

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）

龙岩市土地储备项目

之

法律意见书

(2019) 大成榕律字第 033-4 号

大成 DENTONS

北京大成（福州）律师事务所

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）
龙岩市土地储备项目
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、本所以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。

6、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
各项目实施机构	指	龙岩市土地收购储备中心、连城县土地收购储备中心、上杭县土地收购储备中心、龙岩市永定区国土资源收购储备中心、长汀县土地收购储备中心、龙岩市土储中心新罗分中心的合称
龙岩市土储中心	指	龙岩市土地收购储备中心
连城县土储中心	指	连城县土地收购储备中心
上杭县土储中心	指	上杭县土地收购储备中心
永定区土储中心	指	龙岩市永定区国土资源收购储备中心
长汀县土储中心	指	长汀县土地收购储备中心
龙岩市土储中心新罗分中心	指	龙岩市土储中心新罗分中心
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）龙岩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）龙岩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）龙岩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、龙岩市土地收购储备中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，龙岩市本级土地储备项目的实施机构为龙岩市土储中心。根据龙岩市土储中心的《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），龙岩市土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	龙岩市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12350800739501639D
宗旨和业务范围	受市政府委托，为实现政府高度垄断土地一级市场，实施土地收购、收储、出让前期准备工作。主要职责范围：编制土地收购、储备计划；对机关、企事业单位需盘活存量土地和其他需要调整的城市存量土地进行收购；管理由政府依法收回的违法用地、闲置、抛荒土地和无主地，并纳入土地储备；管理由政府统一征用的土地，除行政划拨用地外，其余土地征用后，纳入土地储备；对已收购储备的土地进行拆迁整理和出让前的合理利用，并协助做好土地出让前的其他准备工作；筹措资金，做好土地收购、储备资金的测算平衡，管理好土地收购、储备资金。
地址	龙岩市新罗区西安南路莲花小区国土资源局大楼
法定代表人	李波
开办资金	20000 万元
经费来源	经费自给
证书有效日期	自 2016 年 2 月 24 日至 2021 年 2 月 24 日
单位状态	正常
登记管理机关	龙岩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），龙岩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 TC350800；批准单位为龙岩市人民政府；批准文号为龙政〔2002〕综 76 号；行政隶属于龙岩市国土资源局。

2、连城县土地收购储备中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，连城县土地储备项目的实施机构为连城县土储中心。根据连城县土储中心的《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），连城县土储中心的基本情况如下：

事业单位名称	连城县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123508257490882357
宗旨和业务范围	储备土地资产，服务经济建设。国有土地使用权收购 集体土地所有权征用 收储土地前期开发
地址	连城县莲峰镇东环北路 28 号
法定代表人	李学武
开办资金	600 万元
经费来源	财政核拨经费
证书有效日期	自 2016 年 7 月 10 日至 2021 年 7 月 10 日
单位状态	正常
登记管理机关	连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），连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 TC350825；批准单位为中共连城县委机构编制委员会；批准文号为连编〔2002〕4 号；行政隶属

于连城县国土资源局。

3、上杭县土地收购储备中心

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

事业单位名称	上杭县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123508237438104342
宗旨和业务范围	编制土地收储计划，收购管理城镇存量土地及政府征用地，负责拆迁、整理和出让前期准备工作。
地址	上杭县临江镇紫金路
法定代表人	游宝堂
开办资金	500 万元
经费来源	全额拨款
证书有效日期	自 2015 年 3 月 3 日至 2020 年 3 月 3 日
单位状态	正常
登记管理机关	上杭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），上杭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 TC350823；批准单位为中共上杭县编制委员会；批准文号为杭编[2002]09 号；行政隶属于上杭县国土资源局。

4、龙岩市永定区国土资源收购储备中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，龙岩市永定区土地储备项目的实施机构为永定区土储中心。根据永定区土储中心的《事业单位法人证书》并经本所律师查询国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），永定区土储中心基本情况如下：

事业单位名称	龙岩市永定区国土资源收购储备中心
统一社会信用代码	123508227549863715
宗旨和业务范围	编制土地收储计划，收购需要盘活及调整的存量土地；筹措、管理、运作好收储资金；管理好统征地以及依法收回的各类已纳入土地储备的土地；对已收储的土地进行拆迁、整理和出让前的合理利用，协助做好出让前的准备工作。
地址	龙岩市永定区凤城街道南通路 70 号
法定代表人	张继涛
开办资金	1 万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自 2017 年 12 月 29 日至 2022 年 12 月 29 日
单位状态	正常
登记管理机关	永定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），永定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 TC350803；批准单位为中共永定县机构编制委员会；批准文号为永委编[2003]12 号；行政隶属于龙岩市永定区国土资源局。

