

北京盈科（天津）律师事务所

关于 2018 年天津市静海区

土地储备专项债券（二期）对应项目

之

法律意见书

2018 年 8 月



天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心津塔写字楼 77/78 层 (300020)

电话: (+86) (22) 60903811 传真: (+86) (22) 60903833

中国·天津



目录

释 义	3
前 言	4
一、委托事项	4
二、出具本意见书的依据	4
(一) 法律依据	4
(二) 事实依据	5
三、律师声明	7
正 文	9
第一章 项目实施机构	9
(一) 项目实施机构基本情况	9
(二) 项目实施机构的资格	10
第二章 土地储备项目概况	11
(一) 天津市静海区气象局项目	11
(二) 大邱庄镇中德生态城项目	13
第三章 项目资金来源及投入情况	16
(一) 项目资金来源	16
(二) 投入情况	17
(三) 项目收益与融资平衡安排	18
第四章 风险与保障	19
(一) 法律风险	19
(二) 偿债保障及投资者保护	20

第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件	22
(一) 《法律意见书》	22
(二) 《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	22
结 论	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
市政府	天津市人民政府
区政府	天津市静海区人民政府
市财政局	天津市财政局
静海区国土资源分局	天津市国土资源和房屋管理局静海区国土资源分局
专项债券	2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）
项目	2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）对应的土地储备项目
《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》	《2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
项目实施机构、静海土地整理中心	天津市静海区土地整理中心
大邱庄镇人民政府	天津市静海区大邱庄镇人民政府
本所	北京盈科（天津）律师事务所
元	人民币元

北京盈科（天津）律师事务所

关于 2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）

对应项目之法律意见书

[2018]盈 天津 非诉 字第 TJ2629 号

前 言

致：天津市静海区土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科（天津）律师事务所（简称“本所”）与天津市静海区土地整理中心（简称“静海土整中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对拟发行的 2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）所对应的土地储备项目进行分析，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职业资格。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. 《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知》（国土资规[2017]17 号）
3. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）

4. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
5. 《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）
6. 《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）
7. 《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）
8. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
9. 《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）
10. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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. 《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会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）
13. 《关于规范我市土地整理储备成本管理规定的通知》（津政办发〔2017〕41号）
14. 《天津市土地整理储备管理办法》（津政令第8号）
15. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件

（二）事实依据

1. 《财政部关于报送2018年地方政府债券需求的通知》（财预〔2017〕143号）
2. 《天津市财政局关于转发〈财政部关于报送2018年地方政府债券需

求的通知>的通知》（津财债务[2017]36号）

3. 《静海区 2018 年土地储备专项债券（二期）片区地块情况表》
4. 天津市静海区土地整理中心《事业单位法人证书》
5. 《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）
6. 《市国土房管局关于做好土地储备机构名录（2017 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字〔2017〕1857 号）
7. 《天津市静海区人民政府关于对申请 2018 新增政府专项债券请示的批复》（津静海政批[2018]75 号）
8. 静海区大邱庄镇人民政府出具的《说明》
9. 《天津市静海县大邱庄镇总体规划（2013-2030）》
10. 《静海县大邱庄第四批示范小城镇 17-37 单元土地细分导则》
11. 《天津市静海区人民政府关于将新增 26 宗地块列入 2018 年度土地整理储备计划请示的批复》（津静海政批[2018]59 号）
12. 静海区土地整理中心出具的《说明》
13. 《房地产权证》（房权证津字第 123030800535 号）
14. 《房屋所有权证》（无证件号）
15. 《关于核实拟收购气象局地块规划情况的函》
16. 《中共静海县委、静海县人民政府关于印发《天津市静海县土地整理中心职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知》（静党[2009]10 号）
17. 天津市静海区大邱庄镇人民政府《统一社会信用代码证书》
18. 《2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）项目收益与融资

自求平衡专项评价报告》（CAC 津管字[2018]0036 号）

19. 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

20. 韩正萍注册会计师执业证书、孙颖注册会计师执业证书

21. 《关于对报请审批大邱庄镇总体规划请示的批复》（静海政批[2015]143 号）

22. 天津市静海区规划局出具的《说明》

23. 天津市规划局《中心城区、区县控规和土地细分导则管理专题会议纪要》（第 422 期）

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以前，已经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，保证本法律意见书中披露事实不存在虚假记载、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机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料及说明。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书独立客观。

4. 本所律师仅就土地储备项目的立项情况、资金来源、自有资金投入等方面所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项分析等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资自求平衡专项评价等内容时，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、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，已得到项目实施机构所出具的如下确认和保证：

（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、承诺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说明均与所发生的事实相一致。

6. 本所律师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为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施机构提供的有关文件和说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

代表天津市静海区对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为天津市静海区土地整理中心。根据静海土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

