

2018 年重庆市本级土地储备专项债券(二期)——
2018 年重庆市政府专项债券(九期)

法
律
意
见
书

重 庆 鼎 典 律 师 事 务 所



目 录

第一部分 前言.....	
一、 律师声明.....	
第二部分 正文.....	
一、 土地储备机构的主体资格.....	
二、 土地储备专项债券项目的立项.....	
三、 土地储备专项债券项目的发行额度.....	
四、 土地储备项目的情况.....	
(一) 土地储备项目的基本情况.....	
(二) 土地储备项目具体情况.....	
(三) 土地储备项目的实施情况及实施计划.....	
五、 土地储备专项债券项目的收益和融资平衡.....	
六、 结论意见.....	

重庆鼎典律师事务所
关于 2018 年重庆市本级土地储备专项债券(二期)——
2018 年重庆市政府专项债券(九期)
法律意见书

鼎典意字(2018)第[008]号

致:重庆市土地储备整治中心

重庆鼎典律师事务所(以下简称“鼎典所”)是经中华人民共和国司法部及重庆市司法局批准设立、有资格依照中国现行法律、司法解释、行政法规、部门规章、地方性法规及其他有法律约束力的规范性文件(以下简称“中国法律”)就题述事宜出具法律意见的律师事务所。

鼎典所接受重庆市土地储备整治中心(以下简称“市土地储备中心”)的委托,担任 2018 年重庆市本级土地储备专项债券(二期)——2018 年重庆市政府专项债券(九期)发行的特聘专项法律顾问,就本次土地储备专项债券发行出具《法律意见书》。鼎典所根据《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》《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》《重庆市土地管理规定》《重庆市国有土地储备整治管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,出具本《法律意见书》。

第一部分 前言

一、律师声明

(一) 在查阅相关的中国法律，并审查市土地储备中心及有关各方提供的文件和资料后，鼎典所基于下列假设，出具本《法律意见书》：

1、市土地储备中心及有关各方已经向鼎典所提供了鼎典所认为出具本《法律意见书》所需要的文件的复印件，并且已经将全部相关事实向鼎典所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、市土地储备中心及有关各方向鼎典所提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料或口头证言）均是真实、准确、完整和有效的；

3、市土地储备中心及有关各方向鼎典所提供的所有的契约性文件，均经市土地储备中心及有关各方合法授权并签字盖章且生效；

4、市土地储备中心及有关各方向鼎典所提供的所有文件上所有签字与盖章均是真实的，复印件均与原件一致；

5、各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本《法律意见书》出具日均由各自的合法持有人持有。

鼎典所并不知悉任何与上述假设不符之事情。

(二) 对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，鼎典所依赖于有关政府部门、市土地储备中心及有关各方出具的证明文件出具本《法律意见书》。

(三) 为本项目之目的，本《法律意见书》仅就题述项目的相关法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。鼎典所在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告等某些数据和结论的引述，并不意味着鼎典所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。鼎典所对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适体资格。

(四) 本《法律意见书》仅供发行 2018 年重庆市本级土地储备专项债券（二期）——2018 年重庆市政府专项债券（九期）之目的使用，非经鼎典所书面同意不得提交任何其他方，亦不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

2016年7月6日,重庆市机构编制委员会向重庆市国土资源和房屋管理局下发了《关于设立重庆市土地储备整治中心的批复》【渝编[2016]61号】,同意设立重庆市土地储备整治中心。

市土地储备中心持有《事业单位法人证书》,统一社会信用代码为:12500000MB0W214091,其宗旨和业务范围是“为土地储备提供服务。根据城市规划和年度土地供应计划制定年度土地储备计划,并依法报经批准后组织实施、组织开展土地储备工作。主要包括将依法征收的土地和收回、收购、置换等方式取得的土地进行储备,组织开展土地整治工作,主要包括对纳入储备的土地进行前期开发、保护、管理等,受市国土房管局委托对区县土地储备整治机构进行业务指导”。住所地为“重庆市渝北区龙溪街道佳园路2号康田凯旋国际1幢1-1”,法定代表人张宇,经费来源为财政补助,开办资金为50万元,举办单位为重庆市国土资源和房屋管理局,登记管理机关为重庆市事业单位登记管理局,有效期自2016年08月15日至2021年08月15日。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2017版)〉的通知》,市土地储备中心已被列入国土资源部颁布的土地储备机构名录。

