

北京盈科（长春）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）
长春市本级对应项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层
邮编：130000 Tel：0431-85366011 Fax：0431-85366211 网址：www.yingkelawyer.com

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	10
正 文.....	11
第一章 项目实施机构.....	11
第二章 土地储备项目概况.....	16
第三章 项目资金来源及用途.....	28
第四章 风险与保障.....	31
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	34
第六章 结论意见.....	35

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	长春市人民政府
市财政局	长春市财政局
专项债券	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）
项目	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）长春市本级对应土地储备项目
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）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）
长春市本级对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-01 号

致：长春市土地储备中心、长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心、长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心、长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心、长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的长春市土地储备中心（简称“长春市土储中心”）、长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心（简称“长春汽开土储中心”）、长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心（简称“长春高新土储中心”）、长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心（简称“长春净月土储中心”）、长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心（简称“长春长江路土储中心”）作为实施机构的长春市本级土地储备项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、 出具本意见书的依据

（一） 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）

3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43号）
4. 《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）
5. 《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）
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 《长春市土地储备管理办法》（长春市人民政府第10号令）
13. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 长春市土地储备中心事业单位法人证书
2. 关于调整长春市土地收购储备交易机构设置有关问题的批复（长编【2010】81号）
3. 《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）
4. 关于实施2018年度市本级土地储备计划的请示（长国土联字【2018】1号）

5. 2018 年度市本级土地储备计划
6. 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明
7. 长春市城市总体规划（2011 年-2020 年）
8. 长春市土地利用总体规划（2006 年-2020 年）
9. 长春市土地储备中心南部新城土地储备项目可研性研究报告
10. 长春市土地储备中心西部新城土地储备项目可研性研究报告
11. 长春市土地储备中心永春新区土地储备项目可研性研究报告
12. 关于永春河道以东、南环城路以南地块国有土地使用权收购储备方案的批复（长府土收【2006】12 号）
13. 关于亚泰大街 B 地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】10 号
14. 关于南湖中街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】13 号）
15. 关于亚泰大街 A 地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】11 号）
16. 关于永春河东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】22 号）
17. 关于丙六十四路地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】23 号）
18. 关于丙人民大街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2011】24 号）
19. 关于前进大街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2012】1 号）
20. 关于乙三路地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收

【2012】2号)

21. 关于锦湖大路以南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2012】3号）

22. 关于甲三路以西地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2012】8号）

23. 关于人民大街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2012】9号）

24. 关于南湖中街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2012】10号）

25. 关于南湖中街以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】10号）

26. 关于人民大街以西地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】11号）

27. 关于绿园区景阳大街以南地块国有建设用地使用权收购储备方案的批复（长府土收【2011】27号）

28. 关于富民大街以北地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】8号）

29. 关于乙三路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】24号）

30. 关于南阳路北地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】26号）

31. 关于南阳路南二地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】27号）

32. 关于南阳路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】28号）

33. 关于南阳路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】29号）
34. 关于乙三路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】30号）
35. 关于站前南街地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】31号）
36. 关于飞跃路以西地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】32号）
37. 关于站前街南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】33号）
38. 关于站前一路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】24号）
39. 关于自立西街北地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】35号）
40. 关于自立西街北地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2013】36号）
41. 关于丁三十三路以东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2015】12号）
42. 关于景阳南路以南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2015】13号）
43. 关于南阳路北地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2015】14号）
44. 关于景阳大路南地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收【2015】15号）
45. 关于乙三路东地块国有建设用地使用权收回储备方案的批复（长府土收

【2011】23号)

46. 关于永春镇国有建设用地使用权收回储备方案的批复(长府土收【2011】23号)

47. 2018年吉林省长春市本级土地收储专项债券项目情况说明

48. 《关于长春市2018年地方政府新增债券和置换债券需求情况的报告》(长财债【2017】1490号)

49. 吉林省财政厅文件吉财债【2018】559号《关于同意长春市调整2018年新增一般债务限额的通知》

50. 长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心事业单位法人证书

51. 关于成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心的通知(长汽贸管字【2003】9号)

52. 长春汽车经济技术开发区关于同意收储土地的批复(长汽开管土函【2017】34号)

53. 地块权属证明(长春汽开土储中心土地储备债券项目东丰大街北地块)

54. 关于长春市汽开区2018年政府土地储备项目用地规划情况说明

55. 拟收储地块未来土地使用规划(长春汽开土储中心)

56. 关于〈方正六村控制性详细规划〉QK-FZ-KD6单元用地指标的说明函

57. 富锋镇(三)土地利用总体规划(2006-2020)

58. 方正六村城镇总体规划(2009-2020)

59. 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心事业单位法人证书

60. 关于成立长春高新技术产业开发区土地收购储备中心的通知(长高新编【2002】14号)

61. 关于实施2018年度土地储备计划的请示(长春北湖科技开发区规划和国土资源局)

62. 长春北湖科技开发区管理委员会关于 2018 年度土地储备计划的批复（长北开管发【2018】18 号）

63. 关于实施 2018 年度土地储备计划的请示（长春空港经济开发区规划和国土资源局）

64. 关于 2018 年度土地储备计划的批复（长空港复【2018】8 号）

65. 空港开发区兴港街道规划说明

66. 拟收储地块权属证明（长春北湖科技开发区规划和国土资源局）

67. 长春新区空港经济开发区 2018 年土地收储项目可行性研究报告

68. 长春新区北湖科技开发区 2018 年土地收储项目可行性研究报告

69. 2018 年长春高新区土地收储专项债券项目情况说明

70. 长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心事业单位法人证书

71. 关于成立长春净月潭旅游经济开发区土地收购储备中心的通知（长净编【2001】1 号）

72. 关于长春净月潭旅游经济开发区内设机构、直属事业单位更名的通知》（长净编【2006】11 号）

73. 关于长春净月经济开发区管理机构更名的通知（长净管编【2012】19 号）

74. 关于土地收购储备中心机构调整的通知（长净管编【2008】13 号）

75. 吉林省国土资源厅关于长春市人民政府 2013 年城市建设用地农用地专用和土地征收实施方案 9 的批复（吉国土资耕函【2015】369 号）

76. 吉林省国土资源厅关于长春市人民政府 2013 年第 12 批次农用地转用和土地征收的批复（吉国土资耕函【2014】79 号）

77. 关于印发 2018 年土地收储计划的通知（长净管办【2018】10 号）

78. 长春市人民政府关于中心城区的净月经济开发区 20 个控规单元控制性详细规划的批复（长府批复【2012】30 号）

79. 长春市净月开发区新立城镇 1 至 7 控规单元控制性详细规划图、长春市净月区规划 4 单元控规 4 单元（孤月单元）控制性详细规划图、长春市净月区规划 3 单元控规 2 单元（福彩单元）控制性详细规划图

80. 长春净月高新区土地收储项目可行性研究报告

81. 关于土地收购储备项目实施方案的批复（长净管函【2015】12 号）

82. 2018 年吉林省长春市净月区土地储备专项债券项目情况说明

83. 长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心事业单位法人证书

84. 关于同意成立长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心的复函（长编办【2007】9 号）

85. 关于对长江路经济开发区经营性用地实施收储的请示

86. 长春长江路经济开发区关于同意收储土地的批复（长江路区字【2017】36 号）

87. 2018 年土地收储及出让计划（长春长江路土储中心）

88. 长江路开发区 2018 年土地收储及出让地块示意图

89. 2018 年长春长江路经济开发区土地收储专项债项目汇总表地块示意图

90. 兰家镇总体规划（2011-2020）

91. 兰家镇土地利用总体规划（2006-2020 年）

92. 关于凯旋路西、甲五路南地块用地的情况说明

93. 长春市宽城区经济开发区 2018 年土地收储项目可行性研究报告

94. 2018 年吉林省长春市宽城区土地储备专项债券项目情况说明

95. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所会计师事务所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

96. 《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）长春市土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目的情况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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有

效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实明均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正文

第一章 项目实施机构

代表长春市本级对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为长春市土地储备中心、长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心、长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心、长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心、长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心。根据上述土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，其基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

1. 长春市土地储备中心

名称：长春市土地储备中心

住所：长春市南关区南环城路 3066 号市政府第二办公区 A 区第 9 层

法定代表人：田冰

统一社会信用代码：12220100730766366Y

开办资金：5912 万元

举办单位：长春市国土资源局

经营范围：为保护与合理利用土地提供储备保障，长春市土地的收购储备，储备土地的整理

2. 长春汽车经济技术开发区土地收储中心

名称：长春汽车经济技术开发区土地收储中心

住所：长春市汽开区东风大街 7766 号

法定代表人：高庆忠

统一社会信用代码：12220100743034690D

开办资金：3000 万元

举办单位：长春汽车经济技术开发区管理委员会

经营范围：为保护与合理利用土地提供储备保障，汽车区土地的收购储备，储备土地的整理，储备土地的使用权出让

3. 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

名称：长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

住所：吉林省长春市硅谷大街超达创业园 22 号楼

法定代表人：巴贻南

统一社会信用代码：122201007430176399

开办资金：10000 万元

举办单位：长春高新技术产业开发区管理委员会

经营范围：为保护与合理利用土地提供储备保障，高新区土地的收购储备，

储备土地的整理，储备土地使用权出让

4. 长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心

名称：长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心

住所：吉林省长春市净月潭福祉路 1016 号

法定代表人：李向春

统一社会信用代码：1222010042322011XW

开办资金：53114 万元

举办单位：长春净月高新技术产业开发区管理委员会

经营范围：净月开发区土地的收购储备，储备土地的整理，储备土地使用权出让

5. 长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心

名称：长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心

住所：长春市宽城区长江路 377 号

法定代表人：王松

统一社会信用代码：12220100661622480N

开办资金：100 万元

举办单位：长春长江路经济开发区管理委员会

经营范围：负责辖区内需盘活的土地收回储备，并通过土地整理和有偿使用等形式盘活存量土地资产，有效配置土地资源

二、项目实施机构的资格

1. 长春市土地储备中心

根据长春市土地储备中心提供的事业单位法人证书及《关于调整长春市土地收购储备交易机构设置有关问题的批复》（长编【2010】81号），同意将长春

土地收购储备交易中心更名为长春市土地储备中心，市土地储备中心自收自支事业编制为 37 名。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220100。

2. 长春汽车经济技术开发区土地收储中心

根据长春汽车经济贸易开发区管理委员会文件《关于成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心的通知》（长汽贸管字【2003】9 号），同意成立长春汽车经济贸易开发区土地收购储备中心，为长春汽车经济贸易开发区管理委员会所属事业单位，人员编制 8 名，领导职数 2 名，所需人员在汽贸开发区内部调剂，人员经费由开发区财政划拨。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220106。

3. 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

根据长春高新技术产业开发区机构编制委员会文件《关于成立长春高新技术产业开发区土地收购储备中心的通知》（长高新编【2002】14 号），同意成立长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心，该中心为独立法人事业单位，处级建制，隶属于长春高新技术产业开发区管委会，主要职责为：负责土地的收购储备、储备土地整理、储备土地使用权出让等工作。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220152。

