
天津四方君汇律师事务所
关于
天津市滨海新区土地发展中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作
之
法律意见书

天津四方君汇律师事务所
Join & High Law Office

天津四方君汇律师事务所
Join & High Law Office



中世联盟·天津四方君汇律师事务所

地址：天津市河西区围堤道
103号峰汇广场A-22
电话：86-022-27305678
传真：86-022-27309385
网址：www.join-highlaw.com

关于天津市滨海新区土地发展中心
在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之
法律意见书

致：天津市滨海新区土地发展中心

天津四方君汇律师事务所是经中华人民共和国天津市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受天津市滨海新区土地发展中心的委托，作为天津市滨海新区土地发展中心的特聘专项法律顾问，就天津市滨海新区土地发展中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的相关规定出具本法律意见书。

目 录

目 录	2
释义与简称	3
声 明	4
正 文	5
一、预期偿债资金来源	5
二、募集资金使用	5
（一）土地储备机构的资质	5
（二）本次债券的使用限制	5
三、中介机构及相关文件	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	10
四、结论性意见	10
签章页	11

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	J&H (2018) 滨海土地中心意字第002号《天津四方君汇律师事务所关于天津市滨海新区土地发展中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所、四方君汇	指	天津四方君汇律师事务所
本所律师	指	李鹏远律师、杨兴律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。
本次债券	指	2018年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）
本次准备工作	指	滨海土地中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
滨海土地中心	指	天津市滨海新区土地发展中心
倚天会计师事务所	指	天津倚天会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	倚天会计师事务所出具的《2018年天津市滨海新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》
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海新区政府	指	天津市滨海新区人民政府
开发区管委会	指	天津经济技术开发区管理委员会
塘沽海洋高新区管委会	指	天津滨海高新技术产业开发区塘沽海洋高新技术产业开发区管理委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，现为中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（2017年版）》	指	《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）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以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；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与滨海土地中心签署的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 滨海土地中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。滨海土地中心保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、滨海土地中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供滨海土地中心本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，倚天会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市滨海新区十个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的滨海土地中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1. 滨海土地中心现持有天津市滨海新区行政审批局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，滨海土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12120116794996101Y
名称	天津市滨海新区土地发展中心
宗旨和业务范围	承担区域内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、交易等工作。
住所	天津经济技术开发区第二大街 42 号
法定代表人	吴建兵
经费来源	经费自理
开办资金	7,794 万元
举办单位	天津市滨海新区规划和国土资源管理局（区房屋管理局）
有效期	自 2016 年 5 月 6 日至 2021 年 5 月 6 日
登记管理机关	天津市滨海新区行政审批局

2. 根据《土地储备机构（2017 年版）》，滨海土地中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，滨海土地中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

1. 依据滨海土地中心提供的相关资料，本次债券中应享分配额度内的资金由滨海土地中心专项用于土地储备。

2. 依据滨海土地中心提供的相关资料，滨海土地中心拟提出的具体项目安排中所包括

的储备地块如下：

(1) 新塘公司土地整理储备项目

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	新塘公司土地整理储备项目
坐落地区	塘沽
四至范围	东至海兴路，南至腾飞路，西至引水河，北至桃湖路
土地规划性质	居住、商业
储备面积	359,800.00 平方米
储备开始时间	2015 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	119,494.00 万元
本次债券发行金额	15,000.00 万元
其他	该地块权利人为天津市滨海新塘建设发展有限公司，滨海土地中心于 2015 年与该公司签订土地收储协议；尚未办理权属变更手续，无抵押，权属纠纷情况。 滨海新区政府于 2015 年 3 月 2 日出具了《天津市滨海新区人民政府关于下达 2015 年滨海新区第二批土地整理储备项目实施计划的批复》(津滨政〔2015〕29 号)，原则同意“滨海新区塘沽海兴路(天津滨海新区建设发展有限公司)地块”列入 2015 年滨海新区第二批土地整理储备项目实施计划。

(2) 塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	
坐落地区	塘沽	
四至范围	东至黑猪河东岸、南至津塘二线规划路中线、西至塘沽区西外环及中心桥干渠、北至陈圈水库北岸。本次债券所涉地块位于滨海新区胡家园街新塘组团一期胡家园示范区，具体四至范围情况如下：	
	①新塘组团起步区 02-10 地块	东至中三路、南至和角道、西至中四路、北至和智道
	②新塘组团起步区 03-23 地块	东至中六路、南至和羽道、西至中七路、北至和智道
	③新塘组团起步区 04-11 地块	东至中三路、南至和智道、西至中四路、北至和角道
	④新塘组团起步区 04-15 地块	东至中二路、南至和智道、西至中三路、北至和角道
土地规划性质	住宅、商业	
储备面积	164,822.00 平方米	
储备开始时间	2009 年	
计划出让时间	2019 年—2022 年	
项目总需求	97,235.00 万元	
本次债券发行金额	12,000.00 万元	
其他	该地块 2007 年至 2008 年完成征收、转用工作，该地块权属清晰，无抵押、诉讼。	

(3) 滨海新区开发区中区轻二路(南港轻工城)地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块
坐落地区	开发区中区
四至范围	东至纺三路，南至轻二街，西至纺二路，北至轻一街
土地规划性质	仓储
储备面积	123,269.20 平方米
储备开始时间	2018 年 8 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	5,875.00 万元
本次债券发行金额	5,100.00 万元
其他	该项目用地为仓储用地，权利人为天津滨海新区南港轻工城建设有限公司；根据招商引资需求，现拟落地新项目，故需对该地块实施收储。该地块无相关抵押、权属纠纷，未发生相关争议。

