

山东齐鲁（威海）律师事务所
关于 2018 年山东省（威海市）土储专项债券（一期）-2018
年山东省政府专项债券（八期）之法律意见书



中国 山东
地址:威海市环翠区统一路 402 号
电话 (Tel): 0631-5286259 传真 (Fax): 0631-520239

目录

第 一 部 分 引 言	2
一、释义	2
二、律师声明的事项	2
第 二 部 分 正 文	3
一、土地储备机构的主体资格	3
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	5
三、拟收储土地项目情况	8
四、结论意见	12

山东齐鲁（威海）律师事务所关于 2018 年山东省（威海市）土储专项债券（一 期）-2018 年山东省政府专项债券（八期） 之法律意见书

致：威海市财政局

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，山东齐鲁（威海）律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年山东省（威海市）土储专项债券（一期）-2018 年山东省政府专项债券（八期）（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
管理办法	指	《土地储备管理办法》
规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
经区	指	威海市经济技术开发区
高区	指	威海火炬高技术产业开发区
威海土储中心	指	威海市土地储备中心
文登土储中心	指	威海市文登区土地矿产储备中心
荣成土储中心	指	荣成市土地储备中心
乳山土储中心	指	乳山市土地储备交易中心

二、律师声明的事项

本所律师依据本法律意见书出具日前委托人已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖威海市各级财政部门、有关政府部门或其他有关单位出具的证明或文件出具本法律意见书。在本法律意见书中，本所律师仅就与委托人本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见书中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。本所律师向威海市各级财政局提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了各级财政部门依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题

的说明，本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向威海市各级财政局以及项目实施单位的有关人员作了询问并进行了必要的讨论。各级财政部门向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。政府部门出具的文件具有公信力，本所律师确认其真实性，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供委托人本期债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为委托人本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本所律师同意委托人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第 二 部 分 正 文

一、土地储备机构的主体资格

（一）威海土储中心现持有统一社会信用代码为12371000F50330015A 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为优化土地资源、矿产资源配置服务，对城市发展用地、低效利用土地及其他应当储备的土地，采取依法收回、收购、征用的形式储备运营”。住所为“威海市文化中路 99 号”，法定代表人为李强，经费来源为财政拨款，开办资金为 10 万元，举办单位为威海市国土资源局，登记管理机关为威海市事业单位监督管理局，有效期自 2016 年 9 月 8 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），威海市土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

（二）文登土储中心现持有统一社会信用代码为 12371003F5033362XQ 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“根据区政府的授权，做好土地收购、储备、拍卖工作，合理开发利用好储备土地，管理运用好储备资金”，住所为“威海市文登区文山东路 86 号”，法定代表人为赛永忠，经费来源为非财政补助，开办资金为 52092.4871 万元，举办单位为威海市文登区国土资源局，登记管理机关为威海市文登区事业单位监督管理局，有效期自 2017 年 8 月 28 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），文登土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

（三）荣成土储中心现持有统一社会信用代码为 12371082757491868P 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“制定土地储备规划和年度计划；组织实施土地储备方案；储备土地的开发利用管理”。住所为“荣成市伟德东路 13 号”，法定代表人为许杰，经费来源为财政拨款，开办资金为 30 万元，举办单位为荣成市国土资源局，登记管理机关为荣成市事业单位监督管理局，有效期自 2016 年 10 月 10 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），荣成土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

（四）乳山土储中心现持有统一社会信用代码12371083760001524B 的《事业法人证书》，其宗旨和业务范围是“规范国有土地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，土地收购、储备、交易”，住所为“乳山市北环路 12-1 号”，法人代表为高峰，经费来源全额拨款，开办资金 1023 万元，开办单位乳山市国土资源局，有效期 2016 年 2 月 29 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），乳山土储中心已被列入自然资源部颁布的土地储备机构名录。

基于上述，本所律师认为，威海土储中心、文登土储中心、荣成土储中心、乳山土储中心系分别经威海市机构编制委员会、文登市机构编制委员会、荣成市机构编制委员会、乳山市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

