地成本材料	已完成	《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3411812022B01464）	天长市自然资源和规划局与天长市科技工业发展有限公司
			《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3411812023B000276）	天长市自然资源和规划局与天长市科技工业发展有限公司
			《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3411812023B000289）	天长市自然资源和规划局与天长市科技工业发展有限公司
			《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3411812023B000292）	天长市自然资源和规划局与天长市科技工业发展有限公司
9	是否有基础价格下调幅度的集体决策的相关证明材料	已完成	《天长市人民政府研究土地储备专项债券发行工作的专题会议纪要》	天长市人民政府办公室
10	是否有经双方签字的拟收回收购土地项目协议书或体现企业意愿的其他相关文件材料	已完成	《关于我单位存量闲置土地收购事项的承诺》	天长市科技工业发展有限公司
11	是否有完成收储价	已完成	《天长市自然资源和规	天长市自然资源

	格公示的文件		划局关于拟收回收购存量闲置土地价格的公示》	和规划局
12	是否有收储价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件	已完成	《天长市人民政府关于2025年存量闲置用地回购价格的批复》（天政秘[2025]11号）	天长市人民政府

### 1、纳入经政府批准的土地储备年度计划

2025年4月2日，天长市人民政府出具《天长市人民政府关于同意2025年度土地储备补充计划的批复》（天政秘[2025]8号）。主要批复内容如下：

原则同意天长市2025年度土地储备补充计划，拟补充收储各类土地36宗，收储土地面积178.01公顷。本项目4宗地块在批复范围内。

### 2、储备地块标识码

根据天长市自然资源和规划局、天长市土地储备中心出具的《项目基本情况表》，本项目4宗地块均在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码。

### 3、项目一案两书

根据实施单位及相关中介机构出具文件，本项目已完成一案两书编制工作。

### 4、项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明

2025年4月9日，天长市自然资源和规划局出具《规划条件符合情况说明》。根据该说明，本项目4宗地块规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，满足申报2025年土地储备专项债券相关要求。

### 5、土地权属的说明及措施

2025年4月9日，天长市自然资源和规划局出具《土地权属情况调查说明》。根据该说明，本项目4宗地块归属天长市科技工业发展有限公司，其中部分地块设有抵押，产权人已承诺回购前完成解押手续。

### 6、纳入处置存量闲置土地清单

根据天长市自然资源和规划局、天长市土地储备中心出具的《项目基本情况表》，本项目4宗地块均已纳入处置闲置存量土地清单。

## 7、地价评估报告

2025 年 4 月 7 日，安徽新天地房地产估价事务所有限公司对本项目 4 宗地块分别出具《土地估价报告》。

经查询全国土地估计监管系统的土地估价机构备案信息公示，安徽新天地房地产估价事务所有限公司已备案。

## 8、企业土地成本材料

天长市科技工业发展有限公司分别提供了本项目 4 宗地块的《国有建设用地使用权出让合同》等能证明企业土地成本的材料。

## 9、基础价格下调幅度的集体决策材料

2025 年 4 月 7 日，天长市人民政府办公室印发《天长市人民政府研究土地储备专项债券发行工作的专题会议纪要》，载明：

根据自然资源部《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[2024]242 号）文件要求，就低确定收地基础价格，地块购价格较基础价格平均下调比例约 17.93%，总价为 45.15 亿元；由市自然资源和规划局与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市政府批准确认。

## 10、体现企业意愿的文件材料

2025 年 4 月 9 日，天长市科技工业发展有限公司出具《关于我单位存量闲置土地收购事项的承诺》，向天长市自然资源和规划局承诺：

我单位承诺接受按天长市人民政府网站公示的拟回购价格执行对我单位存量闲置土地收购事宜。我单位承诺将及时配合贵单位完善前期手续，待贵单位相关资金到位后，及时与贵单位签订回购合同。如地块涉及抵押的，将在签订合同前及时解押。

## 11、收储价格公示

2025 年 4 月 8 日，天长市自然资源和规划局在天长市人民政府网站发布《天长市自然资源和规划局关于拟回收收购存量闲置土地价格的公示》，本项目 4 宗地块收储价格在公示范围内。

## 12、售出价格公示后的批复

2025年4月9日，天长市人民政府出具《天长市人民政府关于2025年存量闲置用地回购价格的批复》（天政秘[2025]11号），本项目4宗地块收储价格在批复范围内。

本所律师认为：本项目已按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的要求完成了相应前期工作，取得了申请专项债必要的备案、批复等文件。项目单位已完成的前期准备工作符合相关法律法规和规范性文件的要求。

## **（二）项目单位情况**

本所律师认为，天长市土地储备中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

## **（三）项目单位提供的材料及申报流程**

除上述前期工作相关文件外，实施单位还向本所律师提供了项目实施方案、收益与融资自求平衡专项评价报告。实施方案已加盖主管部门和同级财政部门公章，收益与融资自求平衡专项评价报告已加盖编制单位公章并附有编制单位资质证明。本所律师认为，项目单位提供的相关材料具有法律效力，符合自然资发[2025]45号、皖自然资权函[2025]3号、皖财债[2024]218号文件的要求。

