



YouChuLvShiShiWuSuo
内蒙古有初律师事务所

地址：内蒙古兴安盟路缘小区 101 室门市
电话：0482-6555888
邮编：137600

关于科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目
专项债券对应项目之
法律意见书

二〇一八年十一月

目录

| | |
|--------------------------|----|
| 前 言..... | 1 |
| 致：科尔沁右翼前旗国土资源局..... | 1 |
| 第一部分 律师声明..... | 2 |
| 第二部分 正文..... | 4 |
| 一、相关依据..... | 4 |
| （一）法律与政策依据..... | 4 |
| （二）事实依据..... | 4 |
| 二、项目实施机构..... | 6 |
| 三、土地储备项目的概况..... | 7 |
| 四、项目资金来源及用途..... | 8 |
| 五、风险与保障..... | 10 |
| （一）法律风险..... | 10 |
| （二）偿债保障及投资者保护..... | 11 |
| 六、与委托本事项有关机构意见及相关文件..... | 13 |
| 结 论..... | 16 |

有初非诉〔2018〕01号

前 言

致：科尔沁右翼前旗国土资源局

根据内蒙古有初律师事务所与科尔沁右翼前旗国土资源局签订的《委托代理协议》，指派本所律师张斌作为科右前旗2019年土地储备专项债券对应项目法律意见书的承办人，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的个人独资律师事务所，承办本法律意见书并签字的律师具有合法的职业资格。本所经内蒙古司法厅确认，具有从事相关法律业务的执业资格。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“土地管理法”）、《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《国务院关于深化改革严格土地管理的规定》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》、《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》、《土地储备管理办法》及其他现行有效的法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 律师声明

一、本所及本所承办律师依据国家的现行法律、法规和其他规范性法律文件的规定，以及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，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，并承担相应的法律责任。

二、本所仅就与本期债券对应的土地储备项目情况及其资金来源、资金投入情况的有关问题发表法律意见，而不对有关信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等内容时，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。

三、本法律意见书中，本所及承办律师认定某些事件是否合法有效，是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据而作出的专业判断。

四、本法律意见书的出具前提是已经得到科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心的如下保证：

(一) 本法律意见书依托和引用的文件资料等均由科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心提供。该中心已经提供了本所为出具法律意见书要求收购储备中心提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明等文件。

(二) 足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述。

(三) 保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致，文件上的签字、盖章均为真实，出具的情况说明或作出的口头陈述、电子信息均与所发生的事实相一致，全部真实且不存在任何虚假。

五、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府部门、收储中心或其他有关单位出具

的证明文件出具法律意见。

六、本所声明：

（一）本法律意见书作为本次土地储备债券项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任；

（二）收储中心可以部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解；

（三）本法律意见书仅供项目实施机构为本次土地储备项目对应专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的；

（四）本所及承办律师与项目实施机构之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中一定会恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对科右前旗国有土地储备中心提供的有关文件和作出的说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

内蒙古有初律师事务所
法律意见书

第二部分 正文

一、相关依据

(一) 法律与政策依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国预算法》
- 3、《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)
- 4、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)
- 5、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)
- 6、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)
- 7、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉通知》(财库〔2015〕83号)
- 8、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)
- 9、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》(财综〔2018〕8号)

(二) 事实依据

- 1、科右旗人民政府办公室《关于印发〈科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案〉的通知》(旗政办发【2017】170号)
- 2、科右前旗国有土地收购储备中心《关于科右前旗国有土地收购储备中心2019年度土地储备计划的请示》(旗国土储字【2018】04号)
- 3、科右前旗国有土地收购储备中心《关于科右前旗国有土地收购储备中心2019年度土地储备计划的请示》(旗国土储字【2018】05号)
- 4、科右前旗人民政府《关于同意〈2019年度科右前旗土地储备计划〉的批复》(旗政发【2018】435号)
- 5、科右前旗人民政府《关于同意以永兴村、二小东侧和都林街南侧土地储备项目申报2019年对土地储备专项债券的批复》(旗政发【2018】442号)
- 6、科右前旗住房和城乡建设局《关于都林街南侧地块规划经济技术指标的说明》(旗建发【2018】358号)
- 7、科右前旗住房和城乡建设局《关于科右前旗第二小