（一）项目实施机构基本情况

名称：天津市静海区土地整理中心

住所：天津市静海区静文路 32 号

统一社会信用代码：12120223741361938N

法定代表人：王彦龙

开办资金：12226 万元

经费来源：财政补助（全额拨款）

举办单位：天津市静海区人民政府

宗旨和业务范围：主要负责区内土地整理储备工作

法人证有效期：2017 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日。

（二）项目实施机构的资格

国土资规[2017]17 号文第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

根据本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统中对静海土地整理中心的查询结果为：“未在土地储备机构名录（2015 年版）中”；但根据天津市国土资源和房屋管理局于 2017 年 12 月 26 日出具《关于做好土地储备机构名录（2017 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字（2017）1857 号）及附件《国土资源部办公厅关于引发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知》（国土资厅函（2017）1569 号）的规定，天津市静海区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120118。

另一方面，根据中共静海县委员会、静海县人民政府于 2009 年 1 月 22 日出具的关于印发《天津市静海县土地整理中心职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知，静海县土地储备经营中心更名为天津市静海县土地整理中心，为县政府直接管理的全额拨款事业单位，主要负责本辖区土地整理储备工作。

同时，津政令第8号文第四条的规定：“市土地整理中心作为本市土地整理储备机构，负责全市范围内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、委托交易工作。城市发展控制区以外的土地整理储备工作，由区、县人民政府组织实施。市人民政府对土地整理储备机构有其他规定的，从其规定”；第五条的规定：“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要，市土地整理中心还可以委托其他单位对特定的区域、特定的建设项目实施土地整理”。

法律评析

综上所述，本所律师认为：静海区土地整理中心是静海区人民政府举办的，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。

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，项目地块土地整理和储备的情况如下：

（一）天津市静海区气象局项目

1. 地块概况

项目名称：天津市静海区气象局项目

项目位置及范围：坐落于静海区静海镇南纬一路西段南二排。

规划收储面积：13129.9平方米（约1.31公顷）

规划建筑面积：26259.8平方米

可出让面积:13129.9 平方米

土地规划性质: 居住用地

土地现状: 根据《房地产权证》(房权证津字第 123030800535 号)复印件记载, 权属人为天津市静海县气象局, 土地性质为国有土地, 原证载用途为机关团体用地, 使用权类型为划拨, 土地使用权面积为 13129.9 平方米; 根据项目实施机构提供的《房屋所有权证》记载, 房屋建筑面积合计为 703.03 平方米, 产别为国有自管产, 建筑结构为砖木及混合。目前地上有待拆除建筑物。

项目资金总需求: 3370 万元

拟使用募集资金: 3370 万元

预计地块未来出让收入: 8,239.95 万元

储备开始时间: 2018 年 11 月

计划出让时间: 2020 年 6 月

2. 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 5 月, 静海区土地整理中心向天津市静海区人民政府上报《关于将新增 26 宗地块列入 2018 年度土地整理储备计划的请示》(静土整[2018]27 号)文件, 并于 2018 年 6 月 4 日收到静海区人民政府批复, 同意 2018 年度静海区新增项目整理储备土地规模共计 390.44 公顷, 其中包括天津市静海区气象局项目地块。

同时, 天津市静海区土地整理中心出具《说明》文件, 证明项目地块均在上述批复文件同意列入整理储备土地计划的地块范围内。

（2）涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2018年7月13日，天津市静海区规划局针对静海土整中心出具《关于核实拟收购气象局地块规划情况的函》，函复如下：“气象局收购项目位于静海新城17-05单元工农大街东侧，南纬一路南侧，占地面积约1.31公顷。根据《静海新城17-05单元控制性详细规划》，该地块规划用地性质为居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ 。”

（3）涉及的土地整理实施方案及批准情况

根据静海土整中心于2018年7月19日出具的《说明》，静海土整中心针对此项目地块尚未向静海区人民政府上报土地整理实施方案，静海土整中心将依法合规编制土地整理实施方案，保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

（二）大邱庄镇中德生态城项目

1. 项目背景

2018年3月28日，德国能源署专家和中国生态城市研究院调研组一行8人到大邱庄镇就中德生态城项目进行考察调研。区领导主持召开项目对接座谈会，与德国能源署专家、中国生态城市研究院调研组一行就中德生态城项目进行深入对接，并围绕静海的文化、经济、产业结构等方面，详细介绍了静海区总体发展情况。