本所律师认为:市土地储备中心系重庆市国土资源和房屋管理局

批准设立的具有独立法人主体资格的事业单位,并进行了相应的备案登记,具备储备、整治土地的主体资格。

二、土地储备专项债券项目的立项

根据《重庆市国有土地储备整治管理办法》的规定,重庆市国土资源和房屋管理局作为重庆市土地储备的主管部门,于2017年11月27日向市土地储备中心下发了《重庆市国土房管局关于拟申报发行2018年土地储备专项债券对应储备土地项目审查意见的批复》(渝国土房管<2017>1012号),批复认为:“经审查,拟申报发行2018年土地储备专项债券对应储备土地项目中央商务区(南岸弹子石片区)土地收储项目、弹子石F分区土地收储项目、南岸区茶园新区土地收储项目、巴南鹿角组团土地收储等21个项目基本符合土地储备专项债券发行的条件和基础”。

2018年9月29日,重庆市国土资源和房屋管理局向市土地储备中心下发了《重庆市国土房管局关于拟申报发行2018年第2期土地储备专项债券对应储备土地项目审查意见的批复》(渝国土房管<2018>723号),批复认为大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目符合土地储备专项债券发行的条件和基础。

市土地储备中心已委托重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司(以下简称瑞升公司)就本次专项债券发行出具了《重庆市土地整治储备中心储备土地2018年土储专项债券项目(二期)〈可行性研究报告〉》(以下简称“可行性报告”)。

瑞升公司于1997年11月4日成立,统一社会信用代码为:

91500103202841959P, 具有独立的法人主体资格。瑞升公司持有重庆市国土资源和房屋管理局颁发的编号为渝房评备字(2018)1-005号《房地产估价机构备案证书》, 具备出具上述报告的主体资格和资质。

本所律师认为: 本次土地储备专项债券对应的土地储备项目具有合法的土地储备批复, 且市土地储备中心就本次土地储备专项债券对应的土地储备项目委托了专业机构就土地储备专项债券对应的5个土地储备项目34,085.87亩储备土地的总投资、后续整治成本、后续出让收益、专项债券融资规模进行评估, 并对部分财务指标进行分析, 对项目可行性出具了《可行性报告》。本次土地储备专项债券项目立项合法, 符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的规定。

三、土地储备专项债券项目的发行额度

根据瑞升公司针对本次土地储备专项债券项目出具的可行性报告进行的评估和测算, 市土地储备中心本次发行土地储备专项债券50.00亿元。

重庆市财政局2018年6月6日下发了《重庆市财政局关于下达2018年新增政府债务额度及政府性债务余额限额的通知》(渝财债[2018]60号文, 确认了重庆市2018年市本级土地储备专项债务额度为140.00亿元。

重庆市财政局2018年8月15日下发了《重庆市财政局关于发行2018年第一批重庆市政府土地储备专项债券有关事项的通知》, 2018年8月24日公开招标发行2018年重庆市本级土地储备专项债券(一

重庆市土地储备专项债券法律意见书

期)——2018年重庆市政府专项债券(六期),发行面值90.00亿元。重庆市本级土地储备专项债券已发行90.00亿元。

本所律师认为:重庆市财政局确认2018年重庆市本级土地储备专项债务额度为140.00亿元,除已公开发行90.00亿元,尚有50.00亿元土地储备专项债务额度。市土地储备中心本次发行土地储备专项债券50.00亿元在重庆市财政局下达的2018年新增政府债务额度及政府性债务余额限额范围内,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》第十条“各省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度应当在国务院批准的分地区专项债务限额内安排,由财政部下达各省级财政部门,抄送国土资源部”的额度管理规定。