本项目严格按流程逐级申报，符合自然资发[2025]45号、皖自然资权函[2025]3号、皖财债[2024]218号文件的要求，本项目申报流程合法合规。

## **（四）项目单位资产产权情况**

根据《实施方案》，财政部门、国资部门将会同项目主管单位和项目单位将各类土储专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。严格按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，土储专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

据此，本所律师认为，本项目资产权属清晰，不存在产权争议。

# **四、投资项目融资与收益情况**

## **（一）项目资金筹措情况**

根据《实施方案》，项目总投资 85600.00 万元，其中财政资金 0 万元，通过发行土储专项债方式筹措 85600.00 万元。2025 年拟发行金额为 85600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，本次发行费 94.16 万元（发债金额的 1.1‰），由财政另行安排。

本所律师认为，本项目资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

## **（二）债券发行计划**

天长市处置存量闲置土地项目四拟发行专项债券 85600.00 万元，2025 年拟发行金额为 85600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金。

## **（三）项目收益与融资自求平衡**

根据《财务评价报告》，在相关单位对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天长市处置存量闲置土地项目四预计收益能够偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡：

- （1）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，本息覆盖倍数为 1.27 倍；
- （2）预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，本息覆盖倍数为 1.22 倍；
- （3）预计实现项目运营期收益的 80%情况下测算，本息覆盖倍数为 1.17 倍。

本所律师认为，本项目预期专项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，符合财预[2017]89 号文等相关规定。

# **五、中介机构及相关文件**

## **（一）会计师事务所**

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所作为专项评价的审计机构，为本次专项债券的发行出具《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91340104083691213C）、《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：120100113401）并经本所律师核查，本所律师认为：中审华会计师事务所安徽分所于 2013 年 11 月 28 日在合肥市蜀山区市场监督管理局登记注册，2013 年 10 月 17 日经安徽省财政厅依法批准执业，具备为本次专项债券发行出

具《评价报告》的资质。在《评价报告》上签字的两名注册会计师均具备相应的执业资格且二人均通过年检。

## **（二）律师事务所**

北京德恒（合肥）律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问，并出具《关于天长市处置存量闲置土地项目四专项债券之法律意见书》。

本所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：313400000608270341），为具备相应债券发行咨询资质且承担过债券发行咨询服务的律师事务所。在《评价报告》上签字的两名律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人均通过年检。

本所律师认为，上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构，具备相应的从业资质。

## **六、风险提示**

根据《实施方案》，本次专项债券主要存在影响项目运营的风险、影响融资平衡结果的风险、流动性风险等。

《实施方案》已列明具体风险清单，并提出了应对项目风险的具体措施。

经本所律师核查，《实施方案》已经对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了揭示与评估，并对本项目专项债券的投资者保护措施进行了说明。

## **七、结论意见**

综上所述，截至本法律意见书出具之日，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，经审慎审查有关文件和信息，本所律师认为：

1、天长市土地储备中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格，符合皖财债[2024]218号文的规定。

2、项目单位已完成各项前期准备工作，各项前期准备工作符合相关法律规定，符合皖自然资发[2025]45号、皖自然资权函[2025]3号、皖财债[2024]218号文件的相关规定。

3、本项目已取得为本次专项债券申报所需的有权部门的批复或备案。

4、项目单位提供的已完成的前期工作等申报材料具有法律效力，申报流程符合相关法律规定。

5、项目单位取得的资产产权清晰，无权属争议。

6、本项目预期收入能够合理保障偿还融资本息，符合项目收益与融资自求平衡专项债券对项目融资与收益达到平衡的要求。

7、为本项目提供咨询服务的会计师事务所、律师事务所符合皖财债[2024]218号关于选择使用第三方机构的要求。

本法律意见书经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）



(本页无正文，为《北京德恒（合肥）律师事务所关于天长市处置存量闲置土地项目四专项债券之法律意见书》的签署页)

北京德恒（合肥）律师事务所

负责人：



承办律师：

苏杰

承办律师：

张谦

2025 年 4 月 10 日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 313400000608270341

北京德恒（合肥）  
律师事务所，符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准  
予设立并执业。

发证机关： 安徽省司法厅  
发证日期： 2023 年 02 月 13 日

00000000

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所  
执业许可证  
(副本)

统一社会信用代码: 313400000608270341

北京德恒(合肥) 律师事务所,  
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2023年



所属律师事务所变更登记备案(七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年6月-2024年5月



考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月-2025年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构	北京德恒（合肥） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401202111384378		
法律职业资格 或律师资格证号	A20193401040553		
发证机关	安徽省司法厅 行政许可专用章	持证人	苏杰
发证日期	2024年11月1日	性别	女
		身份证号	340122198910024086

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	
备案日期	2024年6月-2025年5月	备案日期	

执业机构	北京德恒（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401202111310246		
法律职业资格 或律师资格证号	A20184403052339		
发证机关	安徽省司法厅 行政许可专用章 2021年04月09日	持证人	张谦
发证日期		性 别	女
		身份证号	34252319930825852X

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2024年6月-2025年5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	