4. 长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心

根据长春净月潭旅游经济开发区机构编制委员会文件《关于成立长春净月潭旅游经济开发区土地收购储备中心的通知》（长净编【2001】1号），同意成立长春净月潭旅游经济开发区土地收购储备中心。根据净月经济开发区管理委员会文件《关于长春净月潭旅游经济开发区内设机构、直属事业单位更名的通知》（长净编【2006】11号），长春净月潭旅游经济开发区土地收购储备中心更名为长春净月经济开发区土地收购储备中心。根据长春净月经济开发区管理委员会文件《关于长春净月经济开发区管理机构更名的通知》（长净管编【2012】19号），长春净月经济开发区土地收购储备中心更名为长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心。根据长春净月经济开发区管理委员会文件《关于土地收购储备中心机构调整的通知》（长净管编【2008】13号），将土地收储中心调整为管委会直属事业单位，由原副处级事业单位调整为正处级事业单位，主要职责为：负责收回、收购、置换土地；负责征用、整理土地，进行前期开发准备，根据土地市场的供需状况，适时供应和调控各类建设用地需求；负责全区土地整理项目的调查，通过土地整理，增加有效耕地面积和改善生态环境；负责全区土地收储、整理项目预算的编报、汇总、项目实施的监督检查及竣工验收等项目管理工；多渠道、多途径筹措资金，加强与各金融机构的配合，管理、运用好土地收购、储备的资金。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220102。

5. 长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心

根据长春市机构编制委员会文件《关于同意成立长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心的复函》（长编办【2007】9号），同意成立长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心，相当于副处级规格待遇，主要职能是：根据土地收购储备交易方面有关法律、法规和规章的规定，负责长春长江路开发区所辖区域内需要盘活的土地收回、储存，并通过土地整理和有偿使用等形式，盘活存量土地资产，有效配置土地资源。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017年版），贵中心已列入土地储备机构名录（2017年版），名录代码为TC220103。

综上所述，本所律师认为：

（1）上述项目实施机构均是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

（2）上述项目实施机构均具有土地整理储备工作经营资格及能力；

（3）上述项目实施机构均是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

（4）根据财预【2017】62号的规定，长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

长春市土地储备中心土地收储项目：

一、南部新城土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：南部新城土地储备地块

地块位置及范围：坐落在长春市南关区，东至伊通河西至永春河，南至绕城高速，北至南环城路

土地收储面积：2314.60 万平方米

规划建筑面积：4630 万平方米

土地规划性质：住宅、商业用地

土地现状：长春市土地储备中心按照长春市政府工作部署，对南部新城地块进行土地征收和收回储备，目前已完成区域内的集体土地的农用地转用和征地报批手续，依法转为国有建设用地，地上现状为居民房屋、公企单位，树地、大棚等，我中心委托地块所属辖区南关区政府土地征收部门具体负责该地块的土地房屋征收与补偿工作。待征拆资金到位后，南关区土地征收部门将与被拆迁单位和个人签订拆迁补偿合同，支付补偿款项，推进地块土地收储进程。

项目资金总需求：3055200 万元

此次债券发行金额：220000 万元

预计地块未来出让收入：4347000 万元

储备开始时间：2006 年

计划出让时间：2019 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字【2018】1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 4 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复，根据《2018 年度市本级土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》，本项目地块所属区域规划出让性质为住宅、商业用地，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

安徽环球工程咨询有限公司出具《长春市土地储备中心南部新城土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地征收方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市国土资源局向长春市人民政府报送南部新城土地储备地块包含的《关于永春河道以东、南环城路以南地块国有土地使用权收购储备方案的请示》等 14 个子项目收储方案的请示，并取得了长春市人民政府同意的批复文件。根据上述资料，本项目《土地收储实施方案》已经长春市人民政府审议通过。

二、西部新城土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：西部新城土地储备地块

地块位置及范围：坐落在长春市绿园区，东至新西三环路，西至四环路，南至富民大街，北至现状站前路、景阳大路

土地收储面积：447 万平方米

规划建筑面积：894 万平方米

土地规划性质：住宅、商业用地

土地现状：长春市土地储备中心按照长春市政府工作部署，对西部新城地块进行土地征收和收回储备，目前已完成区域内的集体土地的农用地转用和征地报批手续，依法转为国有建设用地，地上现状为居民房屋、公企单位，树地、大棚等，我中心委托地块所属辖区绿园区政府土地征收部门具体负责该地块的土地房屋征收与补偿工作。待征拆资金到位后，绿园区土地征收部门将与被拆迁单位和个人签订拆迁补偿合同，支付补偿款项，推进地块土地收储进程。

项目资金总需求：895500 万元

此次债券发行金额：80000 万元

预计地块未来出让收入：1020800 万元

储备开始时间：2011 年

计划出让时间：2019 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字【2018】1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 4 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复，根据《2018 年度市本级土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》，本项目地块所属区域规划出让性质为住宅、商业用地，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

安徽环球工程咨询有限公司出具《长春市土地储备中心西部新城土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地征收方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市国土资源局向长春市人民政府报送西部新城土地储备地块包含的《关于绿园区景阳大街以南地块国有建设用地使用权收购储备方案的请示》等 19 个子项目收储方案的请示，并取得了长春市人民政府同意的批复文件。根据上述资料，本项目《土地收储实施方案》已经长春市人民政府审议通过。

三、永春新区起步区土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：永春新区起步区储备地块

地块位置及范围：坐落在长春市朝阳区，东至南瑞祥大街、西至前进大街、

南至兴博路、北至朝阳区与南关区行政交界

土地收储面积：133.9 万平方米

规划建筑面积：267 万平方米

土地规划性质：住宅、商业用地

土地现状：长春市土地储备中心按照长春市政府工作部署，对永春新区地块进行土地征收和收回储备，目前已完成区域内的集体土地的农用地转用和征地报批手续，依法转为国有建设用地，地上现状为居民房屋、公企单位，树地、大棚等，我中心委托地块所属辖区朝阳区政府土地征收部门具体负责该地块的土地房屋征收与补偿工作。待征拆资金到位后，朝阳区土地征收部门将与被拆迁单位和个人签订拆迁补偿合同，支付补偿款项，推进地块土地收储进程。

项目资金总需求：211657 万元

此次债券发行金额：20000 万元

预计地块未来出让收入：299610 万元

储备开始时间：2011 年

计划出让时间：2019 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字【2018】1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 4 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复，根据《2018 年度市本级土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划

(2011-2020年)》，本项目地块所属区域规划出让性质为住宅、商业用地，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

安徽环球工程咨询有限公司出具《长春市土地储备中心永春新区起步区土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地征收方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市国土资源局向长春市人民政府报送《关于永春镇地块国有建设用地使用权收回储备方案的请示》，并取得了长春市人民政府同意的批复文件。根据上述资料，本项目《土地收储实施方案》已经长春市人民政府审议通过。

长春汽车经济技术开发区土地收储中心土地收储项目：

四、东风大街北地块土地储备项目

(一) 地块概况

地块名称：东风大街北地块

地块位置及范围：坐落在长春汽车经济技术开发区，四至范围为东至乙三街，北至丙二十六路，南至东风大街，西至前程路

土地收储面积：645137 平方米

规划建筑面积：1935411 平方米

土地规划性质：商业用地、公益用地。

土地现状：目前土地权属为长春汽车经济技术开发区富锋村，土地性质为集体土地，没有实施拆迁，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：174460.21 万元

此次债券发行金额：27000 万元

预计地块未来出让收入：202053.05 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2020 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 10 日，长春市国土资源局、长春市财政局向长春市人民政府上报了《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》（长国土联字【2018】1 号）及附件《2018 年度市本级土地储备计划》。2018 年 4 月 25 日，《关于实施 2018 年度市本级土地储备计划的请示》取得长春市人民政府的批复。根据《2018 年度市本级土地储备计划》、《长春市汽车经济技术开发区关于同意收储土地的批复》（长汽开管土函【2017】34 号）及相关说明，本项目地块已经被列入 2018 年度长春市本级土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》、《富锋镇（三）土地利用总体规划（2006-2020）》、《方正六村城镇总体规划（2009-2020）》、《关于长春市汽开区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况说明》、《拟收储地块未来土地使用规划》、《关于〈方正六村控制性详细规划〉QK-FZ-KD6 单元用地指标的说明函》，本项目地块所属区域规划出让性质为二类居住用地、商业用地、文化设施用地、中小学用地、医疗卫生用地等，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省云鹤测绘有限公司长春分公司出具《长春汽车经济技术开发区东风大街以北商住地块土地收储可行性研究报告》，包括收储地块的位置及建设条件、收储地块价格测算等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合国家土地使用政策，符合长春市总体规划要求。汽开区收储中心向长春汽车经济技术开发区管理委员会报送《关于收储土地的请示》，并取得了长春汽车经济技术开发区管理委员会同意的批复文件。根据长春汽开土储中心提供的情况说明，本项目地块具体《土地收储实施方案》正在编制，尚未报高新区人民政府审议通过。

长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心土地收储项目：

五、长春新区北湖科技开发区 2018 年土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：北湖科技开发区东北地块

地块位置及范围：坐落在长春新区北湖科技开发区，东至中科大街、南至丁十三路、西至北远达大街、北至甲四路

土地收储面积：558.76 万平方米

拟出让面积：374.62 万平方米

土地规划性质：商业、物流仓储、混合、兼容扩展用地等

土地现状：目前土地权属为四家子村委会、龙泉村委会，土地性质为集体土地，地块上以耕地为主，地上建筑物、构筑物约 30 万平方米，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：396638 万元

此次债券发行金额：43000 万元

预计地块未来出让收入：469972.53 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 2 日，长春北湖科技开发区规划和国土资源局向长春北湖开发区管委会上报了《关于实施 2018 年度土地储备计划的请示》，该项目地块被纳入长春高新技术产业开发区 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2018 年 4 月 3 日，长春北湖科技开发区管委会作出了《长春北湖科技开发区管理委员会关于 2018 年度土地储备计划的批复》（长北开管发【2018】18 号），同意将

该项目地块被纳入长春高新技术产业开发区 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》，本项目地块所属区域规划出让性质为商业、物流仓储、混合、兼容扩展用地等，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

中国市政工程东北设计研究总院有限公司出具《长春新区北湖科技开发区 2018 年土地收储项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。根据长春高新土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报高新区人民政府审议通过。