2018年4月11日，“中德生态示范城市”专家评审会在京举行，对大邱庄镇“中德生态示范城市申报书”进行了专家评审，原则上通过了大邱庄镇的申报材料规划方案。

2018年7月26日至27日，2018（第十三届）城市发展与规划大会在

江苏省苏州市国际会议中心举行。会上，静海区大邱庄镇被授予“中德生态示范城市”称号。

本次发债对应的“大邱庄镇中德生态城项目”即包含在大邱庄镇中德生态示范城市内。

2. 地块概况

项目名称：大邱庄镇中德生态城项目

项目位置及范围：坐落于静海区大邱庄镇，东至静港路，南至大邱庄次干道三，西至团泊大道，北至大邱庄主干道一。

规划收储面积：1128666.68 平方米（约 112.8667 公顷）

规划建筑面积：1071920.02 平方米

可出让面积：893266.68 平方米

土地规划性质：居住用地

土地现状：根据静海土整中心出具的《说明》及陈述、大邱庄镇人民政府出具的《说明》及陈述，该地块位于大邱庄镇中德生态示范城市内，土地性质大部分为集体土地，少部分为国有土地，目前地上存在企业、树木、坑塘等。

项目资金总需求：74930 万元

拟使用募集资金：74930 万元

预计地块未来出让收入：219,880.67 万元

储备开始时间：2018 年 12 月

计划出让时间：2021 年 5 月

3. 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5月，静海区土地整理中心向天津市静海区人民政府上报《关于将新增26宗地块列入2018年度土地整理储备计划的请示》（静土整[2018]27号）文件，并于2018年6月4日收到静海区人民政府批复，同意2018年度静海区新增项目整理储备土地规模共计390.44公顷，其中包括大邱庄镇中德生态城项目地块。

同时，天津市静海区土地整理中心出具《说明》文件，证明项目地块均在上述批复文件同意列入整理储备土地计划的地块范围内。

（2）涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2011年12月2日，天津市规划局印发《中心城区、区县控规和土地细分导则管理专题会议纪要》，会议部分内容如下：“原则同意团泊新城、静海新城、大邱庄示范镇土地细分导则成果方案，尽快批复实施。”大邱庄示范镇土地细分导则中的《静海县大邱庄第四批示范小城镇17-37单元土地细分导则》，包括大邱庄镇中德生态城项目。

2015年7月17日，天津市静海县区人民政府出具《关于对报请审批大邱庄镇总体规划请示的批复》（静海政批[2015]143号）文件，同意《天津市静海县大邱庄镇总体规划（2013-2030）》，大邱庄镇中德生态城地块项目符合大邱庄镇总体规划。

2018年7月31日，天津市静海区规划局出具《说明》，确认大邱庄镇中德生态城项目地块为规划城镇建设用地，规划用地性质主要为居住用地，容积率均为1.2。

（3）涉及的土地整理实施方案及批准情况

根据静海土整中心于 2018 年 7 月 19 日出具的《说明》，静海土整中心针对此项目地块尚未向静海区人民政府上报土地整理实施方案。静海土整中心将依法合规编制土地整理实施方案，保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：天津市静海区气象局地块项目、大邱庄镇中德生态城地块项目已经列入土地整理储备计划，且符合土地利用总体规划与城乡规划。地块项目符合国土资规[2017]17 号文等相关法律法规的规定，待静海土整中心上报《土地整理实施方案》并经静海区政府批准后，可依据《方案》对国有土地进行收购、整理储备、权属登记；对集体土地进行征收补偿变更、整理储备、权属登记。

第三章 项目资金来源及投入情况

（一）项目资金来源

根据静海土整中心提供的资料与说明，本期债券对应项目的资金来源为发行天津市政府专项债券，即本期土地储备专项债券。

天津市财政局于 2018 年 6 月 1 日下达 2018 年区级政府债务限额的通知，其中静海区土地收储专项债务限额为 19 亿元。

按照市财政局下达的土地收储专项债务限额，静海区土整中心根据项目实施计划安排，结合静海区土地整理中心 2018 年土地整理收储工作需要及资金需求，经研究拟申报 9 个土地整理项目作为静海区 2018 年土地储备专项债券对应的土地储备项目，其中二期对应项目为天津市静海区气象局

地块项目、大邱庄镇中德生态城地块项目。

另根据天津市静海区人民政府于 2018 年 7 月 13 日出具的《关于对申请 2018 年新增政府专项债券请示的批复》，静海土整中心上报《关于批复申请 2018 年新增政府专项债券的请示》（静土整[2018]47 号），申请 2018-2019 年整理储备项目专项债券，已得到静海区人民政府批准。

静海区政府上报发行的“2018 年天津市静海区土地储备专项债券（一期）”拟筹措资金人民币 11.17 亿元，本期债券发行拟筹措 78300 万元，未超过市财政局核准分配的土地储备专项债券额度。且已经履行了地方政府专项债券的申请上报及复核程序，经过了静海区政府同意。

综上，本所律师认为：静海区政府申请的本期债券性质为地方政府土地储备专项债券，静海区土地整理中心履行了地方政府专项债券的申请上报及复核程序，经过了区政府同意，并在市财政局核准分配的土地储备专项债券额度内。静海区就本期债券对应项目向市政府申请土地储备专项债券基本符合财预[2017]62 号文关于申报审核流程、额度管理、额度分配等的相关规定，项目资金来源合法有效。

