

关于 2018 年云南省楚雄彝族自治州
土地储备专项债券的



法律意见书



通商律师事务所

Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: 8610-65693399 传真: 8610-65693838, 65693836, 65693837

网址: www.tongshang.com

目 录

一、	本项目基本情况	5
(一)	南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目	5
(二)	楚雄市东南新城土地储备项目	7
(三)	楚雄州禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目	9
二、	关于本项目的专项评价	11
三、	结论意见	11

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
楚雄州	指	楚雄彝族自治州
本项目	指	2018年云南省楚雄彝族自治州土地储备专项债券项目，包括南华县野生菌产业园区建设土地储备项目、楚雄市东南新城土地储备项目、楚雄州禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目。
本所、我们	指	北京市通商律师事务所
致同	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
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)
元	指	人民币元(除非另有规定或特别说明)

本法律意见书中若出现持股比例合计数与各股东持股数直接相加之和在尾数存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

通商律师事务所

Commerce & Finance Law Offices

中国北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

电话: 8610-65693399 传真: 8610-65693838, 65693836, 65693837

网址: www.tongshang.com

关于2018年云南省楚雄彝族自治州 土地储备专项债券的法律意见书

敬启者:

北京市通商律师事务所(以下简称“本所或我们”)接受委托,指派律师以特聘法律顾问的身份,就本项目所涉及的有关事宜出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1. 本所律师依据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号,以下简称“国发[2014]43号文”)、《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,以下简称“财库[2015]83号文”)、《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,以下简称“财预[2015]225号文”)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号,以下简称“财预[2016]155号文”)、《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,以下简称“财预[2017]89号文”)、《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》(云政发[2015]85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,以下简称财综[2016]4号文)、《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关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规[2017]17号,以下简称“国土资规[2017]17号文”)、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预[2017]62号,以下简称“财预[2017]62号文”)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预[2018]34号,以下简称“财预[2018]34号文”)等法律、法规及规范性文件的有关规定,以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。本法律意见书仅就本项目涉及的中国法律问题发表意见,并不对境外法律问题发表意见。
2. 发行人保证已提供本所律师认为为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言,一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露,并无任何隐瞒、虚假或误导之处,对其真实性、准确性、完整性承担责任。

3. 本法律意见书仅就本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师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中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的认可，对于这些文件的内容本所并不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。
4. 本所依据财库[2015]83 号文、财预[2017]62 号文等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
5. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述，本所律师就本项目涉及的有关法律事宜出具法律意见如下：

一、本项目基本情况

(一) 南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《楚雄州南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目专项债券实施方案》及确认函等资料，该项目及涉及的地块情况如下：

项目名称	南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目
坐落地区	南华县城西北方向
四至范围	本项目包含锦绣城地块、南华商业街地块、镇南古城地块三个地块，具体面积及范围请见下文。
土地规划性质	商业用地、住宅用地、物流仓储用地、工业用地等
储备面积	1,887.75 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年至 2023 年
项目资金总需求	41,337.68 万元
土储安排金额	20,000 万元
土地现状	南华县土地储备地产交易管理中心已取得 191.994 亩土地的集体土地转为国有建设用地批复、70.92 亩土地的不动产权证书，其余土地已报批集体土地转国有建设用地，有待取得批复。

2. 子地块具体情况

1) A 地块

地块名称	锦绣城地块
面积以及四至范围	780 亩，北临龙泉路（320 国道），西临正在建设的 40m 滨河大道，东、南侧均为新建城市规划道路。
土地现状	已办理不动产权证 70.92 亩，剩余 709.08 亩已报批集体土地转国有建设用地，有待取得批复。

2) B 地块

地块名称	南华商业街地块
------	---------

面积以及四至范围	58 亩，北接龙泉路，东靠北街，南临西街，西临百货街。
土地现状	正在办理不动产权证书

3) C 地块

地块名称	镇南古城地块
面积以及四至范围	1,049.75 亩，北与华强路相邻，南与华宝路相邻，西与海埂路相邻，东与菌王路相邻。
土地现状	已取得集体土地转国有建设用地批复的有 191.994 亩，剩余 857.756 亩土地已报批集体土地转国有建设用地，有待取得批复。

3. 项目批复文件

2018 年 3 月 7 日，云南省国土资源厅对楚雄州国土资源局下发了云国土资复[2018]87 号的《云南省国土资源厅关于南华县 2018 年度第一批城镇建设土地征收的批复》，同意南华县办理龙川镇南秀社区、西云社区的集体建设用地 12.7996 公顷征收手续。