四、土地储备项目的情况

根据市土地储备中心提供的各项批文、材料和说明,本次土地储备项目包含弹子石F分区土地收储项目、南岸区茶园新区土地收储项目、巴南鹿角组团土地收储项目、重庆西站土地储备项目、大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目共计5个项目34,085.87亩储备土地。

(一) 土地储备项目的基本情况

2018年土地储备专项债券项目(二期)对应市土地储备中心土地储备项目5个,批准储备面积34,644.83亩,储备红线内土地面积34,085.87亩,截至2017年12月31日,存量储备面积29,737.96亩。具体基本情况如下表:

重庆市土地储备专项债券法律意见书

项目简况表

单位：亩

序号	项目名称	储备批文	储备批文面积	储备红线面积	供应情况	存量储备面积
1	弹子石F分区土地收储项目	渝府地[2003]550号、 [2015]1606号	3,310.64	3,263.52	未供	3,263.52
2	南岸区茶园新区土地收储项目	渝府地[2007]469号	7,533.44	7,533.44	已供	5,996.62
3	巴南鹿角组团土地收储项目	渝府地[2014]1005号	15,899.37	15,387.53	已供	12,576.44
4	重庆西站土地储备项目	渝府地[2014]1242号、 [2014]1389号、[2015]1475号、 工职院222亩正在办理中	3,791.38	3,791.38	未供	3,791.38
5	大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	渝府地[2003]664号	4,110.00	4,110.00	未供	4,110.00
合计			34,644.83	34,085.87	-	29,737.96

(二) 土地储备项目的具体情况

1、弹子石F分区土地收储项目

储备面积 3,263.52 亩，未供地。项目位于南岸区弹子石F分区，

紧邻中央商务区（南岸弹子石片区）项目。可出让经营性用地面积 1,253.15 亩，其中商业用地 217.68 亩，平均容积率 2.92，居住用地 797.89 亩，平均容积率 2.31，住商混合用地 237.58 亩，平均容积率 3.00。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设工作。

2、南岸区茶园新区土地收储项目

储备面积 7,533.44 亩，存量储备面积 5,996.62 亩，位于南岸区茶园新区。可出让经营性用地面积 3,105.33 亩，其中商业用地 388.91 亩，平均容积率 3.16，居住用地 2,234.34 亩，平均容积率 1.56，住商混合用地 482.08 亩，平均容积率 2.22。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设工作。

茶园新区重点发展新型工业、现代物流、国际会展及都市旅游四大产业，是集工业、商贸、科教、生态休闲、住宅社区为一体的综合性新城区。随着真武山隧道、慈母山隧道、南山隧道贯通，茶园新区已建成三横四纵路网体系，加上已通车的轨道 6 号线，该片区和照母山片区成为主城一南一北两大热点。

3、巴南鹿角组团土地收储项目

储备面积 15,387.53 亩，存量储备面积 12,576.44 亩，鹿角组团位于巴南区南泉街道办事处，北临南岸区长生桥茶园新区，形成茶园-鹿角发展板块，南至界石，西临南山。可出让经营性用地面积 4,494.51 亩，其中商业用地 111.26 亩，平均容积率 2.00，一类居住用地 1,736.03 亩，平均容积率 0.70，二类居住用地 2,502.33 亩，平均容积率 1.76，商混合用地 144.89 亩，平均容积率 2.7。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设工作。

鹿角组团作为全市 21 个大型聚居区之一，控规覆盖范围 18.6 平

方公里，人口 23.8 万人，是二环地区城市空间拓展的重要组成部分，是以宜居、活力新城，绿色、生态鹿角为主要功能定位的城市片区，同时也是中心城区人口转移的重要承接地。目前，美国六旗集团将入驻鹿角组团，该项目将集主题公园、酒店、住宅等为一体，成为完整的小商圈。