单位：万元

市	县区	项目名称	项目情况简要说明	项目总投资额	项目融资方式		偿债资金来源
					专项债券	其他（不含资本金）	
威海市	高区	廌上村土地收储项目	项目位于双岛埠前河两侧，收储廌上村土地 717 亩。	7077	3500		国有土地使用权出让收入
威海市	高区	海庄村土地收储项目	项目位于双岛埠前河两侧，收储海庄村土地 417 亩。	3718	1700		国有土地使用权出让收入

威海市	高区	店上村土地收储项目	侧，收储店上村土地 663 亩。	5910	2800		国有土地使用权出让收入
威海市	经区	齐鲁大道沿线土地整理改造项目	齐鲁大道以南，深圳路以北，香港路以东，外环线以西，占地面积 310 亩。	62000	7900		国有土地使用权出让收入
威海市	临港区	台湾路南、青威高速东地块	位于台湾路南、青威高速东，主要规划为商业，2018 年投资收储 110 亩。	4641.9	3400		国有土地使用权出让收入
威海市	临港区	台湾路北、青威高速东地块	台湾路北、青威高速东，主要规划为住宅和商业，2018 年投资收储 69 亩。	3892.7	3200		国有土地使用权出让收入
威海市	临港区	江苏东路北、青威高速西地块	江苏东路北、青威高速西 主要规划为商业 2018 年投资收储 28.4 亩。	1525.5	700		国有土地使用权出让收入
威海市	临港区	祥和花园（一）地块	草庙子镇驻地，主要规划为住宅和商业，2018 年投资收储 18.84 亩。	1056.84	500		国有土地使用权出让收入
威海市	临港区	祥和花园（二）地块	草庙子镇驻地，主要规划为住宅和商业，2018 年投资收储 15 亩	900.8	400		国有土地使用权出让收入
威海市	环翠区	双城路-和兴路地块	该项目位于环翠区羊亭镇双城路西、羊亭河北、丽山路东、和兴路南侧，计划收储土地面积 303 亩。	8442	6600		国有土地使用权出让收入
威海市	环翠区	羊亭村地块	该项目位于环翠区羊亭镇羊亭村，计划收储土地面积 144.1 亩。	4319.6	4200		国有土地使用权出让收入
威海市	环翠区	阮家口村地块	该项目计划收储土地面积 266 亩。包括：阮家口村 214.62 亩；曲家河居委会 51.38 亩。	3489.4	2000		国有土地使用权出让收入
威海市	文登区	环海路南、香水河西土地储备项目	环海路南、香水河西 694 亩土地为国有出让土地，用途为住宅用地、兼容商业，容积率不高于 1.8 不低于 1，经评估所初步评估，土地使用权价值 60 万元/亩。收回补偿约 41640 万元。	41640	39800		国有土地出让收入
威海市	乳山市	海湾新区海湾路南土地储备项目一	海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 55777.9 平方米，项目总投资 9287.02 万元，其中自有资金 2287.02 万元，项目融资 7000 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。	9287.02	7000	0	国有土地使用权出让收入

威海市	乳山市	海湾新区海湾路南土地储备项目二	海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 48379.9 平方米，项目总投资 8055.25 万元，其中自有资金 2055.25 万元，项目融资 6000 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。	8055.25	6000	0	国有土地使用权出让收入
威海市	乳山市	海湾新区海湾路南土地储备项目三	海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 50414.4 平方米，项目总投资 8394 万元，其中自有资金 2094 万元，项目融资 6300 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。	8394.00	6300	0	国有土地使用权出让收入
威海市	乳山市	海湾新区海湾路南土地储备项目四	海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 39478.9 平方米，项目总投资 8349.79 万元，其中自有资金 2149.79 万元，项目融资 6200 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。	8349.79	6200	0	国有土地使用权出让收入
威海市	乳山市	海湾新区海湾路南土地储备项目五	海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 37781.6 平方米，项目总投资 7990.81 万元，其中自有资金 1890.81 万元，项目融资 6100 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。	7990.81	6100	0	国有土地使用权出让收入
威海市	荣成市	石岛凤凰湖收储项目	荣成市石岛凤凰湖土地储备	161756	6787		国有土地使用权出让收入

