

---

北京德恒（重庆）律师事务所

关于  
内江市隆昌市使用专项债券收回收购隆地拍（2023）

09号、隆地拍（2023）11号存量闲置土地项目

收益与融资自求平衡专项债券之

法律意见书

---



北京德恒律师事务所  
DeHeng Law Offices

重庆市江北区江北嘴聚贤岩广场9号国华金融中心大厦A栋24层

电话：023-63012200 传真：023-63012211 邮编：400024

## 目录

释 义 .....	1
前 言 .....	2
律师声明事项 .....	3
正 文 .....	5
一、项目相关主体资格 .....	5
（一）实施机构和项目业主的主体资格 .....	5
二、项目概况和审批情况 .....	5
（一）项目概况 .....	5
（二）审批情况 .....	6
三、项目效益 .....	6
（一）公益效益 .....	6
（二）经济效益 .....	7
（三）社会效益 .....	8
四、项目融资与收益平衡 .....	9
五、中介服务机构 .....	10
（一）会计师事务所 .....	10
（二）律师事务所 .....	10
六、总体结论性意见 .....	10

释 义

本法律意见中，除非另有说明或上下文文意另有所指，下列词语具有以下涵  
义：

本期债券	指	内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地项目
本所	指	北京德恒（重庆）律师事务所
四川方信联合会计师事务所	指	四川方信联合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	《内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地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	《北京德恒（重庆）律师事务所关于内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》



## 前 言

**致：隆昌市土地储备中心**

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，北京德恒（重庆）律师事务所接受隆昌市土地储备中心的委托，担任内江市隆昌市使用专项债券收回收购隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号存量闲置土地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。

### 律师声明事项

1. 本所根据《公司法》以及《业务指引》、《业务操作指南》、《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）等法律、法规和规范性文件，按照交易商协会相关规则指引及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

2. 本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规及其他规范性文件发表法律意见；本所已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用的原则，对本次债券发行的合法性和合规性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、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同报送；本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 委托人已向本所承诺，其已经向本所提供了为出具本法律意见书所必要的真实、完整、有效的原始书面材料或副本材料及询问笔录。

5. 委托人已向本所承诺其所提供的文件和材料均为完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本和复印件的，保证与正本或原件是一致的和相符的；所有文件上的签字和盖章均为真实、有效。

6. 对本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关部门、委托人或其他有关机构出具的证明文件或承诺而出具本法律意见书。

7. 本所仅就与本次债券发行的有关法律问题发表意见，不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关审计报告、信用评级报告中的



数据和结论的引用，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。

8. 本法律意见书仅对中国（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外）法律事项（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表意见，对其他事项（包括但不限于涉及的其他国家和地区的法律事项及本所未发表意见的其他事项），本所均不以任何形式发表或者给予任何意义上的法律意见和评价。

9. 本法律意见书仅在本期债券发行过程涉及的所有相关合同签订完毕后正式生效。

10. 本所仅对与本期债券发行有关的法律问题出具法律意见，当事人未经本所经办律师的许可更改本所提供的法律文本的，本法律意见书对该更改部分不产生效力。

11. 本法律意见书仅供隆昌市土地储备中心备案挂牌本期债券发行的目的而使用，不得用作其他任何目的。未经本所授权，任何单位和个人不得对本法律意见书做任何解释或说明。

## 正文

### 一、项目相关主体资格

实施机构：隆昌市自然资源和规划局

项目业主：隆昌市土地储备中心

#### （一）实施机构和项目业主的主体资格

实施机构名称：隆昌市自然资源和规划局

统一社会信用代码：1151092300854650X9

地址：隆昌市古湖街道康复西路一段2号

类型：机关单位

本所律师认为，隆昌市自然资源和规划局系中共隆昌市委机构编制委员会办公室管理的机关单位，具备法律主体资格。

业主单位：隆昌市土地储备中心

统一社会信用代码：125109237334014347

地址：隆昌市古湖街道康复西路一段2号

类型：事业单位

本所律师认为，隆昌市土地储备中心系隆昌市事业单位登记管理局登记的事业单位，具备法律主体资格。

### 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，项目的基本情况及取得行政审批等情况如下：



项目名称：内江市隆昌市使用专项债券收回收购隆地拍（2023）09号、隆地拍（2023）11号存量闲置土地项目

项目所属领域：土地储备

项目建设的工期：12个月

项目区位：隆昌市

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

项目建设内容：

隆昌市土地储备中心使用专项债券收回收购隆地拍（2023）09号、隆地拍（2023）11号两宗存量闲置土地，项目总投资15,083.37万元，拟发行专项债券13,900.00万元，项目收入合计28,847.45万元，收益覆盖倍数1.23倍。

## （二）审批情况

### 1. 关于项目审批手续的情况

本项目已被纳入隆昌市2025年土地储备计划。

## 三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

### （一）公益效益

按照《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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券。

本项目属于土地储备项目，具有显著的公益性。土地的合理利用不仅有利于



社会的发展，更是为社会公众提供公共服务、改善生态环境提供良好保障。本项目将符合土地储备要求的地块进行收储。土地储备机构可以从社会整体利益出发，将企业需盘活的土地及旧城需要改造的地块进行征收、重整，从基层建设机制解决民生问题及城市规划问题，提高资源整体利用效率，从而提高整体民生水平。

通过本次土地收储，重新规划土地利用情况，按照坚定不移地推进节约用地的总要求，遏制建设用地过度外延扩张，有效控制建设用地总量；统筹建设用地增量与存量，合理调整优化建设用地结构和布局，优化国土空间开发格局；完善基础设施建设，改变以往“脏、乱、差”的情况，改善地区生态环境。