4、重庆西站土地储备项目

重庆西站土地储备项目储备面积 3,791.38 亩，存量储备面积 3,791.38 亩，位于沙坪坝上桥片区、九龙坡华岩片区、九龙坡巴福陶家片区。可出让经营性用地面积 2,212.78 亩，其中商业用地 806.06 亩，平均容积率 2.40，居住用地 1,406.72 亩，平均容积率 2.40。目前西站综合交通枢纽九龙坡地块、西站综合交通枢纽沙坪坝地块正在实施征地；工职院地块已部分交地；九龙坡区巴福、陶家储备地块已启动征地报件工作。

西站综合交通枢纽九龙坡、沙坪坝地块；紧邻重庆西站交通枢纽（以铁路为主，集长途汽车、公交、轨道等多种交通方式于一体的综合交通枢纽）、华岩风景区和中梁山山脉，周边集合了中梁山、九盘子瀑布、天池水库、华岩湖、数处荷塘和华岩温泉等自然风景资源，交通枢纽优势明显。巴福、陶家储备地块位于九龙坡陶家板块内，集中发展商务商贸、文化娱乐等现代服务业。

5、大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目

大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目储备面积 4,110.00 亩，存量储备面积 4,110.00 亩，未供地。可出让经营性用地面积 1,554.30 亩，其中一类居住用地 461.10 亩，平均容积率 1.0，二类居住用地 309.30 亩，平均容积率 1.36，住商混合用地 273.90 亩，平均容积率 1.56，

重庆市土地储备专项债券法律意见书

商业用地 510.00 亩，平均容积率 0.86。

钓鱼嘴片区位于大渡口东南部，三面临江，与巴滨路隔江相望，滨江优势明显，未来将大力发展现代服务业，建设生态型的商贸圈、居住群，打造区域性休闲旅游度假区及高端居住区，通过发展创意产业、商圈经济、休闲文化产业、高端房地产来实现片区内的产业转型。

市本级土地储备募投项目

项目（地块）	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位（土储中心）
弹子石 F 分区土地收储项目	1.00	东至长江，西至鸡冠石镇，北至长江，南至涂山镇。	商、住商、住	88.63	土储中心
南岸区茶园新区土地收储项目	1.00	东至重庆经开区，西至茶园新区，北至长江，南至茶园路。	商、住	84.83	土储中心
巴南鹿角组团土地收储项目	1.00	东至樵平山，西至南山，北至茶园新区，南至界石组团。	住、商	99.17	土储中心
重庆西站土地储备项目	0.78	重庆西站枢纽储备地东接凤中立交，西接中梁山，南接龙门阵公园，北临西环立交。	住、商	115.71	土储中心
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	46.22	北至钓鱼嘴滨江路，另三面环江	住、商	66.12	土储中心
合计	50.00	-	-	454.46	-

（三）土地储备项目的实施情况及实施计划

瑞升公司出具的《可行性报告》认为：市土地储备中心储备土地 2018 年土储专项债券项目（二期）对应土地的整治规模以及现有工

程施工技术水平，预计涉及集体土地征收成片项目的土地收储、整治剩余开发周期为 9 年，至 2026 年结束，销售周期为 10 年，至 2027 年结束。

土地储备项目实施进度具体安排如下：

1、收储阶段

(1) 集体土地征收

集体土地征收工作内容主要有：征地告知、调查确认、组织征地听证、组织报批材料、报批审查、缴纳有关税费、两公告一登记、补偿安置听证、补偿安置。

本次土地储备专项债券项目对应的土地储备项目涉及的集体土地征收工作已经开始进行，由于项目大小差异大，各项目进度不一，储备范围线内的局部土地已完成土地征收工作，局部土地正在进行，预计在 2026 年全部结束。