六、长春新区空港经济开发区 2018 年土地储备项目

（一）地块概况

地块名称：长春新区空港经济开发区兴港地块

地块位置及范围：坐落在长春新区空港经济开发区，东至新港大街、南至四海大路、西至五洲大街、北至顺航大路

土地收储面积：2255.01 万平方米

拟出让面积：1578.51 万平方米

土地规划性质：商业、物流仓储、混合、兼容扩展用地等

土地现状：目前土地权属为兴港街道办事处新民、南泉村委会，土地性质为集体土地，土地现状以耕地为主，地上建构筑物约 41 万平方米，已经启动土地征转程序。

项目资金总需求：602256 万元

此次债券发行金额：20000 万元

预计地块未来出让收入：823552.50 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2020 年至 2025 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 5 日，长春空港经济开发区规划和国土资源局向长春空港经济开发区管委会上报了《关于实施 2018 年度土地储备计划的请示》，该项目地块被纳入长春高新技术产业开发区 2018 年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2018 年 3 月 7 日，长春空港经济开发区管理委员会作出了《关于 2018 年度土地储备计划的批复》（长空港复【2018】8 号），同意将该项目地块纳入长春高新技术产业开发区 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》、长春空港经济开发区规划和国土资源局出具的《空港开发区兴港街道规划说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为商业、物流仓储、混合、兼容扩展用地等，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

中国市政工程东北设计研究总院有限公司出具《长春新区空港经济开发区 2018 年土地收储项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春净月高新技术产业开发区管理委员会作出了《关于土地收购储备项目实施方案的批复》（长净管函【2015】12 号），同意土地收购储备项目实施方案。

长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心土地收储项目：

七、分团与西部地块

（一）项目概况

地块名称：分团与西部地块

地块位置及范围：位于生态东街以东、丙四十五路以南、新城大街以西、净月快速路以北

土地收储面积：39.89 万平方米

规划建筑面积：71.81 万平方米

土地规划性质：绿地、二类居住用地

土地现状：目前土地权属为国有建设用地，地块内现有住宅 80 户，已经启动土地征转程序

项目资金总需求：25498.63 万元

此次债券发行金额：20000 万元

预计地块未来出让收入：83779.50 万元

储备开始时间：2014 年

计划出让时间：2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 11 日，长春净月高新技术产业开发区管理委员会办公室向长春净开土储中心下发了《关于印发 2018 年土地收储计划的通知》（长净管办【2018】10 号），同意将该项目地块纳入长春净月高新技术产业开发区 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《长春市土地利用总体规划（2006-2020）》、《长春市城市总体规划（2011-2020 年）》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地，符合长春市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东北煤炭工业环保研究有限公司出具《长春净月高新区土地收储项目可

行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。根据长春高新土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报高新区人民政府审议通过。

长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心土地收储项目：

八、宽城区海尔大道西侧、甲五路南侧土地收储项目

(一) 项目概况

地块名称：开发区海尔大道西、甲五路南地块

地块位置及范围：坐落在长春市宽城区兰家镇邱家村，四至范围为东至海尔大道，北至甲五路，南至丙三十七路，西至丙八路

土地收储面积：13.60 万平方米

规划建筑面积：24.48 万平方米

土地规划性质：居住、商业用地

土地现状：目前土地权属为宽城区兰家镇邱家村委会，土地性质为集体土地，没有实施拆迁，地上物有房屋、温室、果树、部分种植玉米等，建筑物总建筑面积为 11 万平方米，目前已启动土地征转程序，

项目资金总需求：9664.20 万元

此次债券发行金额：8000 万元

预计地块未来出让收入：21760 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2022 年

(二) 地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2017年11月10日，长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心向长春长江路经济开发区管理委员会上报了《关于对长江路经济开发区经营性用地实施收储的请示》，该项目地块被纳入长春长江路经济开发区2018年土地整理储备计划之中。针对上述请示，2017年11月15日，长春长江路经济开发区管理委员会作出了《长春长江路经济开发区关于同意收储土地的批复》（长江路区字【2017】36号），同意将该项目地块纳入2018年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《兰家镇总体规划(2011-2020)》、《兰家镇土地利用总体规划(2006-2020)年》、长春市国土资源局宽城经济开发区分局出具的《关于凯旋路西、甲五路南地块用地的情况说明》，确认该项目地块符合兰家镇土地利用总体规划（2006-2020年）、兰家镇总体规划（2011-2020）。

3. 项目实施方案及批准情况

安徽环球工程咨询有限公司出具《长春市宽城区经济开发区2018年土地收储项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。根据长春长江路土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报宽城区人民政府审议通过。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据长春市土储中心、长春长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 南部新城土地储备地块，项目投资额为3055200万元，其中220000万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

2. 西部新城土地储备地块，项目投资额为 895500 万元，其中 80000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

3. 永春新区起步区地块，项目投资额为 211657 万元，其中 20000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

4. 东风大街北地块，项目投资额为 163877 万元，其中 27000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

5. 北湖科技开发区东北地块，项目投资额为 396638 万元，其中 43000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

6. 长春新区空港经济开发区兴港地块，项目投资额为 602256 万元，其中 20000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

7. 分团与西部地块，项目投资额为 25498.63 万元，其中 20000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

8. 开发区海尔大道西、甲五路南地块，项目投资额 9664.20 万元，其中 8000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2018 年 7 月 24 日，吉林省财政厅向长春市财政局下达《关于同意长春市调整 2018 年新增一般债务限额的通知》（吉财债【2018】559 号），明确 2018 年长春市本级政府专项债务限额 5847160.32 万元，其中新增专项债务限额 495700 万元。

综上所述，本所律师认为，长春市本级申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。长春市财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序，长春市就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付项目地

块的征地拆迁补偿费、省厅报件等项目前期费用、土地平整费用等。长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 南部新城土地储备地块，项目总需求为 3055200 万元，本期债券安排额为 220000 万元，预计地块未来出让收入为 4347000 万元，覆盖倍率为 3.2 倍。

2. 西部新城土地储备地块，项目总需求为 895500 万元，本期债券安排额度为 80000 万元，预计地块未来出让收入为 1020800 万元，覆盖倍率为 1.8 倍。

3. 永春新区起步区土地储备项目地块，项目总需求为 211657 万元，本期债券安排额度为 20000 万元，预计地块未来出让收入为 299610 万元，覆盖倍率为 1.3 倍。

4. 东风大街北地块，项目总需求为 163877.18 万元，本期债券安排额度为 27000 万元，预计地块未来出让收入为 202053.05 万元，覆盖倍率为 6.2 倍。

5. 北湖科技开发区东北地块，项目总需要为 396638 万元，本期债券安排额度为 43000 万元，预计地块未来出让收入 469972.53 万元，覆盖倍率为 2.4 倍。

6. 长春新区空港经济开发区地块，项目总需要为 602256 万元，本期债券安排额度为 20000 万元，预计地块未来出让收入 823552.50 万元，覆盖倍率为 2.5 倍。

7. 分团与西部地块，项目总需要为 25498.63 万元，本期债券安排额度为 20000 万元，预计地块未来出让收入 83779.5 万元，覆盖倍率为 3.5 倍。

8. 开发区海尔大道西、甲五路南地块，项目总需要为 9664.20 万元，本期债

券安排额度为 8000 万元，预计地块未来出让收入 21760 万元，覆盖倍率为 2.3 倍。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）长春市土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“吉林省长春市各区域土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 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 号文、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》财综【2018】8 号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“南部新城土地储备地块”、“西部新城土地储备地块”、“永春新区起步区储备地块”、“东风大街北地块”、“北湖科技开发区东北地块”、“长春新区空港经济开发区兴港地块”、“分团与西部地块”、“开发区海尔大道西、甲五路南地块”。

该九宗地块中南部新城土地储备地块、西部新城土地储备地块、永春新区起步区储备地块、分团与西部地块土地性质为国有建设用地，东风大街北地块、北湖科技开发区东北地块、长春新区空港经济开发区兴港地块、开发区海尔大道西、甲五路南地块土地性质为集体土地。

该九宗地块中南部新城土地储备地块、西部新城土地储备地块、永春新区起步区储备地块、北湖科技开发区东北地块、长春新区空港经济开发区兴港地块、分团与西部地块、开发区海尔大道西、甲五路南地块均已启动土地征转程序，东风大街北地块尚未启动土地征转程序。

该九宗地块中南部新城土地储备地块、西部新城土地储备地块、永春新区起步区储备地块上尚有居民房屋、公企单位、树地、大棚，东风大街北地块未实施征拆，北湖科技开发区东北地块、长春新区空港经济开发区兴港地块上现主要为耕地，分团与西部地块上现有住宅、企业、大棚，开发区海尔大道西、甲五路南地块上现有房屋、大棚、果树等，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62号文、财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文

件的规定，《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）长春市土地储备项目方案总体评价》及长春市土储中心出具的《项目情况说明》，本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 长春市本期土地储备专项债券对应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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）长春市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为吉林省长春市各区域土地专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预【2017】62号文以及财预【2017】89号文的规定，长春市政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 长春市财政、长春市汽开区财政、长春市新区财政、长春市净月高新区财政、长春市宽城区财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提

高土地储备资金管理效率；长春市国土资源局、长春市国土资源局汽开分局、长春市国土资源局长春新区分局、长春市国土资源局净月高新区分局、长春市国土资源局宽城分局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省新增土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）长春市土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）长春市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的

要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为吉林省长春市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，长春市土储中心、长春汽开土储中心、长春高新土储中心、长春净月土储中心、长春长江路土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目均已列入长春市本级 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合长春市城市总体规划要求，九个项目均已编制《可行性研究报告》。南部新城土地储备项目、西部新城土地储备项目和永春新区起步区土地储备项目已上报收储方案的请示，并取得了长春市人民政府同意

的批复文件，三个项目《土地收储实施方案》已经长春市人民政府审议通过。长春净月高新技术产业开发区管理委员会已同意长春新区空港经济开发区 2018 年土地储备项目的实施方案。东风大街北地块土地储备项目、长春新区北湖科技开发区 2018 年土地储备项目、分团与西部地块、宽城区海尔大道西侧、甲五路南侧土地收储项目，四个项目地块具体的《土地收储实施方案》正在编制，尚未报各区人民政府审议通过，待各区人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作，整理储备后，项目地块即成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规【2017】17 号文、财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案总体评价，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《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）、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〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17 号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京盈科（长春）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）长春市本级对应项目之法律意见书》之签章页）

北京盈科（长春）律师事务所（公章）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈盎霞

陈盎霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（长春）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）
长春市双阳区对应项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层
邮编：130000 Tel: 0431-85366011 Fax: 0431-85366211 网址: www.yingkelawyer.com

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	11
第四章 风险与保障.....	13
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	16
第六章 结论意见.....	17

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
区政府	长春市双阳区人民政府
区财政局	长春市双阳区财政局
专项债券	吉林省 2018 年土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）
项目	吉林省 2018 年土地储备专项债券（一期）—2018 年吉林省政府专项债券（三期）长春市双阳区对应土地储备项目
项目实施机构	长春市双阳区土地收购储备中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）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）
长春市双阳区对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-02 号

致：长春市双阳区土地收购储备中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的长春市双阳区土地收购储备中心（简称“双阳区土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、 出具本意见书的依据