本项目所涉及的收储项目在实施后能够完善众多基础设施，改善城市环境，增加城市建设用地规模，对城市后期发展起到积极的促进作用；涉及的征收项目是城市建设发展必要的举措，对增加城市建设用地，为城市扩容打下了良好基础，也是对土地集约利用、城市环境美化、农村居民生活改善、城市综合发展的一大利好举措

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

综上所述，本项目具有公益性。

## （二）经济效益

作为国有土地收储项目，本项目实施后其经济产出为可供出让的土地，通过本项目的一级土地整理、整体规划、统一开发，可显著提升国有土地资源的内在价值。土地储备项目通常伴随着基础设施的建设和改善，这不仅提升了土地的使用价值，还吸引了更多的私人投资，带动了相关产业的发展，从而产生良好经济效益。

根据隆昌市目前同区域土地公开出让情况，该区域内的土地价格总体呈现上涨趋势，本项目预计土地出让总收入 28,847.45 万元。本项目的实施还将提供更多的直接和间接就业机会。项目土地开发后，将形成新的消费和市场需求，会增加服务行业的就业岗位。一级土地整理阶段房屋的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、场地的平整等工作都将产生大量间接就业机会。同时，政府通过土地出让、租赁等方式，也可以获得直接的财政收入。土地储备项目通过税收、土地增值等间接方式为政府带来财政收益。

通过对项目区场地平整、排水管网建设基础工程，项目区基础设施的建成、完善将提升区域地块价值，有利于新片区的加速形成，最终使项目地块成为推进城市化进程的主要力量。

### （三）社会效益

#### （1）提升土地资源利用效率

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。通过专项债等融资手段，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，从而促进区域经济发展。

#### （2）缓解城市发展空间不足的问题

随着城市化进程的加快，许多城市面临土地资源紧张的问题。闲置土地的回收可以为城市提供更多发展空间，用于建设住房、商业设施、公共绿地等，满足城市人口增长和经济发展的需求。

#### （3）促进城市更新与可持续发展

闲置土地往往集中在老旧城区或规划不合理的区域，回收这些土地有助于推动城市更新，改善城市面貌和居民生活质量。例如，将闲置土地重新规划为公共



公园、生态修复区或社区设施，不仅能美化城市环境，还能提升居民幸福感，促进社会和谐。

#### （4）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。通过回收闲置土地，政府可以减少未开发土地的存量，稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。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。

#### （5）优化财政资源配置

闲置土地的回收可以通过专项债等融资工具实现，这不仅减轻了地方政府的财政压力，还能优化财政资源配置。专项债的资金可以用于土地收储和基础设施建设，形成良性循环，提升地方经济的整体效益。

### 四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目总投资额为 15,083.37 万元，其中：项目资本金为 1,183.37 万元，占总投资的 7.8%；发行 7 年期专项债券 13,900.00 万元，占总投资的 92.2%。2025 年申请发行专项债 13,900.00 万元，发行债券期限为 7 年，债券利率按 3.2% 测算，发行费为面值的 1%。

根据四川方信联合会计师事务所针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，本项目在预测期内可实现息前净现金流 20,934.88 万元，政府专项债券到期本息合计 17,013.60 万元，本项目息前净现金流/专项债券本息覆盖倍数为 1.23 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

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、中介服务机构

### （一）会计师事务所

1. 四川方信联合会计师事务所作为专项评价机构为本期债券发行出具《财评报告》。

2. 四川方信联合会计师事务所现持有成都市青羊区市场监督管理局于2010年10月19日核发的统一社会信用代码为91510000563253685C的《营业执照》、四川省财政厅于2010年9月15日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：51010240）。

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

1. 本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

2. 本所现持有重庆市司法局颁发的注册号（编号）为25001201111526237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，北京德恒（重庆）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、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 隆昌市自然资源和规划局系中共隆昌市委机构编制委员会办公室管理的



机关单位，具备法律主体资格。

2. 隆昌市土地储备中心系隆昌市事业单位登记管理局登记的事业单位，具备法律主体资格。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

## 结 尾

### 一、经办律师

本法律意见书由北京德恒（重庆）律师事务所出具，并由经办律师王剑、赵禹吉签字并加盖公章后生效。

### 二、正副本份数

本法律意见书正本一份， 副本叁份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京德恒（重庆）律师事务所关于内江市隆昌市使用专项债券回收收购隆地拍（2023）09号、隆地拍（2023）11号存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》之签署页）。



经办律师：王剑

经办律师：赵禹吉

2025年3月11日



1. 北京德恒（重庆）律师事务所执业许可证





2. 团队人员执业资格证

执业机构  
北京德恒（重庆）  
律师事务所

执业证类别  
专职律师

执业证号  
5001200410881648

法律职业资格  
或律师资格证号  
2002651000101

发证机关  
重庆市司法局

发证日期  
2024 年 03 月 04 日



持证人  
王剑

性别  
男

身份证号  
510215197504040013

律师年度考核备案

考核年度	2022 年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章 律师年度考核备案
下一年度考核备案 备案日期	2024 年 5 月 31 日前

律师年度考核备案

考核年度	2023 年度
考核结果	优秀
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	下一年度 时间为 2025 年 5 月 31 日



执业机构 北京德恒（重庆）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15001201510463184

法律职业资格  
或律师资格证号 A20125002221878

发证机关 重庆市司法局

发证日期 2015年08月28日



持证人 赵殿吉

性别 男

身份证号 500222199010130916

### 律师年度考核备案

考核年度	2022 年度
考核结果	称职
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章
备案日期	2023年度考核备案 时间为2024年5月31日前

### 律师年度考核备案

考核年度	2023 年度
考核结果	优秀
备案机关	重庆市江北区司法局 专用章
备案日期	下一年度考核备案 时间为2024年5月31日前