5、长汀县土地收购储备中心

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

事业单位名称	长汀县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12350821741675427E
宗旨和业务范围	负责编制土地储备计划，资金筹措及管理，对存量土地进行收储，管理依法收回的国有土地、统一征收的土地并纳入储备，以及做好出让前期工作；负责基础测绘及勘测规划工作。

地址	长汀县汀州镇水东街 103 号
法定代表人	陈明先
开办资金	2000 万元
经费来源	经费自理
证书有效日期	自 2017 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 9 日
单位状态	正常
登记管理机关	长汀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），长汀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 TC350821；批准单位为长汀县人民政府；批准文号为汀政综〔2002〕246 号；行政隶属于长汀县国土资源局。

6、龙岩市土储中心新罗分中心

根据《土储项目收益和融资平衡方案》，龙岩市新罗区土地储备项目的实施机构为龙岩市土储中心新罗分中心。根据龙岩市土储中心新罗分中心的《事业单位法人证书》并经本所律师查询国家事业单位登记管理局网站“事业单位在线”（www.gjsy.gov.cn），龙岩市土储中心新罗分中心基本情况如下：

事业单位名称	龙岩市土地收购储备中心新罗分中心
统一社会信用代码	12350802694393557H
宗旨和业务范围	受区政府委托组织实施龙岩市中心城市规划区外的土地收购储备工作；完成市政府交办的土地收购储备工作，配合市国土资源局新罗土地分局做好储备土地的出让工作。
地址	龙岩市新罗区登高中路 68 号二层
法定代表人	林勇军
开办资金	14800 万元
经费来源	财政补助
证书有效日期	自 2016 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 15 日
单位状态	正常

登记管理机关

连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），龙岩市土储中心新罗分中心已被列入土地储备机构名录（2018年版），其名录代码为TC350802；批准单位为龙岩市人民政府；批准文号为龙政综〔2009〕343号；行政隶属于龙岩市新罗区国土资源局。

综上，本所律师认为，龙岩市土储中心、连城县土地收购储备中心、上杭县土地收购储备中心、龙岩市永定区国土资源收购储备中心、长汀县土地收购储备中心、龙岩市土储中心新罗分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龙岩市土储中心、连城县土地收购储备中心、上杭县土地收购储备中心、龙岩市永定区国土资源收购储备中心、长汀县土地收购储备中心、龙岩市土储中心新罗分中心实施的合计12个土地储备项目。

（一）龙岩市本级土地储备项目

1、项目概况

（1）龙岩市本级2019年度土地收储项目包

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
红炭山健康养老基地（福建福能红炭山养老院）	红坊镇下洋村	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、红炭山商服用地南侧、规划植物园西侧	住宅用地、商服用地、商住用地、公共管理	1701亩	1534.74亩	2023年

红炭山健康养老基地(福建福能红炭山医院)	红坊镇 下洋村	规划福能养护院南侧、龙跃路东侧、华连璐北侧、规划植物园西侧	与公共服务用地			
红炭山健康养老基地(机修厂生活区)	红炭山下洋村	矿务局医院北侧，植物园西侧、福能机关本部东侧				
红炭山健康养老基地(矿区医院)	红炭山下洋村	机修厂生活区南侧，植物园西侧、福能机关本部东侧				
红炭山健康养老基地(机关本部一期)	红炭山下洋村	红炭山住宅用地 2 号地块南侧、矿务局医院西侧、红炭山住宅用地 3 号地块北侧，605 县道东侧				
红炭山住宅用地 1 号地块	红坊镇 下洋村	机关本部南侧、605 县道东侧、福能医院西侧、华莲西路北侧				
红炭山住宅用地 2 号地块	红坊镇 下洋村	机关本部北侧、机修厂生活区西侧、矿务局医院西侧				
红炭山住宅用地 3 号地块	红坊镇 下洋村	机修厂生活区东侧、矿务局医院北侧、植物园西侧				
红炭山住宅用地 4 号地块(安置地)	红坊镇 下洋村	红田路西侧、华莲西路北侧、铁路东侧及南侧				

红炭山商服用地 1 号地块	红坊镇 下洋村	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、规划植物园西侧			
红炭山商服用地 2 号地块	红坊镇 下洋村	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、规划植物园西侧			
新罗天喜温泉养生养老收储项目	曹溪镇 浮蔡村	东至晟龙别墅，西至闽大路，南至天喜温泉停车场，北至金鸡路			
龙岩市牡丹妇产医院新大楼选址地块	金鸡路 北侧、曹溪路 东侧	公交场站南侧、规划金鸡路北侧、曹溪商住小区东侧，规划六零一台小区西侧			
翠屏片区改造项目	东环路 东侧、龙厦铁路 西侧	东邻翠屏山煤电公司，西邻东外环路，南邻新陂村地块，北邻北京大学附属学校			
南环路安置小区	南环东路 东侧、北大 附属学校 南侧	南环路东侧、铁路线北侧			
北苑小区 B 地块	龙腾路 东侧、青 云路南 侧	北至青云路、南至民房、西至龙腾路、东至民房			
榴坑住宅用地 1 号地块	东肖镇 榴坑村	北至民房、南至规划道路、西至规划道路、东至民房			