（二）投入情况

根据静海土整中心出具的《说明》，项目实施机构拟定将筹措资金用于项目地块的土地整理和储备工作，如支付征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费、安置补助费、前期土地开发费用等。

截止本意见书出具之日，土地储备项目暂未进行土地收储工作，暂无资金投入。

综上，本所律师认为：项目实施机构拟定的资金使用情况符合财综[2018]8号文、财预[2017]62号文和其他法律法规及规范性文件的规定。

（三）项目收益与融资平衡安排

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述两个项目地块进行审核并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按2018年天津市GDP增速5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.78；按2018年GDP增速5%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.75；按2018年GDP增速5%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.72。”

“经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年天津市GDP增速（5%）的100%、90%、80%比例增长时，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。”

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目所需资金来源渠道为发行地方政府债券筹集的土地储备资金，且资金将用于本期债券对应项目的

土地整理和储备工作，项目所涉地块正处于土地整理和储备的过程中，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、储存以备供应土地的行为，偿债资金来源将是土地出让收入。

此外，根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 100%、90%、80%比例增长时，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。

综上，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、和财综[2018]8 号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

（一）法律风险

1. 征地拆迁风险

项目开发涉及天津市静海区气象局项目、大邱庄镇中德生态城项目两个地块项目，且部分土地为集体土地，需依法实施征收后再进行土地整理储备工作，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。

（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，依据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》及静海土整中心出具的《说明》，本期专项债券对应项目的资金偿还保障措施如下：

1. 静海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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述两个项目地块进行审核并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：“经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年天津市GDP增速（5%）的100%、90%、80%比例增长时，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。”

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，静海区政府将向市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. 根据大邱庄镇人民政府出具的《说明》，静海土整中心后期实施集体土地征收、国有土地收购工作将得到大邱庄镇人民政府的大力配合；而且据静海土整中心的陈述及《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的披露，对应地块项目的拆迁工作将由大邱庄镇人民政府进行，并按照规定办理土地征收、城市规划、建设用地和房屋拆迁等各项审批手续，为项目地块如期出让提供保障。

另一方面，为进一步将强对投资者的保护，静海土整中心承诺，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。

同时，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。

此外，市财政局、静海区财政局应依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及静海土整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；静海区国土资源局应加强对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。

法律评析

综上所述，本所律师认为：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求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）《法律意见书》

北京盈科（天津）律师事务所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对拟发行的2018年天津市静海区土地储备专项债券（二期）所对应的土地储备项目进行分析并出具本法律意见书。

本所是经天津市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，统一社会信用代码号为31120000553428971F，且2018年度考核合格。

本所指派的崔云玲律师、陈昱宏律师均持有《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）《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述两个项目地块进行审核并出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：“经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年天津市GDP增速（5%）的100%、90%、80%比例增长时，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。”

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）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所知：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）是于2000年09月19日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为911201166688390414，登记机关为天津市滨海新区市场和质量监督管理局，经营范围包括审查企业会计报表，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，出具有关的报告；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；法律、法规规定的其它业务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）指派的韩正萍、孙颖均为中华人民共和国注册会计师，持有合法有效的《注册会计师证》，且二人均通过了2018年度年检，具有合法职业资格。

法律评析

综上所述，本所律师认为：律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，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。

结 论

本所律师通过审核核查土地储备项目相关文件及信息，结合上述内容，

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，

从项目实施机构来看，静海区土地整理中心是静海区人民政府举办的，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。

从对应土地储备项目来看，天津市静海区气象局地块项目、大邱庄镇中德生态城地块项目已经列入土地整理储备计划，且符合土地利用总体规划与城乡规划。地块项目符合国土资规[2017]17号文等相关法律法规的规定，待静海土整中心上报《土地整理实施方案》并经静海区政府批准后，可依据《方案》对国有土地进行收购、整理储备、权属登记；对集体土地进行征收补偿变更、整理储备、权属登记。

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

从项目的风险及保障来看，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求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

同时，律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了专业性意见，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等情况基本符合《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《土地储备管理办法》的通知》（国土资规〔2017〕17号）及相关法律法规、规范性文件的规定。

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，本所留存一份，其余五份供项目实施机构、发行人为本次发行之目的而使用。

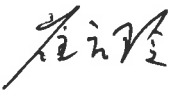
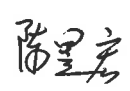
（以下无正文）

（此页无正文，为北京盈科（天津）律师事务所关于 2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）对应项目之法律意见书签字盖章页）

北京盈科（天津）律师事务所



经办律师：崔云玲、陈昱宏

2018 年 8 月 9 日