

2018 年云南省西双版纳傣族自治州
土地储备专项债券



法律意见书



通商律师事务所

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, 65693836, 65693837

网址: www.tongshang.com

目 录

一、 本项目基本情况.....	4
(一) 版纳州本级土地储备项目.....	4
(二) 版纳州景洪市土地储备项目	9
(三) 版纳州勐海县土地储备项目	15
(四) 版纳州勐腊县土地储备项目	18
二、 关于本项目的专项评价.....	21
三、 结论意见.....	22

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
省政府	指	云南省人民政府
省国土厅	指	云南省国土资源厅
版纳州	指	西双版纳傣族自治州
版纳州政府	指	西双版纳傣族自治州人民政府
版纳州财政局	指	西双版纳傣族自治州财政局
版纳州国土局	指	西双版纳傣族自治州国土资源局
本项目	指	2018 年云南省西双版纳傣族自治州土地储备专项债券项目
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
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。

通商律师事务所

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, 65693836, 65693837

网址: www.tongshang.com

2018年云南省西双版纳傣族自治州 土地储备专项债券

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规合法性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述，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) 版纳州本级土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《西双版纳州本级土地储备项目专项债券实施方案》和版纳州国土局出具的《确认函》、《版纳州州本级土地储备项目地块情况说明》，本项目资金总需求为 51,093.21 万元，其中：曼弄枫片区 15,352.62 万元，曼沙片区 35,740.59 万元。土储债券发行金额 35,000 万元，本项目收储开发总面积为 902.78 亩。

(1) 子项目一：曼弄枫片区土地储备项目

曼弄枫片区土地储备项目总投资 15,352.62 万元，拟发行土地储备专项债券 10,000 万元，收储开发面积共计 222.54 亩。本项目包含 5 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

1) 地块一：

项目名称	曼弄枫片区土地储备项目
收储地块编号	XTCD2018-1 号
坐落地区	西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村
四至范围	西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组
土地规划性质	住宅及商业
储备面积	72.87 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

2) 地块二：

项目名称	曼弄枫片区土地储备项目
收储地块编号	XTCD2018-2 号
坐落地区	西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村
四至范围	西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组
土地规划性质	商服用地
储备面积	7.19 亩

储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

3) 地块三:

项目名称	曼弄枫片区土地储备项目
收储地块编号	XTCD2018-3 号
坐落地区	西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村
四至范围	西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组
土地规划性质	住宅及商业
储备面积	93.55 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

4) 地块四:

项目名称	曼弄枫片区土地储备项目
收储地块编号	XTCD2018-4 号
坐落地区	西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村
四至范围	西双版纳旅游度假区南联山农场
土地规划性质	市政道路
储备面积	32.34 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

5) 地块五:

项目名称	曼弄枫片区土地储备项目
收储地块编号	XTCD2018-5 号
坐落地区	西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村
四至范围	西双版纳旅游度假区南联山农场
土地规划性质	市政道路

储备面积	16.59 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

(2) 子项目二：曼沙片区土地储备项目

曼沙片区土地储备项目总投资 35,740.59 万元，拟发行土地储备专项债券 25,000 万元，收储开发面积共计 680.24 亩。本项目包含 4 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

1) 地块一：

项目名称	曼沙片区土地储备项目
地块编号	XTCG2018-1 号
坐落地区	版纳州景洪市曼沙村
四至范围	版纳州景洪工业园区
土地规划性质	商业及住宅、道路用地
储备面积	345.52 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

2) 地块二：

项目名称	曼沙片区土地储备项目
地块编号	XTCG2018-2 号
坐落地区	景洪市曼沙农场管理委员会
四至范围	景洪市曼沙农场管理委员会范围内
土地规划性质	道路用地
储备面积	20.23 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

3) 地块三：

项目名称	曼沙片区土地储备项目
地块编号	XTCG2018-3 号
坐落地区	景洪市曼沙农场管理委员会
四至范围	景洪市曼沙农场管理委员会范围内
土地规划性质	商业用地
储备面积	169.73 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

4) 地块四:

项目名称	曼沙片区土地储备项目
地块编号	XTCG2018-4 号
坐落地区	景洪市曼沙农场管理委员会
四至范围	景洪市曼沙农场管理委员会范围内
土地规划性质	住宅用地
储备面积	144.76 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