榴坑住宅 用地 2 号 地块	东肖镇 榴坑村	北至南外环路、南 至民房、西至民房、 东至规划道路			
市公安局 (看守所)	龙岩大 道东侧、 裕锦园 小区北 侧	北至民房、南至御 锦园、西至民房、东 至民房			
亚金工贸	北城街 道谢洋 村	北至民房、南至民 房、西至双新路、东 至民房			
奥特莱斯 商贸综合 体项目	西陂街 道南石 村、紫阳 村	北至民房、南至龙 岩大道、西至民房、 东至高速路北出口			

(2) 中合药业项目

地块名称	中药饮品地块
地块位置（坐落）	东肖镇黄邦村
四至范围	龙腾南路以东、东发路以北
土地规划性质	商住用地
储备面积	78 亩
可出让面积	78 亩
计划出让时间	2023 年

2、项目的批准

(1) 根据龙岩市人民政府于 2019 年 3 月 7 日下发的《龙岩市人民政府关于同意申报 2019 年土地储备专项债券项目的批复》（龙政地〔2019〕52 号）、龙岩市人民政府于 2018 年 11 月 22 日下发的《龙岩市人民政府关于对龙岩市中心城市 2019 年度土地储备（出让）计划的批复》（龙政地〔2018〕166 号），龙岩市人民政府同意对龙岩市上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 龙岩市本级 2019 年度土地收储项目包

根据福建省人民政府于 2012 年 7 月 11 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2012 年度第十九批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2012〕667 号），同意龙岩市人民政府合计征收（使用）土地 19.5084 公顷，并将境内农用地 10.0038 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2018 年 8 月 2 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2018 年度第七批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2018〕632 号），同意龙岩市人民政府合计征收集体所有土地 14.4528 公顷，并将境内农用地 8.0743 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2018 年 8 月 8 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2018 年度第十一批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2018〕648 号），同意龙岩市人民政府合计征收集体所有土地 5.7972 公顷，并将境内农用地 4.8669 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2018 年 8 月 28 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2018 年度第十二批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2018〕723 号），同意龙岩市人民政府合计征收集体所有土地 16.4938 公顷，并将境内农用地 15.4625 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2018 年 11 月 26 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2018 年度第十四批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2018〕1085 号），同意龙岩市人民政府合计征收（使用）土地 11.6652 公顷，并将境内农用地 7.2535 公顷转为建设用地。

根据福建省人民政府于 2019 年 1 月 8 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2018 年度第十九批次农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2019〕12 号），同意龙岩市人民政府合计征收集体所有土地 6.4945 公顷，并将境内农用地 3.3192 公顷转为建设用地。

（3）中合药业项目

根据福建省人民政府于 2009 年 9 月 29 日下发的《福建省人民政府关于龙岩市 2009 年度第四批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（闽政地〔2009〕

598 号），同意龙岩市人民政府合计征收（使用）土地 17.3012 公顷，并将农用地 13.0399 公顷转为建设用地。

（4）根据龙岩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龙岩市现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划。

（二）连城县土地储备项目

1、项目概况

（1）西市场片区项目土地收储

地块名称	西市场片区项目土地收储
地块位置（坐落）	莲峰镇西街、城西村
四至范围	东到用地红线和莲西路，西到莲西路，南到莲西路，北到北大西路
土地规划性质	商住用地
储备面积	63 亩
可出让面积	60 亩
计划出让时间	2023 年

（2）隔川火车站站前广场项目

地块名称	隔川火车站站前广场项目
地块位置（坐落）	隔川乡隔田村
四至范围	东到用地红线，西到用地红线，南到 204 省道路，北到用地红线
土地规划性质	商住用地
储备面积	460 亩
可出让面积	201.25 亩
计划出让时间	2023 年

（3）学府片区项目土地收储

地块名称	学府片区项目土地收储
地块位置（坐落）	莲峰镇李兴村
四至范围	东到莲北大道和用地红线，西到用地红线和莲北大道，南到学府路和用地红线，北到西环路

土地规划性质	商住用地
储备面积	106 亩
可出让面积	65.23 亩
计划出让时间	2023 年

(4) 冷冻厂片区项目用地收储

地块名称	冷冻厂片区项目用地收储
地块位置（坐落）	莲峰镇南前村
四至范围	东到莲中南路，西到用地红线，南到用地红线，北到文川河
土地规划性质	商住用地
储备面积	30 亩
可出让面积	25 亩
计划出让时间	2023 年

