

北京大成（福州）律师事务所

关于 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩）土地储  
备专项债券（二期）

——2019 年福建省政府专项债券（二期）

南平市土地储备项目

之

法律意见书

编号：大成证字 2019 第 033-3 号

大成 DENTONS

北京大成（福州）律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

福州市台江区祥坂街 357 号阳光城时代广场 21 层 (350002)

21F, Yango Times Square, 357 Xiangban Street,

Taijiang District, 350002, Fuzhou, P.R.C

Tel: 86 591-88017891 Fax: 86 591-88017890

大成 DENTONS

## 北京大成（福州）律师事务所

# 关于 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地 储备专项债券（二期）

## ——2019 年福建省政府专项债券（二期）

### 南平市土地储备项目

之

### 法律意见书

**致：福建省财政厅**

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京大成（福州）律师事务所作为 2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）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，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

就本法律意见书之出具，本所特作以下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各项目实施机构进行了尽职调查，审查了各项目实施机构本次项目申报的有关文件和材料，并就尽职调查事宜得到各项目实施机构如下承诺：各项目实施机构已向本所提供了出具本法律意见书所必需且力所能及的全部有关事实材料，有关书面材料及书面证言均真实有效，所有书面文件的签字和/或印章均属真实，所有副本材料或复印件均与正本材料或原件一致；不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏。对上述声明、保证之充分信赖是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所以对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、信用评级、投资决策等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，本所律师仅就所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估咨询报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本法律意见书中引用财务评估咨询报告、土储项目收益和融资平衡方案等内容，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、本所对与本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、各项目实施机构、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件出具法律意见。

7、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行的必备法律文件，随同其他申报文件一同申报，并愿意依法承担相应的法律责任。本所同时同意发行人在土储项目收益和融资平衡方案中自行或按有关规定引用本法律意见书的内容。非经本所书面认可，请勿将本法律意见书用于任何其他用途。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对各项目实施机构提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指	北京大成（福州）律师事务所
本所律师	指	本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
南平市土储中心	指	南平市土地收购储备中心（武夷新区国土资源分局土地收购储备中心、延平国土资源分局土地收购储备中心）
武夷山市土储中心	指	武夷山市土地收购储备中心
浦城县土储中心	指	浦城县土地收购储备中心
建阳区土储中心	指	南平市建阳区土地收购储备中心
松溪县土储中心	指	松溪县土地收购储备中心
邵武市土储中心	指	邵武市土地收购储备中心
建瓯市土储中心	指	建瓯市土地收购储备中心（建瓯市征地事务所）
政和县土储中心	指	政和县土地收购储备中心（政和县征地事务所）
各项目实施机构	指	南平市土储中心、武夷山市土储中心、浦城县土储中心、建阳区土储中心、松溪县土储中心、邵武市土储中心、建瓯市土储中心、政和县土储中心
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
德勤分所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《信息披露文件》	指	福建省财政厅出具的《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）--2019年福建省政府专项债券（二期）信息披露文件》
《土储项目收益和融资平衡方案》	指	《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）南平市土地储备项目收益与融资自求平衡方案》
《财务评估咨询报告》	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所于2019年3月15日出具的《2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）南平市土地储备项目收益与融资自求平衡情况方案财务评估咨询报告》
本期债券	指	2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《北京大成（福州）律师事务所关于2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）南平市土地储备项目之法律意见书》

《试点通知》	指	财政部于 2017 年 6 月 2 日颁布的《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）
《土地储备管理办法》	指	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于 2018 年 1 月 8 日颁布的《土地储备管理办法（2018 年修订）》（国土资规〔2017〕17 号）
《土地储备专项债券管理办法》	指	财政部、国土资源部于 2017 年 5 月 16 日颁布的《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《土地储备和资金管理通知》	指	财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会于 2016 年 2 月 2 日颁布的《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）
《土地储备资金财务管理办法》	指	财政部、国土资源部于 2018 年 1 月 17 日颁布的《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 正文