(4) 滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块
坐落地区	开发区
四至范围	东至南海路，南至第四大街，西至宏泰实业，北至开发区房产公司
土地规划性质	商业
储备面积	3,056.60 平方米
储备开始时间	2018 年 8 月
计划出让时间	2023 年 8 月
项目总需求	3,720.00 万元
本次债券发行金额	3,700.00 万元
其他	该项目用地为商业用地，权利人为天津泰达人才服务有限公司。该用地原用于建设人才产业基地，根据开发区管委会安排部署及产业调整，将选择已建成场所用于建设新的人力资源服务产业基地。为避免地块闲置，故需对该地块实施收储。该地块无相关抵押、权属纠纷，未发生相关争议。

(5) 滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块
坐落地区	开发区
四至范围	东至东海路，南至时尚东路，西至时尚东路，北至绿带
土地规划性质	商业
储备面积	2,222.30 平方米
储备开始时间	2018 年 8 月
计划出让时间	2023 年 5 月
项目总需求	1,030.00 万元
本次债券发行金额	1,000.00 万元
其他	该项目用地为商业用地，权利人为天津泰港实业有限公司。按照开发区管委会产业布局要求，将该地块实施收储。该地块无相关抵押、权属纠纷，未发生相关争议。

(6) 于家堡片区组团地块-8

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	于家堡片区组团地块-8
坐落地区	开发区
四至范围	东至新金融大道，南至友谊道，西至融义路，北至金昌道
土地规划性质	商业金融
储备面积	20,600.00 万元
储备开始时间	2018 年 6 月
计划出让时间	2023 年 6 月
项目总需求	58,568.00 万元
本次债券发行金额	12,000.00 万元
其他	原津塘（挂）2009-48 号宗地、津塘（挂）2009-49 号宗地已于 2015 年 8 月 24 日因土地闲置超过两年，由原中心商务区管委会收回，现土地已收回但补偿金尚未支付；该地块无相关抵押、权属纠纷，未发生相关争议。

(7) 滨海新区高新区王顶堤项目地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区高新区王顶堤项目地块
坐落地区	高新区
四至范围	东至菊苑路、南至迎水道、西至陈台子排污河、北至复康路立交桥
土地规划性质	商服
储备面积	85,980.70 平方米
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	42,655.00 万元
本次债券发行金额	20,000.00 万元
其他	该项目用地为商服用地，现权利人为天津市西青区西营门街王顶堤村民委员会。目前正在与权属人洽谈收购，近期可签署收回合同。该项目不存在抵押、诉讼、争议等受限的情况。

(8) 滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块
坐落地区	塘沽海洋高新区
四至范围	东至塘黄路、南至京津塘高速、西至黑潞河、北至第九大街
土地规划性质	工业、物流
储备面积	119,213.80 平方米
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2019 年 6 月
项目总需求	4,239.88 万元
本次债券发行金额	2,000.00 万元
其他	该地块的权属人为胡家园街道办事处河头村委会，无权属纠纷。该地块现状为耕地（非基本农田），塘沽海洋高新区管委会已与河头村就土地征收事宜达成一致。该地块无抵押、诉讼争议等受限情况。

(9) 滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块
坐落地区	高新区
四至范围	东至市政排污河、南至京津塘高速、西至河头村地界、北至中国人民解放军海军出版社地界
土地规划性质	工业用地和居住用地
储备面积	578,076.60 平方米
储备开始时间	2011 年 8 月
计划出让时间	2023 年 12 月
项目总需求	49,779.31 万元
本次债券发行金额	8,000.00 万元
其他	该地块的权属人分别是胡家园街郑庄子村、新河物流集团有限公司、天津市人民政府（原京煤集团土地）。无权属纠纷。胡家园街郑庄子村土地现状为荒草地、坑塘，个别地块早期已硬化，土地已经收储，但未整理开发；新河集团土地为现状为硬化地面，部分有围墙，土地已经收储，但未整理开发；原京煤集团地块现状为部分硬化，有少量废弃平房，有围墙，土地已收储并已将土地证注销，尚未整理开发。该地块无抵押、诉讼争议等受限情况。

(10) 天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块

依据滨海土地中心提供的相关资料及承诺，该地块的具体信息情况如下：

地块名称	天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块
坐落地区	天津港保税区临港区域
四至范围	东至珠江二街，南至瑞丽江道，西至空地，北至空地
土地规划性质	商住用地、工业及港口用地
储备面积	1,030,301.00 平方米
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	133,809.00 万元
本次债券发行金额	11,000.00 万元
其他	该地块处于已成陆、待收储的状态，不存在抵押、诉讼、争议等受限的情况。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由滨海土地中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由倚天会计师事务所出具。

倚天会计师事务所现持有天津市河东区市场和质量监督管理局于 2016 年 9 月 18 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 911201027182424983）、天津市财政局于 2016 年 10

月 19 日核发的《会计师事务所执业证书》，倚天会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

《专项评价报告》由倚天会计师事务所注册会计师彭志国、赵志津经办，其均持有天津市注册会计师协会核发的执业证书，且均已经过年度年检。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由四方君汇出具。

四方君汇现持有天津市司法局于 2015 年 4 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31120000749138562L），四方君汇为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由四方君汇李鹏远律师、杨兴律师作为签署律师，其均持有天津市司法局核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的滨海土地中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；滨海土地中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由滨海土地中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

签章页

(本页无正文, 为《天津四方君汇律师事务所关于天津市滨海新区土地发展中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页)



负责人: 马弘

经办律师: 李鹏远
李鹏远

经办律师: 杨兴
杨兴

二〇一八年[八]月[廿七]日

律所