

关于 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）—
2018 年吉林省政府专项债券（三期）

汪清县土地储备项目

之

法律意见书



功承律師事務所
GONGCHENGLAW FIRM

吉林省长春市净月高新技术产业开发区银杏路 500 号 伟峰领袖领地 1 号楼 4 层

电话：(+86 431) 89154888

传真：(+86 431) 89154999

E-mail: gongcheng@gongchenglaw.com

<http://www.gongchenglaw.com>

二〇一八年九月



目录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明.....	4
第二部分 正文.....	6
一、土地储备机构的主体资格.....	6
二、拟收储土地基本情况.....	7
三、收储程序履行情况.....	8
四、结论性意见.....	9



2018年吉林省土地储备专项债券（一期）
—2018年吉林省政府专项债券（三期）
汪清县土地储备项目
之
法律意见书

2018功意字第[10168]号

吉林功承律师事务所接受吉林省财政厅的委托，为2018年吉林省土地储备专项债券（一期）—2018年吉林省政府专项债券（三期）汪清县土地储备项目发行提供专项法律服务，出具本法律意见书。

本法律意见书根据《中华人民共和国预算法》《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）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61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〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62号）《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17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）及其它相关法律法规、规章和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具。



第一部分 引言

一、释义

除非文义另有注释，本法律意见书中使用词语具有以下特定含义：

发行人	指	吉林省人民政府
委托人、省财政	指	吉林省财政厅
本期债券	指	2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）汪清县土地储备项目
本次发行	指	2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）汪清县土地储备项目的申报发行
本所、本所律师	指	吉林功承律师事务所及承办律师
募投项目	指	2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）汪清县土地储备项目
汪清县土储中心	指	汪清县土地收购储备中心
汪清县财政局	指	汪清县土储项目资料提供方
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《专项债券管理办法》	指	《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）
《2018 年政府债券发行意见》	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）
《试点发展政府专项债券的通知》	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[2017]89 号）
《土地储备专项债券管理办法》	指	《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）
《土地储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）



《规范土地储备管理的通知》	指	《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)
---------------	---	-------------------------------------

二、律师声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1. 本所出具本法律意见书的依据是出具日以前已发生或存在的事实，及我国现行法律、法规、规章和规范性文件之规定。本所认定有关事项是否合法有效是以该等事项发生时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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发行申报的必备法律文件，随同其他申报文件一同上报，并愿意依法承担相应的法律责任。

4. 本所同意发行人部分或全部在本次发行文件中自行或按财政部要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或误解。非经本所书面认可，发行人不得将本法律意见书用于任何其他用途。

5. 为出具本法律意见书，本所事先对相关主体及项目情况进行了尽职调查，并就尽职调查事宜得到项目实施方如下声明和保证：已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

6. 本法律意见书仅就与本次债券发行有关的法律问题发表意见，对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，鉴于本所并不具



有对上述事实、数据和结论做出核查和评价的适当资格，本所对上述事实、数据和结论的引用，不应在任何意义上理解为本所对上述事实、数据和结论之真实、准确或完整性做出任何明示或暗示的认可或保证。

7. 本所对与本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于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、发行人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。



第二部分 正文

根据有关法律、法规、规范性文件规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所谨就本次发行出具法律意见如下：

一、土地储备机构的主体资格

根据汪清县财政局提供的《延边州汪清县土地储备项目》，本项目实施主体为汪清县土储中心。根据汪清县土储中心持有的《事业单位法人证书》，其基本信息如下：

名称	汪清县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12222424771077161G
住所	汪清镇温州路 908 号
法定代表人	任鑫
经费来源	全额拨款
开办资金	98 万元人民币
类型	事业单位法人
宗旨和业务范围	负责拟定和实施土地收购、储备、交易计划和方案。负责县和镇规划范围内改造用地和新增建设用地的收购、储备、交易及建档等工作。负责经营和管理县政府依法收回的违法用地、闲置土地和无主土地（即无合法使用权人的土地）以及行政企事业单位因搬迁、撤并、改制等需盘活和调整存增量的土地。负责对收购储备的土地进行整理和出让前的开发利用，并负责进行土地调查、土地收储费用测算、负责土地收购储备运作资金的筹措、做好资金运营工作。负责对县政府收购储备的土地进行交易，建立和完善土地有形市场，做好招商洽谈工作。
举办单位	汪清县国土资源局
有效期	2016 年 9 月 8 日至 2021 年 9 月 8 日

根据汪清县机构编制委员会办公室于 2002 年 8 月 22 日印发的《关于成立汪清县土地收购储备交易中心的批复》（汪编办发[2002]8 号），同意成立汪清县土地收购储备交易中心。

根据汪清县机构编制委员会于 2012 年 9 月 4 日印发的《关于汪清县政府接待办公室等 20 个事业单位更名的通知》（汪编发[2012]15 号），汪清县土地收购储备交易中心更名为“汪清县土地收购储备中



心”。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号），汪清县土储中心已被列入全国土地储备机构名录，名录代码为TC222424。