### 一、主体资格

#### （一）专项债券发行主体

根据《试点通知》之规定，专项债券需由福建省人民政府作为发行主体。

#### （二）项目实施机构主体资格

##### 1、南平市土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，南平市本级土地储备项目的实施机构为南平市土储中心。根据南平市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（[www.gjsy.gov.cn](http://www.gjsy.gov.cn)），南平市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	南平市土地收购储备中心（武夷新区国土资源分局土地收购储备中心、延平国土资源分局土地收购储备中心）
统一社会信用代码	12350700727895466J
宗旨和业务范围	受国土资源局委托，负责依法对国有土地使用权进行收购征用、储备开发、拆迁安置和招商出让等各项工作。
地址	南平市滨江中路 199 号
法定代表人	林忠炎
开办资金	25,052 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2019 年 01 月 25 日至 2024 年 01 月 25 日
单位状态	正常
登记管理机关	南平市单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），南平市土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350700；批准单位为中共南平市委机构编制委员会；批准文号南编〔2002〕18 号；行政隶属于南平市国土资源局。

##### 2、武夷山市土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，武夷山市土地储备项目的实施机构为武夷山市土储中心。根据武夷山市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），武夷山市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	武夷山市土地收购储备中心
统一社会信用代码	123507827380193655
宗旨和业务范围	负责全市存量土地的收回、收购，组织储备土地的再出让
地址	武夷山市北门街 72 号
法定代表人	曹春祥
开办资金	439.45 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2019 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 9 日
单位状态	正常
登记管理机关	武夷山市事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），武夷山市土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350782；批准单位为武夷山市人民政府；批准文号武政综[2013]9 号；行政隶属于武夷山市国土资源局。

### 3、浦城县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，浦城县土地储备项目的实施机构为浦城县土储中心。根据浦城县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），浦城县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	浦城县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12350722731870747R
宗旨和业务范围	为城市发展积蓄建设资金，依法对城市建设发展所需的土地进行收回、收购、征用和储备，并对其实施储存前期开发和经营
地址	浦城县城关兴浦路 256 号
法定代表人	陈小武
开办资金	10.68 万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自 2017 年 3 月 22 日至 2022 年 3 月 22 日

单位状态	正常
登记管理机关	浦城县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），浦城县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350722；批准单位为浦城县委机构编制委员会；批准文号浦编[2001]1号；行政隶属于浦城县国土资源局。

#### 4、建阳区土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，南平市建阳区土地储备项目的实施机构为建阳区土储中心。根据建阳区土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），建阳区土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	南平市建阳区土地收购储备中心
统一社会信用代码	B20350784000286504
宗旨和业务范围	依法对国有土地使用权进行收购储、统一征地、前期开发整理及招标采购挂牌出让土地等。
地址	南平市建阳区潭城街道新建路1号
法定代表人	吴向万
开办资金	33566.8万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自2017年03月14日至2022年03月14日
单位状态	正常
登记管理机关	南平市建阳区事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），建阳区土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350703；批准单位为中共建阳区委机构编制委员会；批准文号为潭编办[2002]17号；行政隶属于建阳区国土资源局。

## 5、松溪县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，松溪县土地储备项目的实施机构为松溪县土储中心。根据松溪县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），松溪县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	松溪县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123507247438309536
宗旨和业务范围	负责依法对城市建设发展所需的土地进行收回、收购、征用、储备活动
地址	松溪县土地局内
法定代表人	黄志贤
开办资金	1 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2019 年 1 月 31 日至 2024 年 1 月 31 日
单位状态	正常
登记管理机关	松溪县单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），松溪县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350724；批准单位为中共松溪县委机构编制委员会；批准文号为松委编[2002]3 号；行政隶属于松溪县国土资源局。

## 6、邵武市土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，邵武市土地储备项目的实施机构为邵武市土储中心。根据邵武市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），邵武市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	邵武市土地收购储备中心
统一社会信用代码	123507817395009350
宗旨和业务范围	规范土地市场、收购改制企业的存量土地、纳违法、抛荒、无主土地入储备体系，对收购储备的土地组织出让、筹集运作。
地址	邵武市熙春路 303 号
法定代表人	黄毅平