2018 年 7 月 10 日，南华县人民政府对县国土资源局下发了南政复[2018]85 号《南华县人民政府关于同意南华野生菌产业园区及商业坊城市综合土地收储计划的批复》，同意县国土资源局提出的《南华县 2018 年野生菌产业园及商业坊城市综合土地收储实施计划》，收储南华县野生菌产业园区及商业坊城市综合体土地储备项目计划收储 279.1833 公顷，土地收储分三期进行，其中一期收储 119 公顷、二期收储 89 公顷、三期收储 71.1833 公顷。

4. 项目实施单位

根据《楚雄州南华县野生菌产业园土地储备项目专项债券实施方案》，该项目的实施单位为南华县土地储备地产交易管理中心，该机构现持有云南省楚雄州南华县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，南华县土地储备地产交易管理中心的基本情况如下：

名称	南华县土地储备地产交易管理中心
----	-----------------

统一社会信用代码	12532324738054507L
住所	南华县国土资源局
法定代表人	刘恩富
经费来源	全额拨款
开办资金	10 万元
宗旨和业务范围	为地产交易提供管理和服务、土地收购、储备及投放市场、出让、租赁、房屋及附着物拆迁、前期开发利用、土地交易登记、场所提供、管理、信息发布、代理、土地交易活动监督指导、地价评估。
举办单位	南华县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 31 日

经核查，本所律师认为，南华县土地储备地产交易管理中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、并被国土资源部列入《土地储备机构名录(2018 年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

(二) 楚雄市东南新城土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《楚雄州楚雄市东南新城土地储备项目专项债券实施方案》及确认函等资料，该项目及涉及的地块情况如下：

项目名称	楚雄市东南新城土地储备项目
坐落地区	楚雄市鹿城镇
四至范围	北至鹿城东路延长线，南至富民社区塔普村、枣子园，西临青龙河，东至富民机电机械加工区。
土地规划性质	商业用地、住宅用地、城市道路及绿化等公建用地
储备面积	2,698.29 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2019 年至 2023 年
项目资金总需求	87,165.18 万元
土地储备安排资金	60,000 万元
土地现状	原集体土地 1,969.15 亩，国有土地 729.14 亩。

	依据云南省国土资源厅的云国土资复[2006]146 号、[2008]249 号、[2009]189 号、[2014]389 号、[2014]402 号、[2017]43 号文件，楚雄市土地收购储备中心已取得项目地块集体土地转国有建设用地批复手续的有 1,916.15 亩，未报批集体土地转国有建设用地审批手续的集体有 53 亩。 在已取得批复手续的有 1,916.15 亩土地中，楚雄市土地收购储备中心已征收集体土地 1,800 亩，支付征地补偿等费用合计约 2.5 亿元，并对 729.14 亩国有土地上的部分企业做了补偿，还未实施房屋拆迁，地面附着物清除补偿，三通一平相关工作还未开展。
--	---

2. 项目批复文件

2018 年 6 月 8 日，楚雄市人民政府对楚雄市国土资源局下发了楚市政复[2018]16 号《楚雄市人民政府关于楚雄市 2018 年土地收购储备及资金计划的批复》，同意楚雄市国土资源局开展东南新城片区范围土地征收及老城区楚雄师范学院土地收储项目，项目总用地约 346.9353 公顷(5,204.03 亩)，同时开展土地范围内村民房屋拆迁安置补偿工作。

3. 项目实施单位

根据《楚雄州楚雄市东南新城土地储备项目专项债券实施方案》，该项目的实施单位为楚雄市土地收购储备中心，该机构现持有云南省楚雄州楚雄市事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，南华县土地储备地产交易管理中心的基本情况如下：

名称	楚雄市土地收购储备中心
统一社会信用代码	1253230155775730X2
住所	楚雄市阳光大道楚雄市国土资源局二楼
法定代表人	陆洪朝
经费来源	全额拨款
开办资金	5,000 万元
宗旨和业务范围	调控土地市场、促进土地资源合理利用。土地收购储备开发利用、土地供应利用、土地融资、其他相关业务。
举办单位	楚雄市国土资源局