根据版纳州国土局、西双版纳州土地矿产储备中心出具的《版纳州州本级土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的 2 个项目、9 个地块均已落实新增建设用地指标、耕地占补平衡指标，相关证明文件为：《云南省国土资源厅关于景洪市 2018 年度第五批城市建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资发[2013]68 号)、《云南省国土资源厅关于景洪市 2013 年度第七批城市建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2013]548 号)、《景洪市人民政府关于报请审查批准景洪市 2018 年度第十三批次城镇建设农用地转用的请示》(景政复[2018]65 号)、《西双版纳州国土资源局关于 2018 年预下达新增建设用地计划指标的通知》(西国土资发[2018]36 号)、西双版纳景洪工业园区管理委员会建设局出具的《关于 XTCG-1 地块规划设计条件的通知》以及西双版纳州国土资源局旅游度假区分局出具的《关于 XTCD-2 等三宗新增建设用地年度用地计划指标的情况说明》、《云南省城乡建设用地增减挂钩节余指标流转合同》(编号[云增减挂合同(2018)号])、《云南省城乡建设用地增减挂钩节余指标预售(备案)申请书》。

2. 项目批复文件

2018年7月19日，版纳州国土局提交《关于批准西双版纳州本级2018年度土地储备计划的请示》(西国土资报[2018]92号)，请示将本项目涉及的地块纳入版纳州本级2018年度土地储备计划中。

2018年7月24日，版纳州政府下发《关于同意西双版纳州本级2018年度土地储备计划的批复》(西政复[2018]47号)。2018年8月16日，版纳州政府下发《关于将XTCG2018—2号等地块补充列入州本级2018年度土地储备计划的批复》(西政复[2018]63号)。根据上述两个批复和版纳州国土局、西双版纳州土地矿产储备中心出具的《版纳州州本级土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的地块已经被纳入版纳州本级2018年度土地储备计划。

2018年7月30日，版纳州国土局出具2份《证明》，2018年8月16日，景洪工业园区建设局出具《证明》，上述3份证明分别载明本项目涉及的地块“符合城乡规划”和“符合土地利用总体规划”。

2018年7月30日，版纳州国土局、景洪工业园区建设局、版纳旅游度假区建设局出具《证明》，载明《西双版纳州本级土地储备项目专项债券实施方案》中本项目地块关于土地利用总体规划、城乡规划情况的表述清楚无误，符合相关规定。

2018年9月4日，西双版纳州土地矿产储备中心提交《关于要求将2018年西双版纳州本级土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的请示》(西土储[2018]13号)，请示州财政局将本项目2018年需要自筹的资本金纳入财政预算，2019年和2020年需要自筹资本金纳入财政中长期规划。

2018年9月5日，州财政局下发《关于将2018年西双版纳州本级土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的批复》(西财预发[2018]194号)，同意将本项目涉及的自筹资本金纳入2018-2020年中长期财政规划，在政府性基金预算年度部门预算中申请安排资金执行。

3. 项目实施单位

根据《西双版纳州本级土地储备项目专项债券实施方案》，本项目的实施单位为西双版纳州土地矿产储备中心，该机构现持有西双版纳傣族自治州事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，西双版纳州土地矿产储备中心的基本情况如下：

名称	西双版纳州土地矿产储备中心
统一社会信用代码	12532800069839306
住所	云南省景洪工业园区
法定代表人	安文亮

经费来源	全额拨款
开办资金	22.8 万元
宗旨和业务范围	统筹土地、矿产收储，优化土地矿产资源配置，编制辖区内土地矿产储备、供应计划和区域开发或重大项目的土地矿产收储及供应方案，组织土地矿产收储，发布土地矿产储备交易信息，协助土地矿产交易。
举办单位	西双版纳傣族自治州国土资源局
有效期	2017 年 3 月 13 日至 2022 年 3 月 13 日

经核查，本所律师认为，西双版纳州土地矿产储备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。

(二) 版纳州景洪市土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《西双版纳州景洪市土地储备项目专项债券实施方案》和景洪市国土资源局出具的《确认函》、《关于 JTC-1 号等 12 宗新增建设用地年度用地规划指标的情况说明》，本项目资金总需求 38,242.59 万元，土储债券发行金额 30,000 万元。本项目收储开发总面积为 669.38 亩。本项目及涉及的地块情况如下：