开办资金	40 万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自 2015 年 2 月 4 日至 2020 年 2 月 4 日
单位状态	正常
登记管理机关	邵武市事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），邵武市土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350781；批准单位为中共邵武市委机构编制委员会；批准文号为邵委编[2002]1 号；行政隶属于邵武市国土资源局。

## 7、建瓯市土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，建瓯市土地储备项目的实施机构为建瓯市土储中心。根据建瓯市土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），建瓯市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	建瓯市土地收购储备中心（建瓯市征地事务所）
统一社会信用代码	12350783733598003T
宗旨和业务范围	对城镇建设发展所需的土地进行收回、收购、征用和储备，并向市土地管理部门提供招标、拍卖的储备土地；土地划拨。
地址	建瓯市樟树下 20 号
法定代表人	吴银华
开办资金	565.70 万元
经费来源	财政核拨
证书有效日期	自 2016 年 04 月 11 日至 2021 年 04 月 11 日
单位状态	正常
登记管理机关	建瓯市事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日下发的《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），建瓯市土储中心已被列入土地储备机构名录（2018 年版），其名录代码为 TC350783；批

准单位为中共建瓯市委机构编制委员会办公室；批准文号为瓯编办[2001]011号；行政隶属于建瓯市国土资源局。

#### 8、政和县土储中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，政和县土地储备项目的实施机构为政和县土储中心。根据政和县土储中心的《事业单位法人证书》，并经本所律师检索国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），政和县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	政和县土地收购储备中心（政和县征地事务所）
统一社会信用代码	12350725733612805P
宗旨和业务范围	为保护和管理利用土地，提供征用土地技术服务。土地利用规划设计；土地征用项目选择与运作；土地征用评估与咨询；土地征用信念服务。
地址	政和县城关西大街为民路2号
法定代表人	林相光
开办资金	97万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自2018年05月11日至2023年05月11日
单位状态	正常
登记管理机关	政和县事业单位登记管理局

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于2018年6月14日下发的《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），政和县土储中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350725；批准单位为中共政和县委机构编制委员会；批准文号为政委办[2001]08号；行政隶属于政和县国土资源局。

综上，本所律师认为，南平市土储中心、武夷山市土储中心、浦城县土储中心、建阳区土储中心、松溪县土储中心、邵武市土储中心、建瓯市土储中心、政和县土储中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并已列入土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

## 二、土地储备项目概况

本期债券对应的项目是由南平市土储中心、武夷山市土储中心、浦城县土储中心、建阳区土储中心、松溪县土储中心、邵武市土储中心、建瓯市土储中心、政和县土储中心实施的合计 13 个土地储备项目。

### （一）南平市本级土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）南平市延平中心城区一期土地储备项目

地块名称	大家厂片区	东岭片区	延平新城片区
地块位置 (坐落)	大家厂二期、三期地块	原经贸学校及周边地块、省林业工程公司地块、冷水谷及周边地块、尤坑路 5 号、东坑青窠地块及 316 国道	水南片区、夏道镇、南平工业园区
四至范围	1、地块一：东至浦南高速连接线，南至莲花山路，西至山地，北至山地 2、地块二：东至正荣二期、南至滨江路，西至莲花山路，北至莲花山路	1、地块一：东至中石化油库，西至东坑村，南至盛世御品，北至东岭春晓 2、地块二：东至东坑村，西至天新莲批发市场，南至东坑村，北至北台加油站	1、地块一：东邻瓦口洋、斜溪，西邻新港路一期，南邻 316 国道，北邻下岚村林地 2、地块二：东邻文田工业园区，西邻新 316 国道，南邻老 316 国道，北邻水井窠林地 3、地块三：东接从彦路一期，西接 316 国道。南、北连山地 4、地块四：东邻东坑村园地，西至东坑村林地，北邻 316 国道，南至东坑村林地东邻山林地，西至田地，北邻 316 国道，南至东坑村旱地 5、地块五：东邻山林地，西、北至山林地，南至 316 国道
土地规划性质	商住	商住	商住、物流、工业
储备面积	9597 亩		
可出让面积	830 亩		
计划出让时间	2022 年		