学东侧地块规划经济技术指标的说明》（旗建发【2018】359号）

8、科右前旗住房和城乡建设局《关于永兴村地块规划经济技术指标的说明》（旗建发【2018】360号）

9、内蒙古自治区财政厅《内蒙古自治区财政厅关于征集2019年专项债券发行项目的通知》（内财预【2018】1472号）

10、内蒙古自治区国土资源厅《关于申报2019年度拟发行土地专项债券项目有关事项的通知》（内国土资字【2018】841号）

11、科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心事业单位法人证书

12、内蒙古铭德会计师事务所有限公司营业执照副本复印件、会计师事务所执业证书

13、王艳春的注册会计师执业证书、李武军的注册会计师执业证书

14、内蒙古建研咨询有限公司营业执照副本复印件、资质证书

15、尚凤国、贾春海、宋永军、杜淑金、蒋霞的注册工程咨询师证书

二、项目实施机构

代表科尔沁右翼前旗对本期债券对应项目实施土地储备的机构为科右前旗国有土地收购储备中心。根据该中心提供的事业单位法人证书和本所律师查询，其基本情况如下：

1、项目实施机构基本情况

名称：科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心

住所地：科尔沁右翼前旗科尔沁镇

法定代表人：王喜春

统一社会信用代码：1215222174387864xk

经费来源：全额拨款

开办资金：8150 万元

业务范围：国有土地收购储备、对收购储备土地招拍挂等。

2、项目实施机构的资格

根据财政部、国土资源部《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）的规定，科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心作为项目实施机构，可以实施土地储备行为，可以使用专项债券发行后所募集的资金。

法律评析：

综上，本所律师认为：科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心作为项目实施机构主体适格。首先，该中心是独立的



事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；其次，根据《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【2011】62号），该中心作为项目实施机构可以使用专项债券发行后所募集的资金；第三，该中心实施土地储备的行为符合法律、法规的规定。

三、土地储备项目的概况

根据项目实施机构提供的资料及本所律师的调查了解，截止本意见出具之日，项目“都林街南侧地块”整理和储备情况如下：

1、地块概况

区块名称：都林街南侧地块

地块位置：都林街南侧、梅园路东、好仁街北、学院路西。

土地规划性质：居住用地、商业用地、道路用地、绿地与广场用地。

土地面积：251114 平方米（377 亩）。

容积率：居住用地： ≤ 1.8 ，商业用地： ≤ 3.0 绿地率： $\geq 30\%$ ，建筑密度： $\leq 30\%$ ，建筑限高：55 米。

需求：本项目总投资 6250 万元，其中本次发行债券 5000 万元，项目资本金 1250 万元。

2、土地储备及批准情况

（1）列入年度储备计划及批准情况

2018 年 11 月 12 日，科右前旗国有土地收购储备中心将

本实施项目列入 2019 年土地储备计划，并报科右前旗人民政府批准，作出关于同意《2019 年度科右前旗土地储备计划》的批复（旗政发【2018】435 号），本期债券对应项目已列入科右前旗 2019 年土地储备计划。

（2）涉及的土地储备方案及批准情况

2018 年 11 月，科右前旗国有土地收购储备中心委托内蒙古铭德会计师事务所有限公司对本实施项目作出《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》。

科右前旗国有土地收购储备中心已向科右前旗政府上报本土地储备项目出让计划的安排及相关实施方案，目前正在审批核准阶段。

法律评析：

综上所述，本所律师认为，本期债券对应的项目地块符合财政部、国土资源部《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）中关于土地储备项目的要求，且已经向科右前旗人民政府上报具体地块的土地储备实施方案，待完成拆迁补偿等土地前期工作后，可以成为储备土地，科右前旗国有土地收购储备中心已经开始实施对应地块的土地储备工作，有土地储备方面的资金需求。

四、项目资金来源及用途

1、项目资金来源

根据科右前旗国有土地收购储备中心提供的资料，本期资金来源由债券和项目资本金组成，其中债券对应项目的资金来源为本期土地储备专项债券。

2、资金用途

根据科右前旗国有土地收购储备中心提供的信息、资料，通过土地储备专项债券方式募集的资金将全部用于本项目的土地整理和储备工作，用于支付征地和拆迁补偿以及前期开发费用，使用募集资金时，科右前旗国有土地收购储备中心将与科右前旗财政局以及监管银行签订《政府债券资金监管协议》，科右前旗国有土地收购储备中心将严格执行债券资金项目计划，按项目进度使用政府债券资金，资金的各项支出切实控制在批准使用范围。

3、项目收益与融资安排

根据内蒙古铭德会计师事务所有限公司出具的“专项评价报告”，其认为本次土地储备实施项目，预期的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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

律师评析：

本所律师认为，本次申请的债券性质为地方政府土地专项债券。科右前旗国有土地收购储备中心已履行申报程序，本次债券对应项目所需要的资金来源渠道为发行地方债券募集土地储备资金，用于该土地储备项目的土地整理和储备

过程，属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储备供应土地的行为，债券偿还的资金来源为土地出让的收入。

综上，本所律师认为，本次土地储备债券对应项目资金的来源、资金的用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备管理办法》（国土资规【2017】17号）、财政部、国土资源部《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉》（财综【2018】8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）等相关法律法规和规范性文件的规定。

五、风险与保障

（一）法律风险

1、征地拆迁风险。本期债券的对应项目应包括国有和集体土地。受到征地拆迁程序进程的影响，开发过程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

2、项目收益风险。因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

3、房地产与土地市场风险。房地产业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，与金融市场有非常紧密的联系。房