(1) 子项目一：曼哈片区土地储备项目

曼哈片区土地储备项目总投资 30,379.77 万元，拟发行土地储备专项债券 24,000 万元，收储开发面积共计 558.62 亩。本项目包含 9 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

1) 地块一：

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-1 号
坐落地区	景洪市勐罕镇曼听村委会曼春满村小组
四至范围	勐罕镇曼听村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	61.54 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划，报批中

2) 地块二:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-2 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	15.44 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

3) 地块三:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-3 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	17.57 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

4) 地块四:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-4 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	34.77 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

5) 地块五:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-5 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	35.77 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

6) 地块六:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-6 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	86.46 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

7) 地块七:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-7 号
坐落地区	景洪市勐罕镇曼听村委会曼春满村小组
四至范围	勐罕镇曼听村委会范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	259.41 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

8) 地块八:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-8 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	道路用地
储备面积	5.9 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划

9) 地块九:

项目名称	景哈片区土地储备项目
收储地块编号	JTC-9 号
坐落地区	景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组
四至范围	景哈乡村委会范围内
土地规划性质	道路用地
储备面积	41.76 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划

(2) 子项目二: 曼达片区土地储备项目

曼达片区土地储备项目总投资 7,862.82 万元, 拟发行土地储备专项债券 6,000 万元, 收储开发面积共计 110.76 亩。本项目包含 3 个地块, 项目及涉及的地块情况如下:

1) 地块一:

项目名称	曼达片区土地储备项目
收储地块编号	JTC010
坐落地区	景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组
四至范围	曼达村委会曼贯村小组范围内

土地规划性质	市政道路
储备面积	7.63 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划

2) 地块二:

项目名称	曼达片区土地储备项目
收储地块编号	JTC011
坐落地区	景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组
四至范围	曼达村委会曼贯村小组范围内
土地规划性质	住宅用地
储备面积	55.55 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

3) 地块三:

项目名称	曼达片区土地储备项目
收储地块编号	JTC012
坐落地区	景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组
四至范围	曼达村委会曼贯村小组范围内
土地规划性质	商服用地
储备面积	47.58 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	符合规划, 报批中

根据景洪市国土资源局、景洪市土地储备中心出具的《景洪市土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的地块中收储地块编号为 JTC-6 号、JTC-7 号的地块已落实新增建设用地指标、耕地占补平衡指标，相关证明文件为《关于景洪市 2016 年度第一批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2017]155 号)。其余地块均正在报批中。

2. 项目批复文件

2018 年 7 月 23 日，景洪市人民政府下发《景洪市人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》(景政复[2018]478 号)，同意批准景洪市 2018 年度土地储备计划。根据该批复和景洪市国土资源局、景洪市土地储备中心出具的《景洪市土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的地块已经被纳入景洪市 2018 年度土地储备计划。

2018 年 7 月 23 日，景洪市国土资源局出具《情况说明》以及 7 月 30 日出具的《证明》，载明本项目涉及的地块“符合土地利用总体规划和城乡规划”。

2018 年 7 月 30 日，景洪市国土资源局与景洪市住房与城乡建设局共同出具《证明》，载明《西双版纳州景洪市土地储备项目专项债券实施方案》中对本项目涉及地块的土地利用总体规划、城乡规划情况的表述清楚无误，符合相关规定。

2018 年 9 月 4 日，景洪市土地储备中心提交《关于要求将 2018 年西双版纳州景洪市土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的请示》(景土储字[2018]26 号)，请示景洪市财政局将本项目 2018 年需要自筹的资本金纳入财政预算，2019 年和 2020 年需要自筹资本金纳入财政中长期规划。

2018 年 9 月 4 日，景洪市财政局下发《关于将 2018 年景洪市土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的批复》(景财预[2018]302 号)，同意将本项目涉及的自筹资本金纳入 2018-2020 年中长期财政规划，在政府性基金预算年度部门预算中申请安排资金执行。

3. 项目实施单位

根据《西双版纳州景洪市土地储备项目专项债券实施方案》，本项目的实施单位为景洪市土地储备中心，该机构现持有景洪市事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，景洪市土地储备中心的基本情况如下：