##### （2）武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）

地块名称	武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）
地块位置（坐落）	武夷新区南林林产工贸城
四至范围	北至商贸路，东至商贸路，西至快速通道西侧，南至林后大桥

土地规划性质	住宅用地
储备面积	1036 亩
可出让面积	284.83 亩
计划出让时间	2022 年

## 2、项目的批准

(1) 根据南平市人民政府于 2017 年 4 月 7 日下发的《南平市人民政府关于同意市本级 2017 年度土地储备计划的批复》（南政综〔2017〕84 号）及 2018 年 3 月 23 日下发的《南平市人民政府关于同意 2018 年度市本级土地收购储备计划的批复》（南政综〔2018〕51 号）及 2018 年 6 月 11 日下发的《南平市人民政府关于武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）列入 2018 年土地收储计划的批复》（南政综〔2018〕94 号），南平市人民政府同意对南平市上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据南平市自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合南平市现行有效的土地利用总体规划、南平市城乡总体规划。

### （二）武夷山市土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）综合农场土地收储项目

地块名称	综合农场土地收储项目
地块位置（坐落）	武夷山市综合农场
四至范围	崇阳溪以东，铁路线以西，环岛东路（崇安大桥）以南，战备路（马场洲大桥）以北
土地规划性质	商住
储备面积	1500 亩
可出让面积	900 亩
计划出让时间	2022-2023 年

##### （2）香江茶工厂（茶人小镇）土地收储项目

地块名称	香江茶工厂（茶人小镇）土地收储项目
地块位置（坐落）	兴田镇仙店村
四至范围	东至仙店控规长林路，西至洋墩岩 350 米等高线，南至仙店控规仙支二路，北至仙花路延伸至青山山谷
土地规划性质	工业
储备面积	500 亩
可出让面积	500 亩
计划出让时间	2022 年

### （3）高苏坂村片区土地收储项目

地块名称	高苏坂村片区土地收储项目
地块位置（坐落）	武夷街道高苏坂村
四至范围	东至小区道路，南至住宅小区，西至黄柏溪，北至道路
土地规划性质	商住
储备面积	200 亩
可出让面积	120 亩
计划出让时间	2022 年

#### 2、项目的批准

（1）根据武夷山市人民政府于 2018 年 11 月 22 日下发的《武夷山市人民政府关于同意 2019 年度武夷山市土地收购储备计划的批复》（武政地〔2018〕113 号），武夷山市人民政府同意对武夷山市上述 3 个项目土地进行收储。

（2）根据武夷山市自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合武夷山市现行有效的土地利用总体规划、武夷山市城乡总体规划。

### （三）浦城县土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）浦城新城

地块名称	浦城新城
地块位置（坐落）	浦城县莲塘镇、南浦街道办事处
四至范围	东靠兴华路，西临高速公路；南临莲塘村居民区，北靠工业园区
土地规划性质	综合（商业、住宅、办公、城市用地）
储备面积	1300 亩
可出让面积	258.31 亩
计划出让时间	2023 年

#### 2、项目的批准

（1）根据浦城县人民政府于 2016 年 3 月 9 日下发的《浦城县人民政府关于下达 2016 年度国有存量土地收储和集体土地征收计划的通知》（浦政综[2016]35 号），浦城县人民政府同意对浦城县上述 1 个项目土地进行收储。

（2）根据浦城县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合浦城县现行有效的土地利用总体规划、浦城县城乡总体规划。

### （四）建阳区土地储备项目

## 1、项目概况

### （1）潭城街道办事处（西区生态城）城关村回拨地、新农村建设用地收储

地块名称	潭城街道办事处（西区生态城）城关村回拨地、新农村建设用地收储
地块位置（坐落）	南平市建阳区西区生态城
四至范围	潭城街道城关村新农村建设用地上为至上陈公路，下为邵阳公路，左为低层民宅，右为建平大道 城关村回拨地上为长安路，下为人民西路，左为高速公路，右为建平大道
土地规划性质	商住用地
储备面积	289.5 亩
可出让面积	280 亩
计划出让时间	2022-2023 年

