

重庆新合律师事务所
关于攀枝花市米易县2025年第一批次土地储
备项目收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

二〇二五年三月

重庆新合律师事务所

关于攀枝花市米易县2025年第一批次土地储备项目收益与融
资自求平衡专项债券之

法律意见书

(2025) 新合律见字第21号

致:

米易县自然资源和规划局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，重庆新合律师事务所作为攀枝花市米易县2025年第一批次土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	- 1 -
一、释义	- 1 -
二、律师应声明的事项	2
第二部分 正文	4
一、项目相关主体资格	4
二、项目概况和审批情况	4
(一) 项目概况	5
(二) 审批情况	6
三、项目分析	7
(一) 可行性分析	7
(二) 必要性分析	7
四、项目融资与收益平衡	9
五、中介服务机构	9
(一) 会计师事务所	9
(二) 律师事务所	10
六、结论	10

第一部分 引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目
本所	指	重庆新合律师事务所
四川蜀鸿会计师事务所有限公司	指	四川蜀鸿会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《重庆新合律师事务所关于攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

二、律师应声明的事项

(一) 本所律师依据《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)、《财政部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)、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)等有关法律、法规、规章及有关政策文件,本所律师依据本法律意见书出具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,对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证,保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整,所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担相应法律责任。

(二) 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单,并得到了委托人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本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外,对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题,本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录,并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

(三) 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见,并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评

级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

(四) 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

(五) 本所律师同意全部或部分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。

(六) 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、项目相关主体资格

实施机构：米易县自然资源和规划局

项目业主：米易县土地储备开发交易中心

(一) 实施机构

实施机构：米易县自然资源和规划局

统一社会信用代码：11510321MB15431970

地址：攀枝花市米易县攀莲镇同和路 12 号

组织机构代码：MB154319-7

机构类型：机关

(二) 业主单位

项目业主：米易县土地储备开发交易中心

统一社会信用代码：12510321742296007B

地址：米易县攀莲镇同和路 10 号

组织机构代码：74229600-7

机构类型：事业单位

本所律师认为，米易县自然资源和规划局作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为实施机构的主体资格。米易县土地储备开发交易中心作为依法成立的事业单位，有效存续，具备作为项目业主单位的主体资格。

二、项目概况和审批情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

1. 实施主体情况

本项目由米易县土地储备开发交易中心具体实施。米易县土地储备开发交易中心是已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，统一社会信用代码 12510321742296007B。人员编制 7 人，在岗 3 人，截至 2024 年底，米易县储备土地总面积为 4038.22 亩，近三年完成土地收储 30172.73 亩。

2. 项目情况

本项目收储土地 139.35 亩，涉及 1 个闲置土地。纳入闲置存量土地项目清单。

3. 地块情况

HP2019-4 地块：米易县丙谷镇橄榄河村 2019-01 号地块：面积 139.35 亩，由米易县国有投资集团有限责任公司通过拍卖出让方式以 11000 万元取得，属于企业无力继续开发的、已供应未动工的住宅用地等工作指引中明确的回收收购存量闲置土地项目申报范围，已纳入土地市场动态监测与监管系统存量闲置土地清单，地块权属清晰，不存在抵\质押情况，未取得其他专项债券或专项贷款。目前，地块已纳入米易县 2025 年度土地储备计划，已与米易县国有投资集团有限责任公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估和成本

审计，并完成回收收购决策程序，拟于 2025 年以 7361.88 万元收储，拟发行专项债券 4500 万元。

(二) 前期手续情况

企业意愿资料：本项收到米易县国有投资集团有限责任公司提交的《同意政府收购土地的函》，相关单位有回收意愿。

权属资料：项目拟回收的用地已取得《不动产权证书》(川 (2019) 米易县不动产权第001946号) 并提供土地出让合同、不动产查档结果书作为佐证，项目地块产权清晰。

闲置存量土地清单：结合项目单位提供的查询情况，项目已纳入闲置存量土地清单。

回收程序：米易县自然资源和规划局已发布《关于收回收购存量闲置土地的征集公告》，项目回收程序合规。

规划情况：项目已出具总规套合图、详规套合图，证明拟收购地块纳入米易县规划。

定价依据：本项目以四川仁信房地产土地资产咨询评估有限公司出具的评估报告作为低价依据参考，四川仁信房地产土地资产咨询评估有限公司是已备案的土地评估机构，定价依据具有合理性。