名称	景洪市土地储备中心
统一社会信用代码	12532801731229722Q
住所	西双版纳傣族自治州景洪市勐遮路 5 号
法定代表人	纳吉克
经费来源	全额拨款
开办资金	2,330 万元
宗旨和业务范围	土地储备、地产开发、土地登记、土地信息咨询、工程监理、软件开发、法律咨询、开展相关中介服务。
有效期	2018 年 4 月 8 日至 2023 年 4 月 8 日

经核查，本所律师认为，景洪市土地储备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) 版纳州勐海县土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券实施方案》和勐海县国土资源局出具的《确认函》、《版纳州勐海县土地储备项目地块情况说明》，本项目资金总需求 45,148.84 万元，土储债券发行金额 35,000 万元。本项目收储开发总面积 1,146.79 亩。本项目及涉及的地块情况如下：

(1) 子项目一：打洛口岸片区土地储备项目

打洛口岸片区土地储备项目总投资 22,107.82 万元，拟发行土地储备专项债券 17,000 万元，收储开发面积共计 450 亩。本项目包含 1 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

项目名称	打洛口岸片区土地储备项目
收储地块编号	HTC-34 号
坐落地区	勐海县打洛镇打洛村民委员会城子小组
四至范围	东至打洛村民委员会城子小组；南至打洛村民委员会城子、曼掌小组；西至打洛村民委员会城子小组；北至打洛村民委员会城子小组。
土地规划性质	商业金融、行政办公、广场、特殊、道路、安全设施、公园绿地等用地
储备面积	450 亩
储备开始时间	2013 年 7 月 29 日
计划出让时间	2019 年
土地现状	该地块已完成征收工作，并布增减挂钩指标。

(2) 子项目二：勐巴拉雨林小镇片区土地储备项目

勐巴拉雨林小镇片区土地储备项目总投资 23,041.02 万元，拟发行土地储备专项债券 18,000 万元，收储开发面积共计 696.79 亩。本项目包含 2 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

1) 地块一：

项目名称	勐巴拉雨林小镇片区土地储备项目
收储地块编号	HTC-49号
坐落地区	勐海县勐海镇曼尾村民委员会
四至范围	东至曼尾民委员会；南至曼尾民委员会；西至曼尾民委员会；北至曼尾民委员会。
土地规划性质	商业金融、农林用地、道路、旅馆、环卫、公园绿地等用地
储备面积	47.37亩
储备开始时间	2018年1月10日
计划出让时间	2019年
土地现状	正在组件报批，待批准后开展征收手续。

2) 地块二：

项目名称	打洛口岸片区土地储备项目
收储地块编号	HTC-65号
坐落地区	勐海县勐海镇景龙村民委员会
四至范围	东至景龙村民委员会；南至景龙村民委员会；西至景龙村民委员会；北至景龙村民委员会。
土地规划性质	商业金融、住宅、广场、社会停车场、村庄、加油站、道路、餐饮业、农林、公园绿地等用地
储备面积	649.43亩
储备开始时间	2017年10月10日
计划出让时间	2019年
土地现状	正在办理土地征收手续。

勐海县国土资源局、勐海县国土资源收购储备中心出具《版纳州勐海县土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的3个地块已落实新增建设用地指标、耕地占补平衡指标，相关证明文件为：

HTC-34 号地块：

《关于勐海县勐遮等5个乡(镇)曼赛等15个村项目区城乡建设用地增减挂钩试点实施规划的批复》(云国土资规[2016]215号)、《关于报请审批勐海县勐遮等5个乡(镇)曼赛等15个村项目区城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区集体土地征收的请示》(西政报[2018]4号)、《关于报请审批勐海县勐遮等5个乡(镇)曼赛等15个村项目区城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区集体土地征收的请示》(海国土资请[2017]289号)、《关于勐海县勐遮等5个乡(镇)曼赛等15个村项目区城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区集体土地征收的批复》(云国

土资规[2018]240号)、《关于报请审批勐海县勐遮等5个乡(镇)曼赛等15个村项目区城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区被征地农民社会保障的审核意见》(西人社发[2018]187号);

HTC-49号地块:

《关于报请审查批准勐海县2018年度第五批次城镇建设农用地转用及土地征收的请示》(海国土资请[2018]159号),已将本项目涉及的HTC-49号地块上报州国土资源局审核,待批准后,报省国土资源厅批准执行;

HTC-65号地块:

《关于勐海县勐海镇项目区低丘缓坡土地综合开发利用曼兴湖片区一期农用地转用及土地征收的批复》(云国土资规[2018]81号)和《关于勐海县勐海等4个镇曼尾等11个村城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区集体土地征收的批复》(云国土资规[2018]169号)。

2. 项目批复文件

2018年5月21日,勐海县国土资源局提交《关于<勐海县2018年度土地储备计划>的请示》(海国土资请[2018]93号),请示将本项目涉及的地块纳入勐海县2018年土地储备计划。

2018年5月28日,勐海县人民政府下发《关于勐海县2018年度土地储备计划的批复》(海政复[2018]136号),根据该批复和勐海县国土资源局、勐海县国土资源收购储备中心出具《版纳州勐海县土地储备项目地块情况说明》,本项目涉及的地块已经被纳入勐海县2018年度土地储备计划。

2018年7月30日和2018年8月13日,勐海县国土资源局出具3份《证明》,分别载明本项目涉及的地块符合土地利用总体规划、符合城乡规划。

2018年9月4日,勐海县国土资源收购储备中心提交《关于要求将2018年西双版纳州勐海县土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的请示》(海土储字[2018]7号),请示勐腊县财政局将本项目2018年需要自筹的资本金纳入财政预算,2019年和2020年需要自筹资本金纳入财政中长期规划。

2018年9月4日,勐腊县财政局下发《关于将2018年勐腊县土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的批复》(海财预字[2018]261号),同意将本项目涉及的自筹资本金纳入2018-2020年中长期财政规划,在政府性基金预算年度部门预算中申请安排资金执行。

3. 项目实施单位

根据《西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券实施方案》，本项目的实施单位为勐海县国土资源收购储备中心，该机构现持有勐海县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，勐海县国土资源收购储备中心的基本情况如下：

名称	勐海县国土资源收购储备中心
统一社会信用代码	125328226655283361
住所	云南省勐海县茶乡路4号
法定代表人	高俊宇
经费来源	全额拨款
开办资金	10万元
宗旨和业务范围	合理利用土地提供收购储备保障及县城职责权限内征地拆迁工作，负责编制土地征收、储备计划和年度计划、制定具体储备项目投资与收益方案，配合审批机关做好储备项目的报批工作，组织实施土地收储工作，负责县城内重大重点项目的土地征收(用)，地上附着物补偿及签订征地协议等工作，负责协调处理建设项目因征地诱发的矛盾纠纷，确保建设项目正常进行。
举办单位	勐海县国土资源局
有效期	2017年10月23日至2022年10月23日

经核查，本所律师认为，勐海县国土资源收购储备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。

(四) 版纳州勐腊县土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《西双版纳州勐腊县土地储备项目专项债券实施方案》、勐腊县国土资源局出具的《确认函》和《情况说明》、西财预发[2018]164号文件暨《西双版纳州财政局关于下达2018年地方政府债务限额的通知》，本项目资金总需求25,801.90万元，土储债券发行金额20,000万元，本项目收储开发总面积为664.34亩。本项目及涉及的地块情况如下：

(1) 子项目一：主城区片区土地储备项目

主城区片区土地储备项目总投资14,198.49万元，拟发行土地储备专项债券11,000万元，收储开发面积共计362.81亩。本项目包含3个地块，项目及涉及的地块情况如下：

1) 地块一:

项目名称	勐腊县城内土地储备项目
收储地块编号	LTC-70 号
坐落地区	勐腊镇中学旁
四至范围	勐腊县城区范围内
土地规划性质	住宅用地和农林用地
储备面积	87.50 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

2) 地块二:

项目名称	勐腊县土地储备项目
收储地块编号	LTC-69 号
坐落地区	勐腊县行政中心旁
四至范围	勐腊县城区范围内
土地规划性质	商业住宅用地
储备面积	120.34 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

3) 地块三:

项目名称	勐腊县土地储备项目
收储地块编号	LTC-53 号
坐落地区	勐腊县一小旁
四至范围	勐腊县城区范围内
土地规划性质	商住用地
储备面积	154.97 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

(2) 子项目二：磨憨片区土地储备项目

磨憨片区土地储备项目总投资 11,603.41 万元，拟发行土地储备专项债券 9,000 万元，收储开发面积共计 301.53 亩。本项目包含 1 个地块，项目及涉及的地块情况如下：