## 2、项目的批准

（1）根据南平市建阳区人民政府于 2019 年 3 月 4 日下发的《南平市建阳区人民政府关于 2019 年土地收购储备计划的批复》（潭政综[2019]52 号），南平市建阳区人民政府同意对南平市建阳区上述 1 个项目土地进行收储。

（2）根据南平市建阳区自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合南平市建阳区现行有效的土地利用总体规划、南平市建阳区城乡总体规划。

### （五）松溪县土地储备项目

#### 1、项目概况

##### （1）松溪县林屯工业园区

地块名称	松溪县林屯工业园区
地块位置（坐落）	松溪县郑墩镇
四至范围	东至水田，南至水田，西至水田，北至水田
土地规划性质	工业用地
储备面积	551.19 亩
可出让面积	551.19 亩
计划出让时间	2023 年

##### （2）松溪县东门村北源垅

地块名称	松溪县东门村北源垅
地块位置（坐落）	松溪县松源街道
四至范围	东至山，南至米厂，西至山，北至山
土地规划性质	工业用地
储备面积	112 亩

可出让面积	112 亩
计划出让时间	2023 年

### （3）松溪县东门村黄坑垅

地块名称	松溪县东门村黄坑垅
地块位置（坐落）	松溪县松源街道
四至范围	东至山，南至山，西至已征地块，北至山
土地规划性质	工业用地
储备面积	98 亩
可出让面积	98 亩
计划出让时间	2023 年

## 2、项目的批准

（1）根据松溪县人民政府于 2019 年 3 月 4 日下发的《松溪县人民政府关于松溪县林屯工业园区、东门村黄坑垅、北源垅及北门村沙垅土地储备计划的批复》（松政[2019]20 号），松溪县人民政府同意对松溪县上述 3 个项目土地进行收储。

（2）根据松溪县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合松溪县现行有效的土地利用总体规划、松溪县城乡总体规划。

## （六）邵武市土地储备项目

### 1、项目概况

#### （1）市金塘工业园区

地块名称	市金塘工业园区
地块位置（坐落）	邵武市金塘工业园区
四至范围	东至吴家塘镇杨家圩沿线，南至吴家塘镇镇区，北至下沙镇下沙村、屯上村、胡书村刘家边组沿线，西至 316 国道及晒口街道新丰村
土地规划性质	商住用地/工业用地
储备面积	11557.5 亩
可出让面积	11557.5 亩
计划出让时间	2022 年-2023 年

## 2、项目的批准

（1）根据邵武市人民政府于 2019 年 2 月 13 日下发的《邵武市人民政府关于 2019 年度储备土地和储备土地供应计划的批复》（邵政地[2019]14 号），邵武市人民政府同意对邵武市上述 1 个项目土地进行收储。

(2) 根据邵武市自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合邵武市现行有效的土地利用总体规划、邵武市城乡总体规划。

### (七) 建瓯市土地储备项目

#### 1、项目概况

##### (1) 高铁片区（二期）项目

地块名称	地块位置（坐落）	四至范围	土地规划性质	储备面积	可出让面积	计划出让时间
高铁片区 B3 地块	高铁片区 B 区 3 号地块	东至 205 国道（徐墩段）；南至瑶坪路；西至林地；北至 204 省道（房道口）	商服	634.371 亩	350 亩	2022-2023 年
高铁片区 B4 地块	高铁片区 B 区 4 号地块		商服			
高铁片区 B1-2 地块	高铁片区 B 区 1 号地块		商、住			
高铁片区 C3 地块	高铁片区 C 区 3 号地块		商、住			
高铁片区 C1 地块	高铁片区 C 区 1 号地块		商、住			
高铁片区 C4 地块	高铁片区 C 区 4 号地块		商、住			
高铁片区 B5 地块	高铁片区 B 区 5 号地块		商、住			
高铁片区 C 区道路用地	高铁片区 C 区		街巷用地			
高铁片区 B 区道路用地	高铁片区 B 区		街巷用地			