项目情况说明：项目已取得米易县财政局《关于攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目有关情况的说明》，注明项目未取得专项债券。

本所律师认为，项目已完成了实施前的必要手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目其他前期手续，密切推进完成土地储备工作。

三、项目分析

根据《实施方案》，项目具有可行性与必要性。

（一）可行性分析

通过项目摸底调查，本项目实施的各宗闲置土地权属清晰，每宗闲置土地的产权归属、边界范围均有明确信息和登记记录，闲置土地原始权利人积极同意实施土地收储项目，主动配合提供土地资料、参与价格协商，推动收储流程快速启动，权利人的主动配合，规避了强制征收可能引发的法律诉讼、社会舆情风险，使得专项债券资金注入收储项目后，能够毫无阻碍地用于土地平整、前期开发等实质工作，保障项目按照既定时间表高效落实，加速米易县闲置土地盘活与城市更新迭代进程，项目在实施条件上可操作性强。

米易县各级主管部门积极联动，为专项债券助力土地收储项目搭建了坚实架构，土地收储项目所要求的规划选址、用地预审、环评批复等前置要件完备，为专项债券资金投入使用后迅速转化为实际收储成果创造了有利条件。

（二）必要性分析

1. 盘活存量土地资源，促进有效投资

闲置土地的存在意味着土地资源的浪费，尤其是在土地供需失衡的背景下，回收闲置土地可以重新激活这些资源，提高土地利用效率。米易县在发展进程中，部分土地由于早期规划变更、企业经营不善或项目搁置等原因陷入闲置状态，通过专项债券等融资手段，地方政府能够加速土地收储进程，将闲置土地转化为可利用资源，用于基础设

施建设、城市更新等项目，盘活存量土地资源，优化土地资源配置，从而促进区域经济发展。

2.缓解城市发展空间不足

随着米易县经济快速发展与人口持续增长，城市建设用地日趋紧张，发展空间受限日益凸显，专项债券收储可快速解锁城市发展空间，通过实施土地收储，释放可供开发土地，用于建设商业综合体、高品质住宅或公共服务设施，有效拓展横向与纵向的发展维度，满足城市扩张与功能升级的迫切需求。

3.化解房地产库存压力

闲置土地的存在加剧了房地产市场的库存压力。专项债券助力收储后，可调控土地供应节奏，避免盲目开发，同时对收储土地周边配套设施进行完善，提升地块吸引力，引导开发商优先开发市场需求大的产品，促进房地产市场供需平衡，逐步化解库存压力，稳定楼市发展。例如，广东省通过专项债回收闲置土地，为房地产市场释放了积极信号，有助于市场止跌回稳。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

四、项目融资与收益平衡

资本金来源：项目资本金来源于财政资金。项目资本金 3640.63 万元，占总投资的 44.72%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 4500.00 万元，占总投资的 55.28%，期限为 7 年，债券利率按 2.4% 测算，发行费为面值的 1‰。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 22951.92 万元，总成本预计为 9219.61 万元，融资本息覆盖倍数为 2.61 倍，收益覆盖倍数满足专项债券申报要求。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

五、中介机构

（一）会计师事务所

根据四川蜀鸿会计师事务所有限公司持有的《营业执照》（统一社会信用代码：915105259050512322），四川蜀鸿会计师事务所有限公司具备担任本次专项债券发行的第三方中介机构的从业资格。

本所律师认为，会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有重庆市司法局颁发的注册号（编号）为25001200110455930的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本所律师认为，重庆新合律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

六、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）米易县自然资源和规划局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。米易县土地储备开发交易中心作为依法成立的事业单位，有效存续，具备作为项目业主单位的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持

续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

(五) 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份,经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文，为签章页。)



重庆新合律师事务所

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "江月" (Jiang Yue).

经办律师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "马长学" (Ma Changxue).

2025年3月17日

执业机构 重庆新合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15001200311305941

法律职业资格
或律师资格证号 (91) 司律证字第231

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2009 年 12 月 30 日



持证人 江敏

性 别 女

身份证号 512301196303220281

备 注

2023年度

称职



2025年5月31日前有效

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11224685

执业机构 重庆新合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15001202310628619

法律职业资格
或律师资格证号 A20215002430242

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2023 年 06 月 29 日



持证人 张学攀

性 别 男

身份证号 500243199409262293

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	重庆市涪陵区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日前有效

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

3150000

统一社会信用代码: 3150000004519438922

证号: 25001200110455930

重庆新合
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。