二、拟收储土地基本情况

根据汪清县财政局提供的项目情况资料，本期债券募投项目情况如下：

序号	地块	四至范围	项目概况	资金安排	项目实施方
1	汪清县河北新区收储土地项目地块一	江北街东侧、夹皮沟河北侧、汪清县北绕越线南侧	该地块原为耕地，北临屏峰山公园，紧靠北绕越线，交通便利，环境优美，东侧已建成北岸七号公馆、山水宜家等住宅小区，该地块平整面积大，未来规划为大型游乐场、户外休闲场所等商业用地。	项目总投资15191万元，其中自有资金7191万元，项目专项债券融资8000万元。	汪清县土地收购储备中心
2	汪清县河北新区收储土地项目地块二	长荣大街东北侧，夹皮沟河东南侧，北绕越线西南侧，县公安局西北侧	该地块面积较大，周边已建成学校、场馆和住宅小区，土地规划性质主要为商服和住宅用地。下一步将建设住宅小区和配套服务业设施。	项目总投资28520万元，其中自有资金13520万元，项目专项债券融资15000万元。	汪清县土地收购储备中心
3	汪清县河北新区收储土地项目地块三	长荣大街东北侧，汪清县鸿运驾校东南侧，汪清县绕越线西南侧，汪清县汪清镇大川村西北侧	该地块属汪清城区东北角，连通长荣大街和北绕越线，土地规划性质主要为商服和住宅用地，计划建设公共服务设施及住宅小区。	项目总投资2627万元，其中自有资金1227万元，项目专项债券融资1400万元。	汪清县土地收购储备中心
4	汪清县河北新区收储土地项目地块四	长荣大街西南侧，汪清县文化综合体东南侧，汪清县啤酒	该地块位于长荣大街南侧，紧临文化综合体，县政府已基本完成基础设施配套建设，下一步计划建	项目总投资4983万元，其中自有资金2383万元，项目专项	汪清县土地收购储备中心



	厂北侧，汪清县啤酒厂住宅楼西侧	设商业中心及高品位住宅小区。	债券融资 2600 万元。	
--	-----------------	----------------	---------------	--

经汪清县国土资源局核实，本期债券拟收储土地产权清晰，土地及地上附属物均不存在查封、抵押等受限情况。

三、收储程序履行情况

根据汪清县国土资源局于 2017 年 11 月 8 日上报的《关于汪清县 2018 年土地储备计划的请示》（汪国土资发[2017]214 号），汪清县国土资源局 2018 年计划收储河北新区土地，面积 70.7942 万平方米。

根据汪清县人民政府于 2017 年 11 月 14 日印发的《汪清县人民政府关于同意汪清县 2018 年土地储备计划的批复》（汪政函（2017）164 号），同意汪清县国土资源局 2018 年收储河北新区 70.7942 万平方米土地，进行商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性项目土地利用。

根据吉林中汇工程咨询有限公司于 2018 年 1 月针对汪清县储备项目出具的《汪清县人民政府河北新区收储土地项目可行性研究报告》，报告结论为“本项目四块地块所在区域都是汪清县正在发展和将要发展的城市重点区域，并且符合发展规划，各类规划已经得到相关部门的批复。在区位和规划上可行。本项目总投入 51321.31 万元，其中新增建设投资为 50297.39 万元，建设期利息 1005.95 万元，流动资金 17.97 万元。可获得净利润 5428 万元，总投资收益率为 5.31%，贷款偿还期为 5 年。在经济上可行。”

根据汪清县发展和改革局于 2018 年 4 月 2 日印发的《汪清县发展和改革局关于汪清县河北新区收储土地项目可行性研究报告的批复》（汪发改审批字[2018]26 号），批复如下：“…三、本项目共收储整理土地 4 宗，总面积 70.7942 万平方米。主要建设内容包括 70.7942 万平方米土地征用与安置；基础设施建设（“三通一平”）包括道路工程、给水工程、电力通信工程、场地平整。四、总投资及资金来源：项目总投资 51321.31 万元。资金来源为拟申请专项资金及债券资金。五、建设年限为 2018 年 4 月至 2021 年 12 月。”



根据汪清县收储中心于 2018 年 7 月 24 日向汪清县规划局发出的《关于咨询汪清县河北新区土地储备项目预收储土地性质的函》，提请查询计划实施的汪清县河北新区土地储备项目预收储土地在《汪清县城市总体规划 2012-2030 年》中所规定的使用性质。

根据汪清县规划局于 2018 年 8 月 1 日出具的《关于汪清县土地收购储备中心〈用地查询函〉的回复》，该地块中土地规划使用性质包括商服用地、居住用地、行政办公用地、道路用地、公园绿地以及部分发展备用地。

汪清县人民政府于 2018 年 4 月 3 日批准《汪清县河北新区棚户区改造地块国有土地上房屋征收补偿安置方案》与《汪清县屏风山前棚户区改造地块国有土地上房屋征收补偿安置方案》，征收项目及四至范围分别为“东至丰林路、南至长荣大街、西至解放大路、北至北环路”及“东至夹皮沟、南至滨河街、西至耕地、北至北环路”。

汪清县人民政府于 2018 年 5 月 7 日分别作出《汪清县人民政府国有土地上房屋征收决定》（汪政房征[2018]3 号）及《汪清县人民政府国有土地上房屋征收决定》（汪政房征[2018]2 号），公告并决定对上述地块实施征收。

根据汪清县财政局于 2018 年 8 月 31 日出具的《汪清县人民政府河北新区收储土地项目说明》，本期债券募投项目地块一已征收 5.6636 万平方米，完成总收储面积的 27.1%；地块二已征收 9.5222 万平方米，完成总收储面积的 24.2%；地块三正在做征收前期准备工作；地块四已征收 2.1269 万平方米，完成总收储面积的 30.9%。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券的项目实施主体均系依法批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备土地整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已经纳入当地政府年度土地储备计划，具备发行土地储备债券的条件。拟收储土地后续应按照《土地储备管理办法》《规范土地储备管理的通知》等法律、法



规、规范性文件的规定进行后续整理、收储工作。

综上，本次专项债券的发行，符合《土地储备管理办法》以及有关法律、法规和规范性文件的相关规定，不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式肆份，经本所盖章并经本所律师签字后生效。

(以下无正文)



（本页无正文，为《吉林功承律师事务所关于 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）汪清县土地储备项目之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：

刘一鸣

经办律师：

张凯

2018年 9 月 18日