#### 2、项目的批准

(1) 根据建瓯市人民政府于 2019 年 2 月 28 日下发的《建瓯市人民政府关于同意 2019 年度土地收购储备计划的批复》（瓯政综[2019]19 号），建瓯市人民政府同意对建瓯市上述 1 个项目土地进行收储。

(2) 根据建瓯市自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合建瓯市现行有效的土地利用总体规划、建瓯市城乡总体规划。

### (八) 政和县土地储备项目

#### 1、项目概况

##### (1) 南庄洋片区

地块名称	南庄洋片区
地块位置（坐落）	政和县南庄洋
四至范围	东至邻规划路，南至邻规划路，西至邻防洪堤北，邻规划小路
土地规划性质	商住用地
储备面积	500 亩
可出让面积	500 亩
计划出让时间	2022-2023 年

## 2、项目的批准

（1）根据政和县人民政府于 2019 年 3 月 6 日下发的《政和县人民政府关于 2019 年度储备土地和储备土地供应计划的批复》（政人综[2019]29 号），政和县人民政府同意对政和县上述 1 个项目土地进行收储。

（2）根据政和县自然资源局出具的说明，上述土地储备项目所涉地块符合政和县现行有效的土地利用总体规划、政和县城总体规划。

综上，本所律师认为，本期债券发行对应的 13 个土地储备项目均已纳入土地储备计划，符合当地现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划，符合《土地储备专项债券管理办法》关于土地储备项目的要求。

## 三、项目收益融资平衡安排

根据德勤深圳分所出具的《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤深圳分所未注意到本期政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足南平市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## 四、本期债券的发行机构及发行文件

### （一）《信息披露文件》

经本所律师核查，福建省财政厅为本期债券发行所编制的《信息披露文件》披露了以下内容：债券概况、信用评级情况、地方经济状况、福建省经济、财政和债务有关数据、地方政府债务状况。

本所律师认为，福建省财政厅为本期债券发行所编制的《信息披露文件》的内容已包含本期债券发行所涉及的主要内容。

## （二）信用评级机构及评级报告

发行人委托东方金诚作为本期债券的信用评级机构。

东方金诚现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2019 年 2 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91110102780952490W 的《营业执照》。根据中国人民银行网站显示，东方金诚出具的评级报告可以在银行间债券市场使用。

2019 年 3 月 12 日，东方金诚出具《2019 年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】193 号，以下简称“《信用评级报告》”），认定本期债券信用等级为 AAA。

本所律师认为，东方金诚为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的资格。

## （三）法律顾问及法律意见书

发行人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所系经福建省司法厅批准设立的特殊普通合伙制律师事务所，现持有福建省司法厅 2018 年 8 月 13 日核发的统一社会信用代码为 313500006830979207 的《律师事务所分所执业许可证》。

本法律意见书已由经办律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为，本所系依法设立且有效存续的特殊普通合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

## （四）审计机构及财务评估咨询报告

发行人委托德勤深圳分所作为本期债券的审计机构。

德勤深圳分所现持有深圳市市场监督管理局于 2016 年 8 月 15 日核发的统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》、深圳市财政委员会于 2018 年 6 月 15 日核发的编号为 310000124701 的《会计师事务所分所执业证书》。

2019 年 3 月 15 日，德勤深圳分所出具《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤深圳分所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足南平市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本所律师认为，德勤深圳分所系依法设立有效存续的特殊普通合伙制会计师事务所，具备为本期债券发行出具《财务评估咨询报告》的资质。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本期债券对应项目的实施机构符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

2、本期债券对应项目均已纳入土地储备计划，符合当地现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划，符合《土地储备专项债券管理办法》关于土地储备项目的要求。

3、为本期债券提供专业服务并出具专项意见的评级机构、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

本法律意见书一式六份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（下转签字页，无正文）

（本页为《北京大成（福州）律师事务所关于2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期）南平市土地储备项目之法律意见书》签署页）



北京大成（福州）律师事务所（公章）

负责人：

张健

经办律师：  
李青青

经办律师：  
李燕梅

经办律师：  
唐凌丹

经办律师：  
王泽聪

2019年3月15日