

附件 3：怒江州土地储备专项债券项目法律意见书

通商(债)专字(2019)第 0312 号

关于 2019 年怒江州土地储备专项债券(一期)  
——2019 年云南省政府专项债券(五期)项目的

法律意见书

二零一九年七月



# 目 录

一、本项目基本情况.....	5
(一)泸水市收储地块基本情况.....	5
(二)项目实施单位.....	7
(三)项目批复文件.....	8
二、关于本项目的专项评价.....	9
三、结论意见.....	9

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
省财政厅	指	云南省财政厅
省住建厅	指	云南省住房和城乡建设厅
怒江州	指	怒江傈僳族自治州
怒江州政府	指	怒江州人民政府
怒江州财政局	指	怒江州财政局
怒江州自然资源和规划局	指	怒江州自然资源和规划局
怒江州发改委	指	怒江州发展和改革委员会
泸水市财政局	指	怒江州泸水市财政局
泸水市住建局	指	怒江州泸水市住房和城乡建设局
泸水市发改局	指	怒江州泸水市发展和改革局
泸水市自然资源局	指	怒江州泸水市自然资源局
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
审计机构、致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
实施方案	指	《2019年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019年云南省政府专项债券(五期)项目实施方案》
《财务评价报告》	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所出具的《2019年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019年云南省政府专项债券(五期)项目财务评价报告》
中国	指	中华人民共和国(为本法律意见书之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)
元	指	人民币元(除非另有规定或特别说明)

本法律意见书中若出现持股比例合计数与各股东持股数直接相加之和在尾数存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

# 通商律師事務所

## Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: (8610) 65693399 传真: (8610) 65693838

网址: www.tongshang.com

### 关于2019年怒江州土地储备专项债券(一期) ——2019年云南省政府专项债券(五期)项目的 法律意见书

敬启者:

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或我们”)接受委托,指派律师以特聘法律顾问的身份,就本项目所涉及的有关事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《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,以下简称“国发〔2014〕43号文”)、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83号,以下简称“财库〔2015〕83号文”)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号,以下简称“财预〔2015〕225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号,以下简称“财预〔2016〕155号文”)、《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,以下简称“财预〔2017〕89号文”)、《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》(云政发〔2015〕85号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号,以下简称财综〔2016〕4号文)、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规〔2017〕17号,以下简称“国土资规〔2017〕17号文”)、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预〔2017〕62号,以下简称“财预〔2017〕62号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号,以下简称“财预〔2018〕34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。本法律意见书仅就本项目涉及的中国法律问题发表意见,并不对境外法律问题发表意见。

2. 本项目涉及的项目主体保证已提供本所律师认为为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言,一切足以影响本

法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

3. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估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的认可，对于这些文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

4. 本所依据财库〔2015〕83号文、财预〔2017〕62号文等规定及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，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；

5. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述情况，本所律师就本项目涉及的有关法律事宜出具法律意见如下：

## 一、本项目基本情况

### (一)泸水市收储地块基本情况

根据《2019年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019年云南省政府专项债券(五期)项目实施方案》，本项目包括大南茂片区项目和丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区项目，这两个项目的收储地块基本情况分别如下：

#### 1. 泸水市大南茂片区收储地块基本情况

##### (1) 大南茂片区收储地块总体情况

项目名称	2019年云南省怒江州泸水市土地储备专项债券项目
坐落地区	泸水市上江镇
储备面积	717.9939 亩
四至范围	东至怒江江边以西 70m 处，南至善庄以西 270m 处，西至 S228 省道，北至南坝怒江大桥
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 7 月后
项目资金总需求	22,167.85 万元

##### (2) 大南茂片区各子地块情况

###### ①子地块一(大南茂片区二)概况

项目名称	2019年云南省怒江州泸水市大南茂片区土地储备专项债券
收储地块编号	地块 1
坐落地区	泸水市上江镇
土地规划性质	居住用地、公共管理及公共服务设施用地、商业用地
储备面积	621.3917 亩
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 7 月后

###### ②子地块二(大南茂片区三)概况

项目名称	2019年云南省怒江州泸水市大南茂片区土地储备专项债券
收储地块编号	地块 2
坐落地区	泸水市上江镇

土地规划性质	居住用地、公共管理及公共服务设施用地
储备面积	96.6022 亩
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 7 月后

## 2. 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区收储地块基本情况

### (1) 丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区收储地块总体情况

项目名称	2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券
坐落地区	泸水市上江镇
储备面积	551.125 亩
四至范围	上江镇丙贡村委会，丙贡河以南至七棵树村，丙贡村邱家寨以南
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 6 月后
项目资金总需求	16345.97 万元

### (2) 丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区各子地块情况

#### ①子地块一(丙贡河至七棵树片区一)概况

项目名称	2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券
收储地块编号	地块 1
坐落地区	泸水市上江镇
土地规划性质	居住用地
储备面积	89.625 亩
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 6 月后

#### ②子地块二(丙贡河至七棵树片区二)概况

项目名称	2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券
收储地块编号	地块 2
坐落地区	泸水市上江镇

土地规划性质	居住用地、商业用地
储备面积	259.898 亩
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 6 月后