威海市	荣成市	石岛海景西路收储项目	荣成市石岛海景西路土地储备	67965	2851		国有土地使用权出让收入
威海市	荣成市	斥山街道大泊子村收储项目	荣成市斥山街道大泊子村土地储备	87279	3662		国有土地使用权出让收入

三、拟收储土地项目情况

（一）威海市区项目情况（高区、经区、临港区、环翠区）

2018年8月10日，威海市国土资源局、威海市财政局向威海市政府上报《威海市国土资源局、威海市财政局关于实施威海市市区2018年土地储备计划的请示》（威国土资发[2018]52号），申请对2018年威海市市区储备计划拟收储97宗地批复执行，已得到初步批复。相关部门已经就土地收储进行前期准备工作。

1、高区项目概况

高区拟就双岛湾廨上村、海庄村、店上村土地储备项目分期发行土储专项债券，项目位于双岛埠前河两侧，总投资1.67亿元，计划发行专项债券0.8亿元。发行期限三年，预计项目改造地块土地自债券存续期第三年开始挂牌交易，于一年内出售完毕。项目实施主体为威海市土地储备中心。

2、经区项目概况

经区齐鲁大道沿线土地整理项目，位于齐鲁大道以南、深圳路以北、香港路以东、外环线以西占地面积310亩。原土地性质为工业用地，项目土地规划性质为商业住宅用地，预测土地单价500万元/亩，土地出让金约155000万元。

3、临港区项目概况

此次临港区土地储备专项债券募集资金计划用于台湾路南、青威高速东等5个地块的土地储备项目，共计划收储241.24亩土地。

4、环翠区项目概况

2018 年威海市环翠区土地储备项目包含三块地，全部位于威海市环翠区羊亭镇。

双城路-和兴路地块位于威海市环翠区双城路西、羊亭河北、丽山路东、和兴路南侧，占地面积 303 亩。项目土地规划为商住用地。

羊亭村地块位于威海市环翠区羊亭镇羊亭村，占地面积 144.1 亩，项目土地规划为商住用地。

阮家口村地块占地面积 226 亩。包括：阮家口村 214.62 亩，曲家河居委会 51.38 亩。项目土地规划为商住用地。

（二）文登区项目情况

1、项目概况

威海市文登区土地矿产储备中心拟申请通过土地储备专项债券筹集土地收储专项资金，特委托有资质的中介机构对环海路南、香水河西 694 亩在规划用途及相关规划利用条件限制下的国有土地使用权价值进行评估。

环海路南、香水河西 694 亩土地为国有出让土地，用途为住宅用地、兼容商业，容积率不高于 1.8 不低于 1，经中介机构初步评估，土地使用权价值 60 万元/亩，收回补偿约 41640 万元。

项目计划融资 39800 万元，资金不足部分从区级国有土地出让收益中安排。

2、批复文件

根据威海市文登区人民政府出具的威文政地字[2018]43 号《威海市文登区人民政府关于收回文登市城市资产经营有限公司等 7 宗国有建设用地使用权并纳入政府储备的批复》同意文登区国土资源局收回国有建设用地 7 宗并纳入政府储备。收回土地及地上建筑物、构筑物及其他附属设施的补偿按照国家、省、市有关政策规定执行，具体由文登区国土资源局按与建设用地使用权人签订的《国有建设用地使用

权收回协议书》组织实施。收回国有建设用地使用权的具体事宜，由文登区国土资源局负责办理。

（三）荣成市项目情况

1、项目概况

荣成市凤凰湖区域土地储备项目共六宗地块，面积共计 1489497.8 平方米，项目总投资约 317000 万元，本次发行专项债券金额 13300 万元。六宗地块分别是：荣成市石岛凤凰湖原赤山集团有限公司使用的一宗 166547.22 平方米、一宗 108897.14 平方米、一宗 523467.44 平方米，位于荣成市石岛海景西路 98 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 146013 平方米，位于荣成市石岛海景西路 106 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 133008 平方米，位于荣成市斥山街道大泊子村的原赤山集团有限公司使用的一宗 411565 平方米。