(2) 国有土地征收

在符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划以及国民经济和社会发展规划年度计划的条件下，国有土地征收工作内容主要有：拟定征收补偿方案、报市县人民政府、公布方案征求意见（30 日）、公布征求意见情况（7 日）、听证会（8 天）、修改方案、社会稳定风险评估、政府常务会讨论征收决定、征收决定公告、调查登记、调查结果公布（7 日）、房屋价值评估、提供周转房安置房、房屋认定、签订补偿协议。

本次土地储备专项债券项目对应的土地储备项目涉及的国有土地上房屋的征收，预计整个征收期限为 1-2 年。

(3) 国有土地收购

国有土地收购工作内容主要有：调查、评估、协商、报批、合同签订、储备登记。

本次土地储备专项债券项目对应的土地储备项目涉及的国有土地上房屋的征收，预计整个收购期限为 1-2 年。

2、整治阶段

土地整治阶段的主要工作为土地管护、基础设施建设。

土地管护工作内容主要有建立台账、强化属地管理原则、巡查管理以及按照城市总体规划要求结合年度出让计划盘活闲置储备土地资源。

基础设施建设含地块出让前的场地平整、部分片区的道路建设、绿化建设、局部管网建设等。

本次土地储备专项债券项目对应的土地储备项目涉及的的土地整治工作随收储工作同时进行，预计在 2026 年完成。

3、销售阶段

销售阶段的主要工作内容为规划调整、策划招商、组织出让，根据收储情况、基础设施建设情况，本次土地储备专项债券项目对应的土地储备项目预计在 2027 年度销售完毕。

本所律师认为：本次土地储备专项债券对应的土地储备项目已取得相应的储备批文，并依法履行了部分前期收储程序，可以作为本次土地储备专项债券对应的土地储备项目。

五、土地储备专项债券项目的收益和融资平衡

瑞升公司出具的《可行性报告》就 2018 年土储专项债券项目（二期）对应储备土地项目的资金平衡作了如下分析评估：

(一) 项目总投资

根据投资估算,本项目的总投资为 454.46 亿元,以前年度已投资资金 184.25 亿元(其中含 2017 年度债券资金 30.14 亿元),后续投资资金为 270.21 亿元。

(二) 项目融资计划

根据投资计划,弹子石 F 分区土地收储项目、南岸区茶园新区土地收储项目、巴南鹿角组团土地收储项目和重庆西站土地储备项目的后续投资均通过发行土储专项债券筹措资金,大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目后续投资均通过发行土储专项债券筹措资金,大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目后续投资通过财政预算资金安排,预计合计发行债券 280.45 亿元(含 2017 年度债券资金 30.14 亿元),其中 2018 年土储专项债券需融资 92.11 亿元,第一期债券 42.11 亿元,本期发行债券 50.00 亿元。

(三) 出让收益

根据各地块的规划情况结合目前同一供给圈内土地市场状况估算土地出让收益,估算结果为 932.47 亿元(其中包含以前年度出让收益 116.22 亿元)。

(四) 债券融资成本

- 1、假设债券票面利率为 4.12%。
- 2、当期新增本金在下一年度支付利息。

根据“土地储备募投项目平衡情况表”,本项目合计发行债券 280.45 亿元(含 2017 年度债券资金 30.14 亿元、2018 年度一期债券资金 42.11 亿元),预计债券成本为 50.62 亿元。

重庆市土地储备专项债券法律意见书

市本级土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	计划出让时间	项目总投资		
		合计	自有资金	项目融资
弹子石 F 分区土地收储项目	2019 年-2027 年	88.63	20.74	67.89
南岸区茶园新区土地收储项目	2018 年-2027 年	84.83	41.61	43.22
巴南鹿角组团土地收储项目	2018 年-2027 年	99.17	29.67	69.50
重庆西站土地储备项目	2019 年-2027 年	115.71	62.09	53.62
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2020 年-2022 年	66.12	19.90	46.22
合计	-	454.46	174.01	280.45