### ③子地块三(邱家寨南侧片区)概况

项目名称	2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券
收储地块编号	地块 3
坐落地区	泸水市上江镇
土地规划性质	公共管理及公共服务设施用地、商业用地
储备面积	201.602 亩
储备开始时间	2019 年 7 月至 2020 年 6 月
计划出让时间	2020 年 6 月后

### (二)项目实施单位

根据《2019 年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019 年云南省政府专项债券(五期)项目实施方案》，本项目实施单位为泸水市人民政府土地收购储备发展中心，其基本情况如下：

名称	泸水市人民政府土地收购储备发展中心
统一社会信用代码	125333216956522742
住所	泸水市六库镇新城区泸水市国土资源局
法定代表人	齐翁益
开办资金	510 万元
经费来源	财政拨款
举办单位	泸水市国土资源局
宗旨和业务范围	根据土地市场要求，对辖区的国有存量土地制定和实施收购储备出让工作，收购储备土地，编制土地储备规划和供应储备土地计划。
《事业单位法人证书》有效期	自 2017 年 3 月 2 日至 2022 年 3 月 2 日

经核查，本所律师认为，泸水市人民政府土地收购储备发展中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地

储备工作的、并被自然资源部列入《土地储备机构名录(2018年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

### (三)项目批复文件

#### 1. 大南茂片区项目批复文件

(1) 泸水市自然资源局于 2019 年 6 月 27 日出具《关于泸水市大南茂片区土地利用总体规划和农用地征收转用的情况说明》(〔2019〕-179 号)，载明本项目拟收储面积为 717.9939 亩，符合《泸水市土地利用总体规划(2010-2020 年)调整方案》，并完成农用地征收转用手续。

(2) 泸水市自然资源局于 2019 年 6 月 28 日出具《关于泸水市大南茂片区土地规用地性质的情况说明》(〔2019〕-147 号)，载明本项目的规划用地性质符合泸水市城市总体规划。

(3) 泸水市人民政府于 2019 年 7 月 1 日作出《关于市自然资源局请求批准 2019 年度土地储备计划的批复》(泸政复〔2019〕309 号)，同意泸水市自然资源局对位于泸水市上江镇范围内的大南茂片区地块进行收储，涉及土地面积 717.9939 亩。

#### 2. 丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区项目批复文件

(1) 泸水市自然资源局于 2019 年 6 月 28 日出具《关于泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地规划用地性质的情况说明》(〔2019〕-148 号)，载明本项目的规划用地性质符合泸水市城市总体规划。

(2) 泸水市人民政府于 2019 年 7 月 1 日作出《关于市自然资源局请求批准 2019 年度土地储备计划的批复》(泸政复〔2019〕309 号)，同意泸水市自然资源局对位于泸水市上江镇范围内的丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区地块进行收储，涉及土地面积 551.125 亩。

(3) 泸水市自然资源局于 2019 年 7 月 11 日作出《2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券地块土地利用规划修改的情况说明》(〔2019〕-183 号)，载明正在组织《泸水市上江镇土地利用总体规划(2015-2020)》的规划修改工作，且《泸水市上江镇土地利用总体规划(2015-2020)评估报告》已于 2019 年 6 月 10 日通过云南省自然资源厅国土空间规划处备案；并载明规划修改后，将在本项目内调入建设用地指标 549.726 亩，从而实

现本项目建设用地指标全覆盖,并将于专项债券实施方案计划的期限内完成土地征用和转用报批工作。

(4) 泸水市人民政府于 2019 年 7 月 11 日向云南省自然资源厅作出《关于 2019 年云南省怒江州泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备专项债券地块土地利用规划修改的承诺》( (2019) -145 号), 载明正在组织《泸水市上江镇土地利用总体规划(2015-2020)》的规划修改工作, 将在本项目内调入建设用地指标 549.726 亩, 从而实现本项目建设用地指标全覆盖; 并承诺于专项债券实施方案计划的期限内完成土地征用和转用报批工作。

(5) 怒江州自然资源和规划局于 2019 年 7 月 11 日作出了《关于泸水市土地储备专项债券申请涉及丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区地块土地利用总体规划修改的情况说明》, 载明泸水市正在组织《泸水市上江镇土地利用总体规划(2015-2020)》的规划修改工作, 并已取得《泸水市上江镇土地利用总体规划(2015-2020)评估报告》备案表。

综上, 本所律师认为, 2019 年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019 年云南省政府专项债券(五期)项目已取得现阶段所需的相关批复文件, 符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

## 二、关于本项目的专项评价

根据致同出具的《2019 年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019 年云南省政府专项债券(五期)项目财务评价报告》, 致同认为: “在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的云南省怒江州土地储备项目, 包含 2 个项目, 涉及 5 个地块, 预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息, 实现项目收益和融资自求平衡。”

综上, 本所律师认为, 本项目符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文的相关规定。

## 三、结论意见

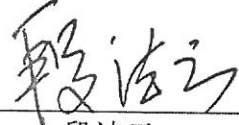
综上, 本所律师认为, 2019 年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019 年云南省政府专项债券(五期)项目符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定。(以下无正文)

(本页无正文，为《关于2019年怒江州土地储备专项债券(一期)——2019年云南省政府专项债券(五期)项目的法律意见书》之签字盖章页)

北京市通商律师事务所(章)

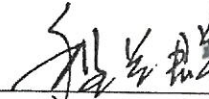


经办律师:

  
段洁云



经办律师:

  
程益群



2019年7月12日

印