（一） 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《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）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）的通知〉》（财预【2017】62号）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证
2. 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）
3. 关于成立长春市双阳区土地收购储备中心的通知长春市双阳区土地收购储备中心的通知（长双编【2008】4号）
4. 长春市双阳区人民政府《长春市双阳区2018年土地收储计划》
5. 长春市双阳区土地收购储备中心拟收储奢岭、双营子三宗地土地规划用途复函
6. 吉林省人民政府关于双阳区等4个县级土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案的批复（吉政函【2017】125号）
7. 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭A地块项目可行性研究报告
8. 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭B地块项目可行性研究报告
9. 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区C地块项目可行性研究报告

10. 关于长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目可行性研究报告的批复（长双发改审批字【2018】28 号）
11. 关于长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目可行性研究报告的批复（长双发改审批字【2018】29 号）
12. 关于长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目可行性研究报告的批复（长双发改审批字【2018】31 号）
13. 长春市双阳区财政局关于上报双阳区 2018 年新增政府债务限额项目计划的报告（长双财【2018】394 号）
14. 关于调整部分市县 2018 年地方政府债务限额的通知（吉财债【2018】423）
15. 2018 年吉林省长春市双阳区土地收储专项债券项目情况说明
16. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书
17. 《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）长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目的情况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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法

律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和

做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表长春市双阳区对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为长春市双阳区土地收购储备中心。根据双阳区土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，上述土地收储中心基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

名称：长春市双阳区土地收购储备中心

住所：长春市双阳区西双阳大街 1455 号

法定代表人：王春生

统一社会信用代码：1222011274844519XF

开办资金：5.4 万元

举办单位：长春市国土资源局双阳分局

经营范围：为土地使用提供收购储备服务，存量土地资源调查摸底，存量土地收购储备、存量土地招标采购

二、项目实施机构的资格

根据长春市双阳区机构编制委员会文件《关于成立长春市双阳区土地收购储备中心的通知》长双编【2008】4 号，同意成立双阳区土储中心，科级建制，主要职责是：开展存量土地资源的调查、摸底和存量土地收购、储备、招标、拍卖等工作。

根据吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（吉国土资用发【2017】42 号）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220112。

综上所述，本所律师认为：

(1) 项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，贵中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目

(一) 地块概况

地块名称：奢岭 A 地块

地块位置及范围：坐落在长春市双阳区奢岭街道办事处，四至范围为东至长双烟铁路，北至规划丙十二路，南至奢新公路，西至奢岭街道棚改地块

土地收储面积：57.03 万平方米

可出让面积：29.07 万平方米

土地规划性质：居住用地

土地现状：目前土地权属为长春市双阳区奢岭街道办事处奢岭村民委员会，集体土地居民宅基地 65 宗，地上有照房屋 65 宗，建筑面积 7800 平米，临建房屋建筑 5460 平方米，非住宅房屋 1657.5 平方米，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：20500 万元

此次债券发行金额：20500 万元

预计地块未来出让收入：40932.88 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 1 月 8 日，长春市双阳区人民政府作出了《长春市双阳区 2018 年土地收储计划》，同意将本项目地块纳入 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2018 年 8 月 6 日，长春市规划局双阳分局作出了《长春市双阳区土地收购储备中心拟收储奢岭、双营子三宗土地规划用途复函》，确认奢岭 A 地块的土地性质，该地块符合《长春市双阳区奢岭镇总体规划（2012-2020）》、《长春市土地利用总体规划》

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省新轻化纺建设工程管理咨询有限公司出具《长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，该项目是必要且可行的。2018 年 3 月 23 日，双阳区发展和改革局作出了《关于长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字【2018】28 号），同意该项目建设。

二、长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目

（一）地块概况

地块名称：奢岭 B 地块

地块位置及范围：坐落在长春市双阳区奢岭街道办事处，四至范围为东至长

双烟铁路、北至奢新公路、南至规划乙二路、西至奢岭街道棚改地块。

土地收储面积：72.34 万平方米

可出让面积：28.25 万平方米

土地规划性质：居住用地

土地现状：目前土地权属为长春市双阳区奢岭街道办事处奢岭村，集体用地，居民宅基地 45 宗，其中有照房屋 5400 平方米，规划批件房屋 3780 平方米，非住宅房屋 1147.5 平方米，目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：22600 万元

此次债券发行金额：22600 万元

预计地块未来出让收入：41048.96 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 1 月 8 日，长春市双阳区人民政府作出了《长春市双阳区 2018 年土地收储计划》，同意将本项目地块纳入 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2018 年 8 月 6 日，长春市规划局双阳分局作出了《长春市双阳区土地收购储备中心拟收储奢岭、双营子三宗土地规划用途复函》，确认奢岭 A 地块的土地性质，该地块符合《长春市双阳区奢岭镇总体规划（2012-2020）》、《长春市土地利用总体规划》

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省新轻化纺建设工程管理咨询有限公司出具《长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方

案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，该项目是必要且可行的。2018年3月23日，双阳区发展和改革委员会作出了《关于长春市双阳区土地收购储备中心奢岭A地块项目可行性研究报告的批复》（长双发改审批字【2018】29号），同意该项目建设。

三、长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区C地块项目

（一）地块概况

地块名称：长春双阳经济开发区C地块

地块位置及范围：坐落在长春市双阳区经济开发区尹家村，四至范围为东至东环路、北至规划一支路、南至大刘公路、西至规划六支路。

土地收储面积：50.83万平方米

可出让面积：40.28万平方米

土地规划性质：居住用地、商服用地

土地现状：目前土地权属为长春市双阳区经济开发区尹家村民委员会，土地性质为集体用地，现有居民宅基地63宗，建筑面积6280平方米，有批件房屋1884平方米，非住宅房屋6336平方米，果树苗木461808平方米。没有启动土地征转程序。

项目资金总需求：19900万元

此次债券发行金额：19900万元

预计地块未来出让收入：38808.14万元

储备开始时间：2018年

计划出让时间：2021年至2023年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018年1月8日，长春市双阳区人民政府作出了《长春市双阳区2018年土地收储计划》，同意将本项目地块纳入2018年土地整理储备计划之中。

2. 项目土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2018年8月6日，长春市规划局双阳分局作出了《长春市双阳区土地收购储备中心拟收储奢岭、双营子三宗土地规划用途复函》，确认奢岭A地块的土地性质，该地块符合《长春市双阳区奢岭镇总体规划（2012-2020）》、《长春市土地利用总体规划》

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省新轻化纺建设工程管理咨询有限公司出具《长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区C地块项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，该项目是必要且可行的。2018年3月23日，双阳区发展和改革局作出了《长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区C地块项目可行性研究报告》（长双发改审批字【2018】31号），同意该项目建设。

综上所述，本所律师认为，三个项目地块已列入双阳区2018年度土地储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地。双阳区土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据双阳区土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 奢岭 A 地块，项目总投资额 20500 万元，其中 20500 万元来源为本期土地储备专项债券。

2. 奢岭 B 地块，项目投资额为 22600 万元，其中 22600 万元来源为本期土地储备专项债券。

3. 双阳经济开发区地块，项目投资额为 19900 万元，其中 19900 万元来源为本期土地储备专项债券。

2018 年 5 月 18 日，双阳区财政局向吉林省财政厅上报了《长春市双阳区财政局关于上报双阳区 2018 年新增政府债务限额项目计划的报告》（长双财【2018】394 号），申请省政府为本次三个项目代为发行土地储备专项地方政府债券融资共计 63000 万元。2018 年 6 月 12 日，吉林省财政局向双阳区财政局下发了《关于调整部分市县 2018 年地方债务限额的通知》（吉财债【2018】423 号），经调整后，2018 年双阳区政府专项债务限额 90360.33 万元，新增专项债务限额 63000 万元。

综上所述，本所律师认为，双阳区申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。双阳区土储中心、双阳区财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。双阳区就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据双阳区土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付征地和拆迁补偿费用、前期土地开发费用等。双阳区土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据双阳区土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 奢岭 A 地块,项目总需要为 20500 万元,本期债券安排额度为 20500 万元,预计地块未来出让收入 50844.18 万元,覆盖倍率为 1.7 倍。

2. 奢岭 B 地块,项目总需要为 22600 万元,本期债券安排额度为 22600 万元,预计地块未来出让收入 41048.96 万元,覆盖倍率为 1.5 倍。

3. 长春双阳经济开发区 C 地块,项目总需要为 19900 万元,本期债券安排额度为 19900 万元,预计地块未来出让收入 38808.14 万元,覆盖倍率为 1.6 倍。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所出具的《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)长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》,瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所认为“长春市双阳区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求,充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述,本所律师认为,本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金;项目资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作,本项目地块现处于收储前期工作阶段;该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,进行前期开发、储存以备供应土地行为;项目偿债资金来源为土地出让收入。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况,符合《土地储备管理办法》(国土资规【2017】17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号文、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》财综【2018】8号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目”、“长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目”、“长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目”，该三宗地块土地性质为集体用地，三宗均尚未启动土地征转程序。该三宗土地上均有尚未征拆的房屋和非住宅房屋，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62 号文和财综【2018】8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所 2018 年 9 月出具的《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）长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》及双阳区土储中心出具的《项目情况说明》，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 吉林省双阳区本期专项债券对应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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为长春市双阳区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预【2017】62号文以及财预【2017】89号文的规定，双阳区政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，双阳区土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 吉林省财政、双阳区财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及双阳区土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；长春市国土资源局双阳区分局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）长春市双阳区土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为长春市双阳区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师

事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，双阳区土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入双阳区 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合双阳区城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得双阳区发改部门的《可行性研究报告的批复》，符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，长春市双阳区发展和改革局同意三个项目建设，可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作，整理储备后，项目地块即成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规【2017】17 号文、财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具法律意见书及方案总体评价，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《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）、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《地储备管理办法》的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《北京盈科（长春）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）长春市双阳区对应项目之法律意见书》之签章页)



北京盈科（长春）律师事务所（公章）

负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（长春）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）
长春市九台区对应项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层
邮编：130000 Tel: 0431-85366011 Fax: 0431-85366211 网址: www.yingkelawyer.com

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	5
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	8
第三章 项目资金来源及用途.....	25
第四章 风险与保障.....	28
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	31
第六章 结论意见.....	32

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
县政府	长春市九台区人民政府
县财政局	长春市九台区财政局
专项债券	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）
项目	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）长春市九台区对应土地储备项目
项目实施机构	长春市九台区土地收购储备交易中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）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）
长春市九台区对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-03 号

致：长春市九台区土地收购储备交易中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的长春市九台区土地收购储备交易中心（简称“九台区土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、 出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《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）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证书
2. 九台市国土资源局《关于成立九台市土地收购储备交易中心的报告》
3. 《关于成立九台市土地收购储备交易中心的批复》（九编字【2006】4号）
4. 《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）
5. 九台区土储中心《九台区2018年土地储备计划》
6. 九台区土储中心《2018年土地储备债券项目所涉及的10个地块的说明》
7. 长春市九台区城市规划管理处《关于长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块2018年政府土地储备项目等十宗地块的用地情况说明》
8. 长春市九台区国土资源局《关于长春市九台区2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》
9. 吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030年）的批复（吉政