市本级土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地块）	年度	期初本金余额	本期新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
A	B	C	D	E	F=C+D-E	G	H=E+G
弹子石 F 分区土地收储项目	2018 年度	0.60	17.72	-	18.32	0.02	0.02
弹子石 F 分区土地收储项目	2019 年度	18.32	9.91	-	28.23	0.71	0.71
弹子石 F 分区土地收储项目	2020 年度	28.23	9.91	-	38.15	1.11	1.11
弹子石 F 分区土地收储项目	2021 年度	38.15	9.91	-	48.06	1.52	1.52
弹子石 F 分区土地收储项目	2022 年度	48.06	9.91	0.60	57.38	1.93	2.53
弹子石 F 分区土地收储项目	2023 年度	57.38	2.48	17.72	42.14	2.31	20.03
弹子石 F 分区土地收储项目	2024 年度	42.14	2.48	12.39	32.22	1.72	14.12

重庆市土地储备专项债券法律意见书

项目（地块）	年度	期初 本金 余额	本期 新增 本金	当年 偿还 本金	期末本 金余额	当年 偿还 利息	当年还 本付息 合计
A	B	C	D	E	$F=C+D-E$	G	$H=E+G$
弹子石 F 分区土地收储项目	2025 年度	32.22	2.48	12.39	22.31	1.32	13.71
弹子石 F 分区土地收储项目	2026 年度	22.31	2.48	12.39	12.39	0.91	13.30
弹子石 F 分区土地收储项目	2027 年度	12.39	-	12.39	-	0.50	12.89
小计			67.29	67.89		12.05	79.94
南岸区茶园新区土地收储项目	2018 年度	11.74	10.81	-	22.55	0.46	0.46
南岸区茶园新区土地收储项目	2019 年度	22.55	3.10	-	25.65	0.88	0.88
南岸区茶园新区土地收储项目	2020 年度	25.65	3.10	-	28.75	1.01	1.01
南岸区茶园新区土地收储项目	2021 年度	28.75	3.10	-	31.85	1.14	1.14
南岸区茶园新区土地收储项目	2022 年度	31.85	3.10	11.74	23.21	1.26	13.00
南岸区茶园新区土地收储项目	2023 年度	23.21	2.07	10.81	14.47	0.93	11.74
南岸区茶园新区土地收储项目	2024 年度	14.47	2.07	5.17	11.37	0.59	5.75
南岸区茶园新区土地收储项目	2025 年度	11.37	2.07	5.17	8.27	0.46	5.63
南岸区茶园新区土地收储项目	2026 年度	8.27	2.07	5.17	5.17	0.33	5.50
南岸区茶园新区土地收储项目	2027 年度	5.17	-	5.17	-0.00	0.20	5.37
小计			31.48	43.22		7.26	50.48
巴南鹿角组团土地收储项目	2018 年度	9.15	8.96	-	18.11	0.36	0.36
巴南鹿角组团土地收储项目	2019 年度	18.11	10.28	-	28.39	0.71	0.71
巴南鹿角组团土地收储项目	2020 年度	28.39	10.28	-	38.67	1.13	1.13