项目名称	勐腊县土地储备项目
收储地块编号	LTC-71 号
坐落地区	磨憨镇磨憨村委会磨憨村小组
四至范围	磨憨镇磨憨村委会磨憨村小组范围内
土地规划性质	其他建设用地
储备面积	301.53 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2020 年
土地现状	已办理农用地转用及土地征收手续

勐腊县国土资源局、勐腊县土地矿产储备中心出具《版纳州勐腊县土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的地块已落实新增建设用地指标、耕地占补平衡指标，相关证明文件为《云南省国土资源厅关于勐腊县 2010 年度第六批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2010]829 号)、《关于勐腊县 2013 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2013]826 号)、《关于勐腊县 2014 年第三批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2015]255 号)、《关于完善勐腊县 2015 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》(云国土资复[2016]72 号)。

2. 项目批复文件

2018 年 7 月 16 日，勐腊县国土资源局提交《关于同意批准勐腊县 2018 年土地储备计划的请示》(腊国土资报[2018]200 号)，请示将本项目涉及的地块纳入勐海县 2018 年度土地储备计划中。

2018 年 7 月 20 日，勐腊县人民政府下发《勐腊县人民政府关于同意批准勐腊县 2018 年土地储备计划的批复》(腊政复[2018]341 号)，根据该批复和勐腊县国土资源局、勐腊县土地矿产储备中心出具《版纳州勐腊县土地储备项目地块情况说明》，本项目涉及的地块已经被纳入勐腊县 2018 年度土地储备计划。

2018 年 7 月 23 日，勐腊县国土资源局出具《情况说明》，载明本项目涉及的地块“符合国土利用总体规划”。

2018年7月30日，勐腊县住房和城乡建设局出具的《证明》，本项目涉及的地块载明“符合城乡规划”。

2018年9月4日，勐腊县土地矿产储备中心提交《关于要求将2018年西双版纳州勐腊县土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的请示》(腊土储请[2018]39号)，请示勐腊县财政局将本项目2018年需要自筹的资本金纳入财政预算，2019年和2020年需要自筹资本金纳入财政中长期规划。

2018年9月4日，勐腊县财政局下发《关于将2018年勐腊县土地储备项目资本金纳入财政预算和中长期规划的批复》(腊财字[2018]89号)，同意将本项目涉及的自筹资本金纳入2018-2020年中长期财政规划，在政府性基金预算年度部门预算中申请安排资金执行。

3. 项目实施单位

根据《西双版纳州勐腊县土地储备项目专项债券实施方案》，本项目的实施单位为勐腊县土地矿产储备中心，该机构现持有勐腊县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，勐腊县土地矿产储备中心的基本情况如下：

名称	勐腊县土地矿产储备中心
统一社会信用代码	125328237928861280
住所	勐腊县国土资源局
法定代表人	杨云杰
经费来源	全额拨款
开办资金	60万元
宗旨和业务范围	统筹土地、矿产收储、优化土地矿产资源配置、控制辖区内土地矿产储备、供应计划和区域开发或重大项目的土地矿产收储和供应方案、组织土地矿产收储、发布土地矿产储备交易信息、协助土地矿产交易。
有效期	2017年2月15日起至2022年2月15日

经核查，本所律师认为，勐腊县土地矿产储备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。

综上，本所律师认为，2018年云南省西双版纳傣族自治州土地储备专项债券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

致同出具了《2018年云南省西双版纳州土地储备专项债券——云南省政府专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告》，根据该报告，致同认为：“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的西双版纳州共4个土地储备项目，预期土地出让收入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]89号文的相关规定。

三、结论意见

综上，本所律师认为，2018年云南省西双版纳傣族自治州土地储备专项债券项目符合《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]89号文、财综[2016]4号文、财预[2018]34号文等相关法律、法规及规范性文件的规定。

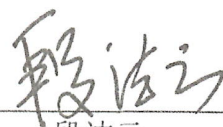
[以下无正文]

(本页无正文，为《2018年云南省西双版纳傣族自治州土地储备专项债券法律意见书》之签字盖章页)

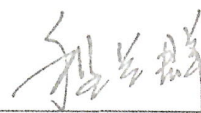
北京市通商律师事务所(章)



经办律师：


段洁云

经办律师：


程益群

2018年9月10日