函【2012】51号）

10.《长春市九台区人民政府关于同意九台区 2018 年土地储备专项债券项目出让计划的批复》长春市九台区人民政府文件长九府批复【2018】40 号

11. 九台市城市总体规划（2010 年-2030 年）

12. 九台市土地利用总体规划文本（2006 年-2020 年）

13. 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告

14. 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告

15. 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告

16. 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告（修改版）

17. 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告

18.《长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告》

19. 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告（修改版）

20. 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 年政府土地储备项目可研性研究报告

21. 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 年政府土地储备项目可研性研究报告（修改版）》

22. 长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 年政府土地储备项目可行性研究报告

23. 2018 年吉林省长春市九台区土地收储专项债券项目情况说明

24. 《关于同意长春市调整 2018 年新增一般债务限额的通知》(吉财债【2018】559 号)

25. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

26. 《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)长春市九台区土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明:

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见;本所律师认定某些事项是否合法有效,是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据,同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认;本所律师已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对土地储备项目的情况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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一,随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露文件,并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系,在出具法律意见书过程中恪守诚信原则,保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见,而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见,本法律意见书中涉及信

用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表长春市九台区对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为长春市九台区土地收购储备交易中心。根据九台区土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，其基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

名称：长春市九台区土地收购储备交易中心

住所：长春市九台区福林大街国土资源局办公楼

法定代表人：李殿福

统一社会信用代码：12220181785900622E

开办资金：38 万元

举办单位：长春市九台区国土资源局

经营范围：负责宣传贯彻国家有关土地收购储备、招标采购方面的法律法令；负责全区国有土地收购储备工作；负责国有土地使用权招标采购工作；定期向社会发布国有土地信息

二、项目实施机构的资格

2006 年 3 月 22 日，九台市国土资源局向九台市编制委员会上报了《关于成立九台市土地收购储备交易中心的报告》的请示，申请成立九台市土储中心。根据九台市机构编制委员会文件九编字【2006】4 号《关于成立九台市土地收购储备交易中心的批复》，同意成立九台市土地收购储备交易中心，该中心隶属于九台市国土资源局，副局级建制，主要职能为：1. 负责宣传贯彻国家有关土地收购储备、招标采购方面的法律法令；2. 负责全市国有土地收购储备工作；3. 负责国有土地使用权招标采购工作；4. 定期向社会发布国有土地信息；5. 搞好调查研究；6. 完成领导交办的其它工作。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220113。

综上所述，本所律师认为：

（1）项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，九台区土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块

(一) 地块概况

地块名称：长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块

地块位置及范围：坐落在九台街道办事处前进村和东山村，四至范围为东至技工学校、西至实验高中、北至干渠、南至佳隆小区

土地收储面积：16.50 万平方米

规划面积：二类居住用地 117474.36 平方米、交通场站用地 5327.84 平方米、公园绿地 4720.18 平方米、道路用地 37460.37 平方米

土地规划性质：居住用地、公园绿地、交通场站用地

土地现状：目前土地权属为九台街道办事处前进村和东山村，现状土地性质为耕地、其他林地、建设用地（农村宅基地），现状为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚、菜地；该项目尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：16728.40 万元

此次债券发行金额：16310 万元

预计地块未来出让收入：30343.25 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地、交通场站用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

二、长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块

(一) 地块概况

地块名称：长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块

地块位置及范围：坐落在九台街道办事处前进村和后小屯村，四至范围为北至福星大街、南至福临大街、西至中央大街、东至规划健康路

土地收储面积：14.45 万平方米

规划面积：二类居住用地 79878.94 平方米、公园绿地 18841.81 平方米、道路用地 45754.93 平方米

土地规划性质：居住用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为九台街道办事处前进村和后小屯村，现状土地性质为公路用地、村庄、其他林地、水浇地，地上有棚户居民区、蔬菜大棚、苗木及其他农作物。该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：9586.82 万元

此次债券发行金额：9230 万元

预计地块未来出让收入：19273.64 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

(二) 地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030年）的批复》（吉政函【2012】51号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于2018年3月5日下发《长春市九台区城区长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

三、长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块

地块位置及范围：坐落在九台街道办事处后小屯村，四至范围为北至福临大街、南至南苑大街、西至中央大街、东至规划健康路。

土地收储面积：12.28万平方米

规划面积：二类居住用地 53939.5 平方米、商业设施用地 7676.92 平方米、公园绿地 9006.3 平方米、道路用地 52186.12 平方米

规划性质：居住用地、商业设施用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为九台街道办事处后小屯村，现状土地性质为公路用地、村庄、旱地、其他林地、设施农用地、水浇地，现状为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚及其他农作物。该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：11841.98 万元

此次债券发行金额：11650 万元

预计地块未来出让收入：18172.13 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省中天建筑规划设计研究有限公司出具《长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地征收方案、土地出让及建设方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

四、长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块

地块位置及范围：坐落在九郊街道办事处新立村，四至范围北至文体中心、南至规划中号路、东至规划甲路、西至规划 C 路

土地收储面积：6.65 万平方米

规划面积：商业设施用地 51777.96 平方米、公园绿地 14691.36 平方米

规划性质：商业设施用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为九郊街道办事处新立村，现状土地用途为国有城市、公路用地及集体土地水浇地，地上物为房屋（垂钓园）、菜田（大棚、苗木）、树木、鱼塘等。该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：4360.42 万元

此次债券发行金额：4000 万元

预计地块未来出让收入：12441.42 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省中略工程咨询有限公司出具《长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

五、长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块

地块位置及范围：坐落在九台街道办事处东山村，四至范围为东至东山村集体居民点，西至益民路，南至学府世家小区，北至 025 县道。

土地收储面积：4.14 万平方米

规划面积：二类居住用地 21642.75 平方米、商业设施用地 9634.52 平方米、公园绿地 1852.46 平方米

土地规划性质：居住用地、商业设施用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为九台街道办事处东山村，现状土地性质为集体土地用地，主要为其他林地 23533.38 平方米，国有住宅用地 17800.16 平方米；土地现状为棚户居民区房屋 15367.77 平方米、菜田（大棚、苗木）、树木等；该项目尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：9389.92 万元

此次债券发行金额：9120 万元

预计地块未来出让收入：13490.07 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030年）的批复》（吉政函【2012】51号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块2018年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、商业设施用地、公园绿地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省中天建筑规划设计研究有限公司出具《长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块2018政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地征收方案、土地出让及建设方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于2018年3月5日下发《长春市九台区城区长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块2018政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

六、长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块

地块位置及范围：坐落在位于九台街道办事处前进村，四至范围为南至南部商贸城、北至小南河、东至前进路、西至逸品新洲。

土地收储面积：6.63万平方米

规划面积：二类居住用地66264平方米

土地规划性质：居住用地

土地现状：目前土地权属为九台街道办事处前进村，土地性质为集体土地，土地用途为设施农用地、水浇地；地上物包括房屋 8442.95 平方米及菜田（大棚、苗木）、树木等。该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：7920.94 万元

此次债券发行金额：7900 万元

预计地块未来出让收入：14644.34 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省万汇盛佳工程咨询有限公司出具《长春市九台区南部商贸城北侧、小

南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目征地拆迁方案、建设方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

七、长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块

地块位置及范围：坐落在位于九郊街道办事处新合村，北至规划三号路、西至九德公路、南至水渠

土地收储面积：13.81 万平方米

规划面积：文化设施用地 24442.9 平方米、其他服务设施用地 44843.32 平方米、公园绿地 64160.01 平方米、道路用地 4673.68 平方米

土地规划性质：文化设施用地、其他服务设施用地

土地现状：目前土地权属为九郊街道办事处新合村，土地性质为集体土地，现状地上物为房屋 7147 平方米及菜田（大棚、苗木）、树木、鱼塘等；该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：13147.57 万元

此次债券发行金额：12710 万元

预计地块未来出让收入：24570.63 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2021 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018年3月1日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区2018年土地储备计划》，根据《九台区2018年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区2018年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030年）的批复》（吉政函【2012】51号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块2018年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区2018年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为文化设施用地、其他服务设施用地、公园绿地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省宏宇工程咨询服务有限公司出具《长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块2018政府土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目征地拆迁及土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于2018年3月5日下发《长春市九台区城区长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块2018政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

八、长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划C路以西、九德公路以东地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块

地块位置及范围：坐落在位于九郊街道办事处新立村，北至党校、南至规划三号路、东至规划 C 路、西至九德公路

土地收储面积：5.11 万平方米

规划面积：行政办公用地 41513.86 平方米、公园绿地 4160.56 平方米、道路用地 5437.45 平方米

土地规划性质：行政办公用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为九郊街道办事处新立村，现状土地性质为集体土地，地上现有农作物（菜田、大棚、苗木）。该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：3202 万元

此次债券发行金额：3080 万元

预计地块未来出让收入：5892 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东

地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为行政办公用地、公园绿地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省东南工程管理咨询有限公司出具《长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

九、长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）

地块位置及范围：坐落在卡伦街道和气村，北至卡伦老街、西至卡伦湖大街、东至乙二街、南至长图铁路

土地收储面积：79.96 万平方米

规划面积：教育科研用地 282415.37 平方米、交通用地 45371.17 平方米、公园绿地 65712.21 平方米、居住用地 155241.17 平方米、

土地规划性质：居住用地、公园绿地、交通用地、教育科研用地

土地现状：目前土地权属为卡伦街道和气村，土地性质为集体用地

573745.32 平方米，国有公路用地、建制镇合计 225831.41 平方米，地上物包括居民住宅建筑面积 1741.14 平方米，厂房建筑面积 738 平方米，仓房建筑面积 8172.9 平方米，以及大棚、温室、菜地、树木等。该项目尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：13727.17 万元

此次债券发行金额：12500 万元

预计地块未来出让收入：48071.95 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2022 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地、交通用地、教育科研用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省宏宇工程咨询服务有限公司出具《长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 政府土地储

备项目可行性研究报告》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于2018年3月5日下发《长春市九台区城区长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

十、长春市九台区卡伦双泉村六社地块

（一）地块概况

地块名称：长春市九台区卡伦双泉村六社地块

地块位置及范围：坐落在卡伦双泉村六社，北至机场大道、西至空地边界、东至甲二路、南至规划医大一院

土地收储面积：41.94万平方米

规划面积：教育用地31381.06平方米、商业用地14219.72平方米、公园绿地143357.43平方米、居住用地173161.05平方米

土地规划性质：居住用地、公园绿地、商业用地、教育用地

土地现状：目前土地权属为卡伦双泉村六社，土地性质为集体土地416405.30平方米，国有建制镇2963.64平方米；现有地上物居民住宅建筑面积1044.5平方米，仓房建筑面积6473.4平方米，以及大棚、温室、菜地、树木等；该地块尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：8663.26万元