地产市场价格受政策、市场供需等影响，易产生价格波动，将直接影响到土地一级市场价格、土地出让计划的实现等，并易传递到金融市场并引起房地产上游产业的风险，从而对专项债券还本付息的资金来源造成影响。

4、利率波动风险。在本次拟发行专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）偿债保障及投资者保护

根据财预〔2017〕62号文和财综〔2018〕8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，依据内蒙古铭德会计师事务所有限公司出具的“专项评价报告”，本期专项债券对应项目的资金偿还保护措施如下：

1、实现项目收益和融资自求平衡。本期专项债券对应项目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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。内蒙古铭德会计师事务所针对本期债券对应的土地储备项目地块进行预测分析出具的“专项评价报告”预测分析表明，“……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和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

2、出现不能偿还到期债券本息的保障措施。根据内蒙古铭德会计师事务所作出的“专项评价报告”，本项目出现

不能偿还到期债券的风险较小。但是，为了保障投资者的投资，科右前旗人民政府、科右前旗土地储备中心提供了以下保障实施方案：

（1）发行土地储备专项债券周转偿还。如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让，土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据财预〔2017〕62号文以及财预〔2017〕89号文的规定，科右前旗人民政府将向兴安盟政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

（2）加强债券资金管理使用、风险把控和处置，确保合法合规。

为进一步加强投资者的保护，科右前旗土地储备中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

科右前旗财政局应依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及科右前旗国有土地收购储备中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备

资金专款专用，督促土地储备机构及时足额缴纳土地储备收入，努力提高土地储备资金管理效率；科右前旗国土资源和房屋管理局应加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

本所律师认为：

综上所述，本期债券对应项目的偿债保障措施符合《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕25号）、《关于印发〈地方政府土地储备资金财务管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施，上述措施对投资者的保护较为完善。

六、与委托本事项有关机构意见及相关文件

（一）《兴安盟科尔沁右翼前旗2019年土地储备专项债券对应项目之法律意见书》

内蒙古有初律师事务所指派张斌律师对拟发行的2019年科右前旗土地储备专项债券所对应的土地项目进行法律分析，针对其合法合规性出具本法律意见书。

本所是经内蒙古自治区司法厅批准设立并合法存续的个人律师事务所，统一社会信用代码为311500003414369459，其2018年度考核合格。

本所指派的张斌律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且执业证已通过了2018年度年检。

（二）《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

内蒙古铭德会计师事务所有限公司针对本期债券对应的土地储备项目地块出具的专项评价报告认为：“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和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

根据内蒙古铭德会计师事务所有限公司提供的《营业执照》，以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询结果：内蒙古铭德会计师事务所有限公司是于2010年2月9日依法成立并合法存续的有限公司，统一社会信用代码为91150105699482225E，登记机关为呼和浩特市工商行政管理局赛罕区分局，经营范围包括审查企业会计年度报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。内蒙古铭德会计师事务所有限公司具有会计师事务所执业资格，有资格出具项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

内蒙古铭德会计师事务所有限公司指派出具《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》的工作人员王艳春、李武军均为注册会计师，持有合法的《注册会计师证》，且二位注

册会计师的执业证均通过了 2018 年度年检。

本所律师认为：

综上所述，内蒙古有初律师事务所、内蒙古铭德会计师事务所有限公司均是依法成立，合法存续且公允的中介服务机构，均已对土地储备项目出具了各自服务领域的专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

结 论

本所律师通过查看相应的土地储备项目相关文件及信息，结合上述内容，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

一、截至本意见书出具之日，科右前旗国有土地收购储备中心具有独立法人资格的事业单位法人，具有土地整理储备工作的主体资格及能力，可以实施土地储备行为，可以使用本次专项债券发行后所募集的资金。

二、本次项目地块已经列入土地储备计划，符合《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，待所有手续办妥后，科右前旗国有土地收购储备中心即可以对上述项目地块进行征收补偿、变更权属登记、整理储备后，成为储备土地。

三、项目资金来源、资金用途即项目收益与融资自求平衡情况，符合国土资规【2017】17号文、财预〔2017〕62号文、财综〔2018〕8号文等相关法律法规及规范性文件的规定，能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，同时提出了必要的投资者保护措施。

四、律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续且公允的中介服务机构，均已对该土地储备项目出具了专业性意见，可以作为项目实施机构综合评定土地储备项目的依据之一。

本法律意见书仅根据现阶段本所律师已获取的相关文件而出具的法律意见，自承办律师签字且本所盖章后生效。本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份提供给项目实施机构，为本次发行之目的使用。

（此页以下无正文，签字、盖章见下页）

(本页无正文，为《关于兴安盟科尔沁右翼前旗都林街南土地储备专项债券对应项目之法律意见书》签署页)

内蒙古有初律师事务所



单位负责人：张斌

经办律师：



经办律师：



2018年11月24日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 311500003414369459

内蒙古有初

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： 内蒙古自治区司法厅

发证日期： 2018年 03月 14日