2、批复文件

根据荣成市人民政府出具的荣政土字[2018]24 号《荣成市人民政府关于同意收回国有土地使用权并纳入政府储备的批复》同意荣成市国土资源局的请示意见，将位于荣成市石岛凤凰湖原赤山集团有限公司使用的一宗 166547.22 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24574 号）、一宗 108897.14 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24575 号）、一宗 523467.44 平方米（土地证号为荣国用（2014）第 300817 号），位于荣成市石岛海景西路 98 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 146013 平方米（土地证号为荣国用（2011）第 300692 号），位于荣成市石岛海景西路 106 号的原赤山集团有限公司使用的一宗 133008 平方米（土地证号为荣国用（2013）第 300790 号）。位于荣成市斥山街道大泊子村的原赤山集团有限公司使用的一宗 411565 平方米（土地证号为荣国用（2006）第 24573 号），六宗共计 1489497.8 平方米国有（出让）建设用地使用权依法收回并纳入政府储备。

（四）乳山市项目情况

1、项目概况

海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 55777.9 平方米，项目总投资 9287.02 万元，其中自有资金 2287.02 万元，项目融资 7000 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。

海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 48379.9 平方米，项目总投资 8055.25 万元，其中自有资金 2055.25 万元，项目融资 6000 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。

海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 50414.4 平方米，项目总投资 8394 万元，其中自有资金 2094 万元，项目融资 6300 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。

海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 39478.9 平方米，项目总投资 8349.79 万元，其中自有资金 2149.79 万元，项目融资 6200 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。

海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇邹格村北。计划收储土地面积 37781.6 平方米，项目总投资 7990.81 万元，其中自有资金 1890.81 万元，项目融资 6100 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。

2、批复文件

根据乳山市人民政府出具的乳政征字[2018]11 号《乳山市人民政府关于同意收回海湾新区海湾路南五宗国有建设用地使用权并纳入政府储备的批复》同意乳山市国土资源局依法收回乳山市城市国有资产

经营有限公司位于海湾新区海湾路南五宗国有建设用地使用权并纳入政府储备。收回后的土地补偿按有关政策规定执行，具体由乳山市国土资源局按与建设用地使用权人签订的《国有建设用地使用权收回协议书》组织实施，并注销原土地证书。收回国有建设用地使用权的具体事宜，由乳山市国土资源局负责办理。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）威海土储中心、文登土储中心、荣成土储中心、乳山土储中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储准备工作，尚待按照相关法律、法规、规范性文件的规定进行后续工作。

--本《法律意见书》正文结束--

【本页系《山东齐鲁（威海）律师事务所关于关于 2018 年山东省（威海市）土储专项债券（一期）-2018 年山东省政府专项债券（八期）之法律意见书签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 9 月 3 日

山东齐鲁（威海）律师事务所

负责人：王立业

经办律师：王立业

邹丹

2018 年 9 月 3 日

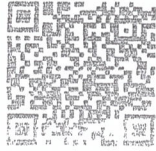
执业机构 山东齐鲁（威海）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13710199310447684

法律职业资格
或律师资格证号 37933015

发证机关 山东省司法厅
发证日期 2018 年 06 月 28 日

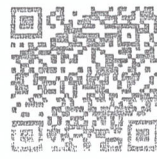


王立业

男

身份证号 510212196605101634

执业机构 山东齐鲁（威海）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13710200911875792

法律职业资格
或律师资格证号 A20073710022694



持证人 邹丹

性别 女

发证机关



发证日期

2018 年 06月 27日

身份证号 371002197304145540

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31370000MD0184097G

山东齐鲁(威海) 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2018 年 02 月 09 日