此次债券发行金额：7500万元

预计地块未来出让收入：32672.40万元

储备开始时间：2019年

计划出让时间：2022 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 3 月 1 日，九台区土储中心向九台区人民政府上报了《九台区 2018 年土地储备计划》，根据《九台区 2018 年土地储备计划》及相关说明，本项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据《九台市土地利用总体规划文本（2006-2020）》、《九台市城市总体规划（2010-2030 年）》、《吉林省人民政府关于九台市城市总体规划（2010-2030 年）的批复》（吉政函【2012】51 号）、长春市九台区城市规划管理处出具的《关于长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 年政府土地储备项目的用地情况说明》、长春市九台区国土资源局出具的《关于长春市九台区 2018 年政府土地储备项目用地规划情况的说明》，本项目地块所属区域规划出让性质为居住用地、公园绿地、商业用地、教育用地，符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林省万汇盛佳工程咨询有限公司出具《长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 政府土地储备项目可行性研究报告》，包括项目征地拆迁方案、建设方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要、可行。长春市九台区发展和改革局于 2018 年 3 月 5 日下发《长春市九台区城区长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 政府土地储备项目的复函》，同意项目按照法定程序进行房屋征拆和土地收储。根据九台区土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报九台区人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，十宗项目地块已经被列入九台区 2018 年土地储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。上述项目地块符合九台区城乡建设总体规划及土地利用总体规划。本期债

券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地。九台区土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据九台区土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块，项目投资额为 16728.40 万元，其中 16310 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

2. 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块，项目投资额为 9586.82 万元，其中 9230 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

3. 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块，项目投资额为 11841.98 万元，其中 11650 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

4. 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块，项目投资额为 4360.42 万元，其中 4000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

5. 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块，项目投资额为 9389.92 万元，其中 9120 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

6. 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块，项目投资额为 7920.94 万元，其中 7900 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

7. 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块，项目投资额为 13147.57 万元，其中 12710 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

8. 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块，项目投资额为 3202 万元，其中 3080 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

9. 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北），项目投资额为 13727.17 万元，其中 12500 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

10. 长春市九台区卡伦双泉村六社地块，项目投资额为 8663.26 万元，其中 7500 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为自筹。

2018 年 7 月 24 日吉林省财政厅下达《关于同意长春市调整 2018 年新增一般债务限额的通知》（吉财债【2018】559 号），明确 2018 年长春市九台区政府专项债务限额 363698.10 万元，其中新增专项债务限额 94000 万元。

综上所述，本所律师认为，长春市九台区申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。长春市九台区土储中心、长春市及九台区财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。长春市九台区就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据九台区土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付项目地块的征地拆迁补偿费、省厅报件等项目前期费用、土地平整费用等。长春市九台区土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据长春市九台区土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块，项目总需求为 16728.40 万元，本期债券安排额度为 16310 万元，拟出让收入为 30343.25 万元，覆盖倍率为 1.5 倍。

2. 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块，项目总需求为 9586.82 万元，本期债券安排额度为 9230 万元，拟出让收入为 19273.64 万元，覆盖倍率为 1.7 倍。

3. 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块，项目总需求为 11841.98 万元，本期债券安排额度为 11650 万元，拟出让收入为 18172.13 万元，覆盖倍率为 1.3 倍。

4. 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块，项目总需求为 4360.42 万元，本期债券安排额度为 4000 万元，拟出让收入为 12441.42 万元，覆盖倍率为 2.6 倍。

5. 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块，项目总需求为 9389.92 万元，本期债券安排额度为 9120 万元，拟出让收入为 13490.07 万元，覆盖倍率为 1.2 倍。

6. 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块，项目总需求为 7920.94 万元，本期债券安排额度为其中 7900 万元，拟出让收入为 14644.34 万元，覆盖倍率为 1.5 倍。

7. 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块，项目总需求为 13147.57 万元，本期债券安排额度为 12710 万元，拟出让收入为 24570.63 万元，覆盖倍率为 1.6 倍。

8. 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块，项目总需求为 3202 万元，本期债券安排额度为 3080 万元，拟出让收入为 5892 万元，覆盖倍率为 1.6 倍。

9. 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北），项目总需求为 13727.17 万元，本期债券安排额度为 12500 万元，拟出让收入为 48071.95 万元，覆盖倍率为 3.2 倍。

10. 长春市九台区卡伦双泉村六社地块，项目总需求为 8663.26 万元，本期债券安排额度为 7500 万元，拟出让收入为 32672.4 万元，覆盖倍率为 3.6 倍。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）长春市九台区土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“长春市九台区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17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号文、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》财综【2018】8号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区

以北地块”、“福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块”、“福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块”、“文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划C路以东地块”、“规划四道街以北、益民路以东地块”、“南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块”、“规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块”、“党校以南、规划三号路以北、规划C路以西、九德公路以东地块”、“卡伦和气村地块”、“卡伦双泉村6社地块”，该十宗地块为集体用地及国有住宅用地、公路用地等，上述项目地块均未进入土地征转程序，项目地块中尚有棚户居民区、菜填（苗木、大棚）、树木等，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62号文、财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所2018年9月出具的《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）长春市九台区土地储备项目方案总体评价》及九台区土储中心出具的《项目情况说明》，本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 九台区本期土地储备专项债券对应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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）长春市九台区土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为长春市九台区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预【2017】62号文以及财预【2017】89号文的规定，长春市九台区政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，九台区土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 九台区财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及九台区土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；九台区国土资源局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收

益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）长春市九台区土地储备项目方案总体评价》

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）长春市九台区土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为长春市九台区土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会

计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律、法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，九台区土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入九台区 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合九台区城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，取得九台区发改部门对本期债券对应项目的《2018 年政府土地储备项目的复函》；项目符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，九台区土储中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报九台区人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作，整理储备后，项目地块即成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资源规【2017】17 号文、财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本

期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案总体评价，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《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）、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〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《北京盈科（长春）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）长春市九台区对应项目之法律意见书》之签章页)



北京盈科（长春）律师事务所（公章）

负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（长春）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）
长春市农安县对应项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层
邮编：130000 Tel: 0431-85366011 Fax: 0431-85366211 网址: www.yingkelawyer.com

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	9
第四章 风险与保障.....	11
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	13
第六章 结论意见.....	14

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
县政府	长春市农安县人民政府
县财政局	长春市农安县财政局
专项债券	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）
项目	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）长春市农安县对应土地储备项目
项目实施机构	农安县土地收购储备中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）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）
长春市农安县对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-04 号

致：农安县土地收购储备中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的农安县土地收购储备中心（简称“农安县土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、 出具本意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施总见》（财预【2015】225 号）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证书
2. 《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）
3. 关于成立农安县土地储备中心的批复（农编字【2002】30号）
4. 农安县人民政府关于印发农安县2018年土地储备计划的通知（农府发【2018】4号）
5. 农安县土地储备前期开发项目土地储备计划的通知的请示（农国土【2018】88号）
6. 农安县人民政府关于农安县土地储备前期开发项目土地储备计划的批复（农府函【2018】130号）
7. 《吉林省人民政府关于长春市双阳区等4个县级土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案的批复》
8. 关于农安县土地储备前期开发项目选址的意见（农住建字【2018】55号）

9. 关于农安县土地储备前期开发项目用地情况的说明（农国土发【2018】95号）
10. 农安县土地储备前期开发项目可行性研究报告
11. 农安县土地储备前期开发项目可行性研究报告的评估报告（国宏英杰评字【2018】209号）
12. 关于下达2018年地方政府债务限额的通知（吉财债【2018】350号）
13. 2018年吉林省长春市农安县土地收储专项债券项目情况说明
14. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书
15. 《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）农安县土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目的情况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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任

何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表长春市农安县对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为农安县土地收购储备中心。根据农安县土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，其基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

名称：农安县土地收购储备中心

住所：农安县农安镇宝安路

法定代表人：马成龙

统一社会信用代码：122201227484130832

开办资金：5 万元

举办单位：农安县国土资源局

经营范围：土地收购，土地储备，土地出让、筹集，管理土地收购储备资金

二、项目实施机构的资格

根据农安县机构编制委员会文件《关于成立农安县土地储备中心的批复》（农编字【2002】30 号），同意成立农安县土地收购储备中心，该中心隶属于农安县国土资源局。

根据吉林省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（吉国土资用发【2017】42 号）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，农安县土储中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220122。

综上所述，本所律师认为：

（1）项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，农安县土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、地块概况

地块名称：农安镇南部城区地块

地块位置及范围：坐落在农安县南部城区，四至范围为东至伊通河、北至滨河南路、南至群众村、西至站前街

收储面积：3500018.83 平方米

规划建筑面积：3592400 平方米

土地规划性质：商业、住宅及其他用地

土地现状：目前国有土地 37411.6 平方米，其中：公路用地 20168 平方米，国有土地权人为交通局、水工建筑用地 17243.6 平方米，国有土地权人为水利局；集体用地 3462607.22 平方米，集体土地权人为农安镇南关村、群众村、长安村村委会及个人，其中：水浇地 2706.94 平方米、旱地 2801388.61 平方米、林地 58242.76 平方米、农村道路 52107.17 平方米、农村居民点 494066.26 平方米、独立工矿用地 45282.51 平方米、空地（其它草地）8812.97 平方米。地上构筑物包括房屋 78349 平方米、厂房 4508 平方米、各类树若干棵等。目前尚未启动土地征转程序。

项目资金总需求：160601.76 万元

此次债券发行金额：100000 万元

预计地块未来出让收入：229622.40 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2019 年以后

二、地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 4 月 10 日，《农安县人民政府关于印发农安县 2018 年土地储备计划的通知》（农府发【2018】4 号），明确了农安县 2018 年土地储备的总体计划。2018 年 8 月 6 日，农安县国土资源局向农安县人民政府上报了《农安县土地储备前期开发项目土地储备计划的请示》（农国土【2018】88 号），该项目地块被纳入 2018 年农安县土地整理储备计划之中。针对上述请示，2018 年 8 月 8 日，农安县人民政府作出了《农安县人民政府关于农安县土地储备前期开发项目土地储备计划的批复》（农府函【2018】130 号），同意将该项目地块纳入 2018 年农安县土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

项目地块规划用途为住宅用地和商业用地。2018 年 8 月 24 日，农安县住房和城乡建设局向农安县国土资源局下发了《关于农安县土地储备前期开发项目选址的意见》（农住建字【2018】55 号），确认该项目地块符合农安县城市总体规划，同意该项目地块进行收储和建设。2018 年 8 月 24 日，农安县国土资源局作出了《关于农安县土地储备前期开发项目用地情况的说明》（农国土发【2018】95 号），确认该项目符合农安县土地利用总体规划，同意该项目收储和建设。

三、项目实施方案及批准情况

长春市华土土地科技信息研究有限公司出具《农安县土地储备前期开发项目可行性研究报告》，包括项目区域规划分析、土地收购储备规模、实施方案、项目实施进度、投资估算于资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设必要的、可行的。北