2、项目的批准

(1) 根据连城县人民政府于 2019 年 2 月 27 日下发的《连城县人民政府关于同意连城县 2019 年度土地收储计划的批复》（连政综〔2019〕30 号），连城县人民政府同意对连城县上述 4 个项目土地进行收储。

(2) 根据连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连城县现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划。

(三) 上杭县土地储备项目

1、项目概况

(1) 上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地（北部新区）

地块名称	上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地（北部新区）
地块位置（坐落）	上杭县临城镇富古村
四至范围	上杭大道以东、富古现居民区以西、城北小坪现居民区以北、高速公路收费站东侧山体以南
土地规划性质	商住用地
储备面积	71 万平方米
可出让面积	354 亩

计划出让时间	2023 年
--------	--------

2、项目的批准

(1) 根据上杭县人民政府于 2018 年 11 月 2 日下发的《上杭县人民政府关于同意将上杭县北部片区紫金中学及周边一期（北部新区）等项目用地纳入 2019 年土地收储计划的批复》（杭政综〔2018〕160 号），上杭县人民政府同意上杭县土储中心对上杭县上述 1 个项目土地进行收储。

(2) 根据上杭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上杭县现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划。

（四）永定区土地储备项目

1、项目概况

（1）下坑提升板块

地块名称	下坑提升板块
地块位置（坐落）	凤城街道下坑社区
四至范围	东至铁路，南至铁路，西至南山公路，北至下坑广场
土地规划性质	商住用地
储备面积	115 亩
可出让面积	115 亩
计划出让时间	2023 年

（2）城南市场与青年影剧院

地块名称	城南市场与青年影剧院
地块位置（坐落）	凤城街道南郊社区
四至范围	东至环城西路，南至沙岗路，西至六一路
土地规划性质	商住用地
储备面积	16 亩
可出让面积	16 亩
计划出让时间	2022 年

2、项目的批准

(1) 根据龙岩市永定区人民政府于 2019 年 3 月 4 日下发的《龙岩市永定区人民政府关于 2019 年土地收购储备计划资金预算表的批复》（永政综〔2019〕31 号），龙岩市永定区人民政府同意对永定区上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据永定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永定区现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划。

（五）长汀县土地储备项目

1、项目概况

（1）长汀一建公司地块及腾飞一路地块收储项目

地块名称	环东路 11 号	环东路 6 号（县国家粮食储备库原库区+粮食大厦）	腾飞开发区
地块位置(坐落)	环东路 11 号	环东路 6 号（县国家粮食储备库原库区）	腾飞开发区
四至范围	东至棉纺厂、南至居民区、西至环东路、北至祥宏大厦	东至棉纺厂，南至粮油加油厂，西至南环东路，北至居民区	东至腾飞二路，南至县国投公司、西至雄豹狼公司，北至腾飞市场路
土地规划性质	商住		
储备面积	68.73 亩		
可出让面积	62 亩		
计划出让时间	2023 年		

（2）长汀国投公司腾飞一路地块及周边地块收储项目

地块名称	腾飞开发区一路 5 号	腾飞开发区（雄豹狼（长汀）服饰织造有限公司）
地块位置（坐落）	腾飞开发区一路 5 号	腾飞开发区（雄豹狼（长汀）服饰织造有限公司）
四至范围	东至腾飞二路，南至天守利郎路，西至雄豹狼公司，北至腾飞市场路	东至国投公司地块，南至居民宅，西至路，北至路
土地规划性质	商住	

储备面积	59.08 亩
可出让面积	59 亩
计划出让时间	2023 年

2、项目的批准

(1) 根据长汀县人民政府于 2019 年 3 月 8 日下发的《关于同意实施 2019 年长汀县土地储备计划的批复》（汀政综〔2019〕57 号），长汀县人民政府同意对长汀县上述 2 个项目土地进行收储。

(2) 根据长汀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长汀县现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划。

（六）新罗区土地储备项目

1、项目概况

（1）东建小区

地块名称	东建小区
地块位置（坐落）	东肖镇湖洋寨村
四至范围	东至龙腾南路相邻、南至榴坑村、西至林地、北至东园小区相邻
土地规划性质	商住用地
储备面积	428 亩
可出让面积	427.73 亩
计划出让时间	2023 年

2、项目的批准

(1) 根据龙岩市人民政府于 2018 年 11 月 22 日下发的《龙岩市人民政府关于对龙岩市中心城市 2019 年度土地储备（出让）计划的批复》（龙政地〔2018〕166 号），龙岩市人民政府同意对新罗区上述 1 个项目土地进行收储。

(2) 根据新罗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新罗区现行有效的土地利用总体规划、新罗区城乡总体规划。

综上，本所律师认为，本期债券发行对应的 12 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，满足龙岩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，满足龙岩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）龙岩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