重庆市土地储备专项债券法律意见书

项目（地块）	年度	期初本金余额	本期新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
A	B	C	D	E	F=C+D-E	G	H=E+G
巴南鹿角组团土地收储项目	2021 年度	38.67	10.28	-	48.95	1.55	1.55
巴南鹿角组团土地收储项目	2022 年度	48.95	12.85	9.15	52.64	1.98	11.13
巴南鹿角组团土地收储项目	2023 年度	52.64	1.93	8.96	45.61	2.14	11.10
巴南鹿角组团土地收储项目	2024 年度	45.61	1.93	12.21	35.33	1.87	14.08
巴南鹿角组团土地收储项目	2025 年度	35.33	1.93	12.21	25.05	1.45	13.65
巴南鹿角组团土地收储项目	2026 年度	25.05	1.93	12.21	14.78	1.02	13.23
巴南鹿角组团土地收储项目	2027 年度	14.78	-	14.78	-	0.60	15.38
小计			60.35	69.50		12.81	82.32
重庆西站土地储备项目	2018 年度	8.65	8.40	-	17.05	0.34	0.34
重庆西站土地储备项目	2019 年度	17.05	3.66	-	20.71	0.67	0.67
重庆西站土地储备项目	2020 年度	20.71	7.31	-	28.02	0.82	0.82
重庆西站土地储备项目	2021 年度	28.02	7.31	-	35.34	1.12	1.12
重庆西站土地储备项目	2022 年度	35.34	7.31	8.65	34.00	1.42	10.07
重庆西站土地储备项目	2023 年度	34.00	2.74	8.40	28.34	1.38	9.78
重庆西站土地储备项目	2024 年度	28.34	2.74	6.40	24.68	1.15	7.55
重庆西站土地储备项目	2025 年度	24.68	2.74	10.06	17.37	1.00	11.06
重庆西站土地储备项目	2026 年度	17.37	2.74	10.06	10.06	0.70	10.76
重庆西站土地储备项目	2027 年度	10.06	-	10.06	-	0.40	10.46

重庆市土地储备专项债券法律意见书

项目（地块）	年度	期初 本金 余额	本期 新增 本金	当年 偿还 本金	期末本 金余额	当年 偿还 利息	当年还 本付息 合计
A	B	C	D	E	$F=C+D-E$	G	$H=E+G$
小计			44.97	53.62		9.00	62.62
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2018 年度	-	46.22	-	46.22	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2019 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2020 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2021 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2022 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2023 年度	46.22	-	46.22	-	1.90	48.12
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2024 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2025 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2026 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2027 年度	-	-	-	-	-	-
小计			46.22	46.22		9.50	55.72
合计	-		250.31	280.45		50.62	331.07

市本级土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、亿元）

项目（地块）	规划收储 面积	土地规 划性质	预计地 块出让 收入	融资本息			土地出让收 入对融资本 息覆盖倍数
				合计	计划发 行债券 额	预计债券利 息	
弹子石F分区土地 收储项目	217.57	商、住 商、住	123.58	79.94	67.89	12.05	1.55

重庆市土地储备专项债券法律意见书

项目（地块）	规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让收入	融资本息			土地出让收入对融资本息覆盖倍数
				合计	计划发行债券额	预计债券利息	
南岸区茶园新区 土地收储项目	502.23	商、住	286.90	50.48	43.22	7.26	5.68
巴南鹿角组团土 地收储项目	1,025.84	住、商	262.47	82.31	69.50	12.81	3.19
重庆西站土地储 备项目	252.76	住、商	187.60	62.62	53.62	9.00	3.00
大渡口钓鱼嘴半 岛南园土地储备 项目	274.00	住、商	71.92	55.72	46.22	9.50	1.29
合计	2,272.40	-	932.47	331.07	280.45	50.62	2.82

瑞升公司认为：根据测算结果，2018 年土储专项债券项目（二期）收入对本次融资本息覆盖倍数平均为 2.82，各项目偿债覆盖倍数为 1.29 至 5.68 之间，项目偿债资金来源充裕，能充分保障本次专项债券资金本息的偿还。

本所律师认为：本次土地储备专项债券对应的土地储备项目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平衡。符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条：“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当

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”的规定。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、市土地储备中心系经批准依法成立，具有独立的法人主体资格，且被纳入国土资源部土地储备机构名录管理，具备土地储备、整治的主体资格。

2、本次土地储备专项债券项目立项程序、发行额度均符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定。本次土地储备专项债券对应的5个土地项目均已列入土地征收或储备计划，或获得了人民政府的批准。

3、本次土地储备专项债券对应的土地储备项目有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡需求。

-----本《法律意见书》正文结束

重庆市土地储备专项债券法律意见书

【本页系重庆鼎典律师事务所关于《2018 年重庆市土地储备专项债券(二期)--2018 年重庆市政府专项债券(九期)法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本六份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为二〇一八年九月三十日



经办律师：段兴华

刘小蓉