京国宏英杰咨询股份有限公司《农安县土地储备前期开发项目可行性研究报告》，认为项目的实施符合农安县土地规划的相关要求，农安县城城区土地收储经营满足经济社会发展对土地资源的需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，能够取得客观的经济效益。根据农安县土储中心提供的情况说明，本项目《土地收储实施方案》正在编制，尚未报农安县人民政府审议通过。

综上所述，本所律师认为，本项目地块已列入农安县 2018 年度储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号）中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地。农安县土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据农安县土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应项目总投资额为 160601.76 万元，其中 100000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

经农安县人民政府向吉林省财政厅请示，2018 年 5 月 21 日吉林省财政厅下达了《关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（吉财债【2018】350 号），明确 2018 年农安县新增政府专项债务限额 111000 万元，其中新增土地储备专项债务限额 100000 万元。

综上所述，本所律师认为，农安县申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。农安县土储中心、农安县财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。农安县就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据农安县土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的

资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付土地征转费用、拆迁补偿费用、土地整理费用等。农安县土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据农安县土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目总需求为160601.76万元，本期债券安排额度为100000万元，预计地块未来出让收入229622.40万元，覆盖倍率为1.90倍。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）农安县土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“吉林省农安县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，本项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17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号文、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》财综【2018】8号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“农安县土地储备前期开发项目”，该项目地块现土地性质为国有土地和集体土地，尚未启动土地征转程序，地块上尚有房屋、厂房、温室大棚、树木等，受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62号文、财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所2018年9月出具的《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）农安县土地储备项目方案总体评价》及农安县土储中心出具的《项目情况说明》，本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 农安县本期土地储备专项债券对应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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）农安县土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为吉林省农安县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让，土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预【2017】62号文以及财预【2017】89号文的规定，农安县政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，农安县土储中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 农安县财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及农安县土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；农安县国土资源局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）农安县土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）农安县土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为吉林省农安县土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610，经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，农安县土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入 农安县 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合农安县城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，并取得农安县发改部门的《可行性研究报告的批复》；项目符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，农安县土储中心在本期土地储备专项债券对应项目的《土地储备实施方案》报农安县人民政府审议通过后，即可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作，整理储备后，项目地块即成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规【2017】17 号文、财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案总体评价，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《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）、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〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京盈科（长春）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）长春市农安县对应项目之法律意见书》之签章页）

北京盈科（长春）律师事务所（公章）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日

北京盈科（长春）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）
榆树市对应项目
之
法律意见书

北京盈科（长春）律师事务所

中国·吉林长春朝阳区前进大街与繁荣路交汇(前进大街 996 号)力旺广场 B 座 10 层
邮编：130000 Tel：0431-85366011 Fax：0431-85366211 网址：www.yingkelawyer.com

目 录

释 义.....	1
前 言.....	2
一、 委托事项.....	2
二、 出具本意见书的依据.....	2
三、 律师声明.....	4
正 文.....	6
第一章 项目实施机构.....	6
第二章 土地储备项目概况.....	7
第三章 项目资金来源及用途.....	17
第四章 风险与保障.....	20
第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件.....	22
第六章 结论意见.....	23

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
县政府	榆树市人民政府
县财政局	榆树市财政局
专项债券	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）
项目	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）榆树市对应土地储备项目
项目实施机构	榆树市土地收购储备中心
本所	北京盈科（长春）律师事务所

北京盈科（长春）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）
榆树市对应项目之
法律意见书

【2018】盈长春非诉字第 CC1258-05 号

致：榆树市土地收购储备中心

前 言

一、 委托事项

根据北京盈科（长春）律师事务所（简称“本所”）与吉林省财政厅签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派陈盎霞律师、王庆春律师，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的榆树市土地收购储备中心（简称“榆树市土储中心”或“贵中心”）作为实施机构的土地储备项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法执业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、 出具本意见书的依据

（一） 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17 号）
3. 《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
4. 《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）
5. 《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）

6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）
7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）
9. 《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）
10. 《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综【2018】8号）
11. 《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）
12. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规

（二）事实依据

1. 事业单位法人证书
2. 《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）
3. 关于成立榆树市土地收购储备中心的通知（榆编 2002 字第 24 号）
4. 榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知（榆政发【2018】1号）
5. 榆树市建设规划办公室《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》
6. 榆树市住建局乡建科《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》
7. 榆树市 SC18001 等七宗地块用地勘测定界图
8. 榆树市土地利用总体规划图（局部）
9. 关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明
10. 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）
11. 关于 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复（榆发改审

字【2018】56号)

12. 关于调整部分市县 2018 年地方政府债务限额的通知(吉财债【2018】423 号)

13. 关于使用土地收储专项债券进行榆树市土地收购储备项目(2018 年)的请示(榆国土【2018】39 号)

14. 榆树市人民政府关于同意使用使用土地收储专项债券进行榆树市土地收购储备项目(2018 年)的批复(榆政函【2018】41 号)

15. 2018 年吉林省长春市榆树市土地收储专项债券项目情况说明

16. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

17. 《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)榆树市土地储备项目方案总体评价》

三、 律师声明

出具本法律意见书的重要说明:

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见;本所律师认定某些事项是否合法有效,是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据,同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认;本所律师已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对土地储备项目的情况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。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为土地储备项目对应专项债券拟发行上报的法律文件之一,随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露文件,并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见独立客观。

4. 本所仅就与本期债券对应土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的问题发表意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见，本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到贵中心如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本次委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实，口头陈述或通过电子信息方式做出的事实均与所发生的事实相一致。

6. 本所同意项目实施机构部分或全部在上报文件中自行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。法律意见书仅供项目实施机构及发行人为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表榆树市对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为榆树市土地收购储备中心。根据榆树市土储中心提供的事业单位法人证书和本所律师查验上述机构相关编制文件，其基本信息如下：

一、项目实施机构基本情况

名称：榆树市土地收购储备中心

住所：吉林省榆树市榆西大街

法定代表人：王立伟

统一社会信用代码：122201827484341248

开办资金：5 万元

举办单位：榆树市国土资源局

经营范围：对全市法律、法规约定的土地进行有偿收购储备、依据法律、法规及市政府有关文件规定统一管理，按照规定程序依法进行招标采购。

二、项目实施机构的资格

根据榆树市机构编制委员会文件《关于成立榆树市土地收购储备中心的通知》（榆编 2002 字第 24 号），同意成立榆树市土地收购储备中心，科（股）级建制，隶属于榆树市国土资源局，主要职责为：对全市法律、法规合同约定等行为的土地进行有偿收购储备；依据法律、法规及市政府有关文件规定统一管理，按照规定程序依法进行招标采购。

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）及本所律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构名录（2017 年版），名录代码为 TC220182。

综上所述，本所律师认为：

(1) 项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

(2) 项目实施机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 项目实施机构是符合国土资规【2017】17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；

(4) 根据财预【2017】62号的规定，榆树市土储中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料及本所律师的实地勘察，截至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备的情况如下：

一、2018年长春市榆树市 SC18001 地块土地储备项目

(一) 项目概况

地块名称：2018年长春市榆树市 SC18001 地块

地块位置及范围：坐落在大岭镇义山村，四至范围为东至村村通水泥路、北至林带、南至旱地、西至旱地

土地收储面积：101260 平方米

规划建筑面积：101260 平方米

土地规划性质：三等二级工业用地

土地现状：目前土地权属为大岭镇义山村，土地性质为集体建设用地，无土地使用证，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：1227.58 万元

此次债券发行金额：1100 万元

预计地块未来出让收入：1923.94 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 26 日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1 号，同意将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市住建局乡建科出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为三等二级工业用地，该项目符合榆树市《榆树市大岭镇总体规划（2010-2030）》、《榆树市秀水镇总体规划（2017-2035）》、《榆树市八号镇总体规划（2012-2030）》，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018 年 8 月 23 日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56 号），同意建设该项目。

二、2018 年长春市榆树市 SC18002 地块土地储备项目

（一）项目概况

地块名称：2018 年长春市榆树市 SC18002 地块

地块位置及范围：坐落在环城八家村，榆树市环城工业集中区，四周为环城工业区园区道路

土地收储面积：125265 平方米

规划建筑面积：125265 平方米

土地规划性质：三级工业用地

土地现状：目前土地权属为环城八家村，土地性质为集体所有旱地，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：3066.74 万元

此次债券发行金额：3000 万元

预计地块未来出让收入：4494.28 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 26 日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1 号，同意将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市建设规划办公室出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质工业用地，该项目符合榆树市城市总体规划，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018年8月23日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56号），同意建设该项目。

三、2018年长春市榆树市 SC18003 地块土地储备项目

（一）项目概况

地块名称：2018年长春市榆树市 SC18003 地块

地块位置及范围：坐落在秀水镇苏家村，四至范围为旱地以南、农村道路以北、老厂区以东、林地以西

土地收储面积：70694 平方米

规划建筑面积：70694 平方米

土地规划性质：五等二级工业用地

土地现状：目前土地权属为秀水镇苏家村，土地性质为集体建设用地，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：860.40 万元

此次债券发行金额：800 万元

预计地块未来出让收入：1272.49 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018年2月26日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市2018年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1号，同意将该项目地块纳入到榆树市2018年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市住建局乡建科出具的《关于2018年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为五等二级工业用地，该项目符合榆树市《榆树市大岭镇总体规划（2010-2030）》、《榆树市秀水镇总体规划（2017-2035）》、《榆树市八号镇总体规划（2012-2030）》，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府2018年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018年8月23日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56号），同意建设该项目。

四、2018年长春市榆树市 SC18004 地块土地储备项目

（一）项目概况

地块名称：2018年长春市榆树市 SC18004 地块

地块位置及范围：坐落在八号镇大岗村，四至范围为林地以东，其他三侧均临旱地。

土地收储面积：115033 平方米

规划建筑面积：115033 平方米

土地规划性质：五等二级工业用地

土地现状：目前土地权属为八号镇李显廷，土地性质为集体建设用地，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：1394.38 万元

此次债券发行金额：1300 万元

预计地块未来出让收入：2300.66 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 26 日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1 号，同意将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市住建局乡建科出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为四等二级工业用地，该项目符合榆树市《榆树市大岭镇总体规划（2010-2030）》、《榆树市秀水镇总体规划（2017-2035）》、《榆树市八号镇总体规划（2012-2030）》，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，

认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018年8月23日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56号），同意建设该项目。

五、2018年长春市榆树市 SC18005 地块土地储备项目

（一）项目概况

地块名称：2018年长春市榆树市 SC18005 地块

地块位置及范围：坐落在位于华昌街道，四至范围为规划路1以南、六号路以北、普阳街以东、繁荣大街以西

土地收储面积：85025 平方米

规划建筑面积：21256.5 平方米

土地规划性质：四级居住用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为南门村旱地 2.1983 公顷、新民村旱地 5.4984 公顷、实验小学 0.8058 公顷，土地性质为集体旱地，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：2916.67 万元

此次债券发行金额：2900 万元

预计地块未来出让收入：4712.63 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018年2月26日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市2018年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1号，同意