有效期	2015 年 3 月 4 日至 2020 年 3 月 4 日
-----	--------------------------------

经核查，本所律师认为，楚雄市土地收购储备中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、并被国土资源部列入《土地储备机构名录(2018 年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

(三) 楚雄州禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

1. 项目及拟整理储备地块的情况

根据《楚雄州禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目专项债券实施方案》及确认函等资料，该项目及涉及的地块情况如下：

项目名称	楚雄州禄丰县土地储备项目
坐落地区	禄丰县城西，侏罗纪大街旁。
四至范围	本项目包含长隆片区、火车站片区两个地块，具体面积及范围等详见下文。
土地规划性质	商业用地、住宅用地等
储备面积	596.57 亩
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年至 2023 年
项目资金总需求	30,916.92 万元
土地储备安排资金	20,000 万元
土地现状	长隆片区 509.57 亩土地已取得云南省国土资源厅下发的农用地转为国有建设用地批复，另有 14 亩土地正在办理报批手续；火车站片区 366 亩土地已报批农用地转为国有建设用地，有待取得批复。

2. 子地块具体情况

1) A 地块

地块名称	长隆片区地块
------	--------

坐落地区	禄丰县城西
面积以及四至范围	230.57 亩，东临侏罗纪大街，南临金源街延长线，西、北侧均为星宿江。
土地现状	216.57 亩土地已取得云南省国土资源厅下发的农用地转为国有建设用地批复，另外 14 亩土地已经纳入新增建设用地调整方案和耕地占补平衡方案，正在履行报批手续。

2) B 地块

地块名称	火车站片区地块
坐落地区	楚雄州禄丰县城西
面积以及四至范围	366 亩，东临侏罗纪大街，南、北面为安置房用地。
土地现状	已报批农用地转为国有建设用地，有待取得批复。

2. 项目批复文件

2018 年 2 月 19 日，禄丰县国土资源局向县人民政府请示拟定的《禄丰县 2018 年度国有建设用地土地供应及土地储备计划》，计划收储 1,637.8415 亩，包括火车站片区、长隆水世界片区、云南德胜钢铁有限公司片区、入城广场侏罗纪大街东侧片区。

2018 年 2 月 20 日，禄丰县人民政府对禄丰县国土资源局下发了禄政复[2018]60 号的《禄丰县人民政府关于禄丰县 2018 年度土地储备计划的批复》，原则同意上报的禄丰县 2018 年度国有土地储备计划。

3. 项目实施单位

根据《楚雄州禄丰县土地储备项目专项债券实施方案》，该项目的实施单位为禄丰县土地储备交易中心，该机构现持有云南省楚雄州楚雄市事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该书记载，禄丰县土地储备交易中心的基本情况如下：

名称	禄丰县土地储备交易中心
统一社会信用代码	125323310863756547
住所	禄丰县金山镇金山南路 68 号

法定代表人	王斌
经费来源	财政全额拨款
开办资金	10 万元
宗旨和业务范围	对全县土地储备，土地一级开发进行统一管理，建立重大基础设施建设与区域成片储备、开发相结合的投融资模式，代政府实施土地储备。
举办单位	禄丰县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 19 日

经核查，本所律师认为，禄丰县土地储备交易中心是具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的、并被国土资源部列入《土地储备机构名录(2018 年版)》的事业单位法人，具备本次土地整理、储备的主体资格。

综上，本所律师认为，2018 年云南省楚雄州土地储备专项债券项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

二、关于本项目的专项评价

根据致同出具的《2018 年云南省（楚雄州）土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，致同认为：“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，本次评价的楚雄州土地储备专项债券项目，涉及六个地块，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

综上，本所律师认为，本项目符合财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文的相关规定。

三、结论意见

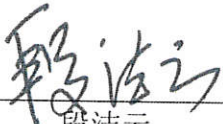
综上，本所律师认为，2018 年楚雄州土地储备专项债券项目符合《预算法》、[2014]43 号文)、财库[2015]83 号文、财预[2017]89 号文、财综[2016]4 号、《国土资规[2017]17 号文、财预[2017]62 号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍》。

(本页无正文，为《关于 2018 年云南省楚雄彝族自治州土地储备专项债券的法律意见书》之签字盖章页)

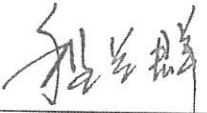
北京市通商律师事务所 (章)



经办律师：


段洁云

经办律师：


程益群

2018 年 9 月 12 日