将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市建设出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为居住用地、绿地，该项目符合榆树市城市总体规划，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018 年 8 月 23 日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56 号），同意建设该项目。

六、2018 年长春市榆树市 SC18006 地块土地储备项目

（一）项目概况

项目名称：2018 年长春市榆树市 SC18006 地块

项目位置及范围：坐落在位于华昌街道，四至范围为规划路以南、六号路以北、普阳街以西、新民大街以东

土地收储面积：92768 平方米

规划建筑面积：231920 平方米

土地规划性质：四级居住用地、公园绿地、公园水面

土地现状：目前土地权属为南门村旱地 6.8049 公顷、新民村旱地 2.4719 公顷，土地性质为集体旱地，现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：3184.75 万元

此次债券发行金额：3100 万元

预计地块未来出让收入：4695.71 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 26 日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1 号，同意将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市建设出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为居住用地、绿地，该项目符合榆树市城市总体规划，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018 年 8 月 23 日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56 号），同意建设该项目。

七、2018 年长春市榆树市 SC18007 地块土地储备项目

（一）项目概况

项目名称：2018 年长春市榆树市 SC18007 地块土

项目位置及范围：坐落在位于榆树苗圃，榆树北外环路以南、北门村以北、繁荣大街以东、工农大街以西

土地收储面积：181653 平方米

规划建筑面积：454132.5 平方米

土地规划性质：三级居住用地、公园绿地

土地现状：目前土地权属为榆树苗圃，现状土地性质为属性为国有林地（实为旱地），现状为空地，目前未启动土地征转程序。

项目资金总需求：2887.42 万元

此次债券发行金额：2800 万元

预计地块未来出让收入：9225.68 万元

储备开始时间：2019 年

计划出让时间：2020 年至 2023 年

（二）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

2018 年 2 月 26 日，榆树市人民政府向榆树市土储中心下发了《榆树市人民政府关于印发榆树市 2018 年土地储备计划的通知》榆政发【2018】1 号，同意将该项目地块纳入到榆树市 2018 年土地整理储备计划之中。

2. 项目地块土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据榆树市建设出具的《关于 2018 年政府土地储备项目的用地规划意见》，确认本项目块所属区域规划出让性质为居住用地、绿地，该项目符合榆树市城市总体规划，同意该项目征拆和收储。根据榆树市国土资源局出具的《关于榆树市人民政府 2018 年土地储备项目的用地情况说明》，该项目地块符合榆树市土地

利用总体规划（2006-2020年）。

3. 项目实施方案及批准情况

吉林东南工程管理咨询有限公司出具《2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告（修改版）》，包括项目土地收储方案、土地出让方案、工程方案、投资估算与资金筹措等内容，并针对本地块是否具备可行性进行了论证与评价，认为该项目符合规划建设用地要求，项目建设是必要的、可行的。2018年8月23日，榆树市发展和改革局向榆树市国土资源局下发了《关于2018年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》（榆发改审字【2018】56号），同意建设该项目。

综上所述，本所律师认为，七宗项目地块已经被列入榆树市2018年土地储备计划之中，该计划已按照《土地储备管理办法》规定，取得同级人民政府批准。上述项目地块符合榆树市城乡建设总体规划、符合土地利用总体规划。本期债券对应的该项目地块符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）中关于土地储备项目的要求，待项目土地完成征地拆迁、补偿、征收、权属登记及土地整理后，可成为储备土地。榆树市土储中心正在办理项目土地储备相关前期工作，有土地储备方面的资金需求。

第三章 项目资金来源及用途

一、项目资金来源

根据榆树市土储中心提供的《项目情况说明》及相关资料，本期债券对应资金来源如下：

1. 榆树市 SC18001 地块，项目投资额为 1227.58 万元，其中 1100 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2. 榆树市 SC18002 地块，项目投资额为 3066.74 万元，其中 3000 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

3. 榆树市 SC18003 地块，项目投资额为 860.40 万元，其中 800 万元来源为

本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

4. 榆树市 SC18004 地块，项目投资额为 1394.38 万元，其中 1300 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

5. 榆树市 SC18005 地块，项目投资额为 2916.67 万元，其中 2900 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

6. 榆树市 SC18006 地块，项目投资额为 3184.75 万元，其中 3100 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

7. 榆树市 SC18007 地块，项目投资额为 2887.42 万元，其中 2800 万元来源为本期土地储备专项债券，其余项目资金来源为财政。

2018 年 6 月 12 日吉林省财政厅向榆树市财政局下发了《关于调整部分市县 2018 年地方政府债务限额的通知》（吉财债【2018】423 号），明确 2018 年榆树市政府专项债务限额 42646.06 万元，其中新增专项债务限额 15000 万元。

综上所述，本所律师认为，榆树市申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券。榆树市土储中心、长春市及榆树市财政局按照其地方政府债务限额的要求，履行了申请上报程序。榆树市就本期债券对应项目向吉林省财政厅申请土地储备专项债券符合《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

二、项目资金用途

根据榆树市土储中心提供的资料和信息，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，包括支付项目地块的征地拆迁补偿费、省厅报件等项目前期费用、土地平整费用等。榆树市土储中心将严格依法合规并在批准使用范围内使用募集资金，专款专用、分账核算。

综上，本所律师认为，上述项目资金的用途符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）》的规定。

三、项目收益融资平衡安排

根据榆树市土储中心提供的资料和信息，本期债券对应项目收益与融资平衡安排如下：

1. 榆树市 SC18001 地块，项目总需求为 1227.58 万元，本期债券安排额度为 1100 万元，拟出让收入为 1923.94 万元，覆盖倍率为 1.4 倍。

2. 榆树市 SC18002 地块，项目总需求为 3066.74 万元，本期债券安排额度为 3000 万元，拟出让收入为 4494.28 万元，覆盖倍率为 1.2 倍。

3. 榆树市 SC18003 地块，项目总需求为 860.40 万元，本期债券安排额度为 800 万元，拟出让收入为 1272.49 万元，覆盖倍率为 1.3 倍。

4. 榆树市 SC18004 地块，项目总需求为 1394.38 万元，本期债券安排额度为 1300 万元，拟出让收入为 2300.66 万元，覆盖倍率为 1.5 倍。

5. 榆树市 SC18005 地块，项目总需求为 2916.67 万元，本期债券安排额度为 2900 万元，拟出让收入为 4712.63 万元，覆盖倍率为 1.3 倍。

6. 榆树市 SC18006 地块，项目总需求为 3184.75 万元，本期债券安排额度为其中 3100 万元，拟出让收入为 4695.71 万元，覆盖倍率为 1.3 倍。

7. 榆树市 SC18007 地块，项目总需求为 2887.42 万元，本期债券安排额度为 2800 万元，拟出让收入为 9225.68 万元，覆盖倍率为 2.7 倍。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《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）榆树市土地储备项目方案总体评价》，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所认为“榆树市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

综上所述，本所律师认为，本期土地储备债券对应项目所需资金的来源为发行本期地方政府土地储备专项债券筹集的资金及地方政府自筹资金；项目资金将全部用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目地块现处于收储前期工作阶段；该土地收储项目属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为；项目偿债资金来源为土地出让收入。

本期土地储备债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平

衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17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号文、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》财综【2018】8号等相关法律法规、规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

一、法律风险

1. 征地拆迁风险

本期债券对应项目为“榆树市 SC18001 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18002 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18003 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18004 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18005 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18006 地块土地储备项目”、“榆树市 SC18007 地块土地储备项目”，该七宗项目地块土地性质为集体建设用地、集体旱地和国有林地（实为旱地），七个项目地块均未启动土地征转程序，七个项目地块上均为空地，不会受到征地拆迁进程的影响，开发进程可以按照计划进行，保持项目投资收益的平衡。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

二、偿债保障及投资者保护

根据财预【2017】62号文、财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所2018年9月出具的《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）榆树市土地储备项目方案总体评价》及榆树市土储中心出具的《项目情况说明》，本期土地储备专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 榆树市本期土地储备专项债券对应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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）榆树市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为榆树市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预【2017】62号文以及财预【2017】89号文的规定，榆树市政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 为进一步加强投资者的保护，榆树市土储中心承诺将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。并建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

4. 榆树市财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及榆树市土储中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；榆树市国土资源局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，

保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平长衡。

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 本委托事项的相关中介机构及出具文件

一、《法律意见书》

北京盈科（长春）律师事务所指派陈鑫霞律师、王庆春律师对拟发行 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）所对应的土地储备项目进行法律分析，并对发行相关事项的合法合规性发表法律意见。

本所是经长春市司法局批准设立并合法存续的律师事务所，统一社会信用代码号为 31220000589485337N，且 2018 年度年检合格。

本所指派的陈鑫霞律师持有证号为 12201200611731716 的《中华人民共和国律师执业证》，王庆春律师有证号为 12201200410107380 的《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过了 2018 年度年检。

二、《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）榆树市土地储备项目方案总体评价》

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的《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）榆树市土地储备项目方案总体评价》，总体评价结果如下：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，认为榆树市土地储备专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金要求，充分满足债券发行还本付息要求。”

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所是于 2011 年 07 月 25 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为 912201045785593610, 经营范围包括审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；会计培训**，其具有会计师事务所执业资格，有资格为本次发行出具项目方案总体评价。

综上所述，本所律师认为，本次委托事项的服务机构律师事务所、会计师事务所均依法成立并合法存续的中介服务机构，均具有为本次委托事项提供相关专业服务的资格，上述机构出具的文件，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

第六章 结论意见

本所律师通过验证、核查土地储备项目相关文件及信息，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

截止到本意见书出具之日，榆树市土储中心是依法设立并有效存续的具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可使用本次专项债券发行后所募集的资金。

本期土地储备专项债券对应的土地收储项目已列入榆树市 2018 年度土地储备计划，土地规划用途符合榆树市城市总体规划要求，项目已编制《可行性研究报告》，取得榆树市发改部门对本期债券对应项目的《关于 2018 年长春市榆树市土地储备项目可行性研究报告批复》，榆树市发展和改革局同意建设该项目，可以开展该对应项目地块的征收补偿、变更权属登记、土地整理等工作，整理储备后，项目地块即成为储备土地。

项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规【2017】17 号文、财预【2017】62 号文、财综【2018】8 号文等相关法律法规

和规范性文件的规定。

本期债券对应项目的偿债保证符合财预【2017】62号文、财综【2018】8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

律师事务所、会计师事务所均为依法成立并合法存续的中介服务机构，为本期土地储备专项债券对应项目出具了法律意见书及方案总体评价，上述文件可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合财政部、国土资源部《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）、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〈地储备管理办法〉的通知》（国土资【2017】17号）及相关法律法规、规范性文件的规定，可报请吉林省人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，均为正本，供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京盈科（长春）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）榆树市对应项目之法律意见书》之签章页）



负责人：徐广海

徐广海

经办律师：陈鑫霞

陈鑫霞

经办律师：王庆春

王庆春

年 月 日