



关于呼和浩特市原蒙翼房地产公司
土地储备专项债券对应项目
之
法律意见书

内蒙古鸿威律师事务所

2018 年 8 月

地址：呼和浩特市科尔沁北路大学生创业园 2 号楼 801-809

释义

除非特别说明，本法律意见书中以下词语具有下列特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
专项债券	指	呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备专项债券对应项目
土地储备项目	指	呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备专项债权对应项目所对应的土地储备项目
项目实施机构/市收储/贵中心	指	呼和浩特市土地收购储备拍卖中心
本所	指	内蒙古鸿威律师事务所
会计师事务所	指	内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司
专项评价报告	指	呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告
法律意见书	指	《关于呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备专项债券对应项目之法律意见书》
《储备管理办法》	指	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
《财务管理办法》	指	《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8号）
元	指	人民币元

关于呼和浩特市原蒙冀房地产公司 土地储备专项债券对应项目 之 法律意见书

(2018) 内鸿意字第 号

前言

致：呼和浩特市土地收购储备拍卖中心

一、委托事项

内蒙古鸿威律师事务所接受贵中心的委托，对贵中心拟申请的呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备专项债券所对应的土地储备项目进行分析，并依据我国现行有关法律法规的规定，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。

二、出具本法律意见书的依据

(一) 法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)

3. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)
4. 《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加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发[2012]162号)
5. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)
6. 《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)
7. 《财政部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)
8. 《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会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)
9. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)
10. 《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)
11. 《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)
12. 《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)

13. 《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8号）
14. 《内蒙古自治区国有土地储备管理办法》
15. 《关于印发《呼和浩特市土地储备实施办法（试行）》的通知》
16. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件

（二）基础资料

1. 事业单位法人证书
2. 《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》
3. 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心关于批准《呼和浩特市中心城区2018年度土地储备计划》的请示（呼国土储发[2018]93号）
4. 《呼和浩特市人民政府关于同意中心城区2018年度土地储备计划的批复》（呼政字[2018]173号）
5. 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心关于拟以13个土地储备项目申报2018年度土地储备专项债券的请示（呼国土储发[2018]90号）
6. 《呼和浩特市人民政府关于同意以13个土地储备项目申报2018年度土地储备专项债券的批复》（呼政字[2018]173号）
7. 内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司营业执照
8. 签字会计师的注册会计师证书

三、声明

本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对专项债券对应项目的合法合规性进行了充分的调查分析，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所已经得到项目实施机构的保证：项目实施机构已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假、误导和重大遗漏之处；项目实施机构所提供的文件、材料如为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致和相符的；项目实施机构所提供的文件、材料上的签署、印章均为真实的，并已履行了进行该等签署和盖章行为所必需的法定程序及获得合法授权；除非项目实施机构向本所出具特别的书面说明，否则其提供给本所的文件均系截至目前最新有效的文件，不存在任何与之相反或者矛盾的其他有效文件。

对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、项目实施机构或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

在本法律意见书中，本所律师仅对土地储备项目涉及的法律问题发表法律意见，并不对非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计和资信评级分析中的任何数据或

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保证。

本法律意见书仅供项目实施机构申报专项债券拟发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所按照律师行业公认的行业标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施机构提供的文件和有关事实进行了核查验证，就专项债券对应项目出具法律意见如下：

正文

一、土地储备机构的主体资格

（一）土地收储中心的基本情况

对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为呼和浩特市土地收购储备拍卖中心。根据市收储中心提供的事业单位法人证书及本所律师于 2018 年 8 月 22 日通过国家事业单位在线网的查询情况，市收储中心的基本情况如下：

事业单位名称	呼和浩特市土地收购储备拍卖中心
统一社会信用代码	12150100460064144L
宗旨和业务范围	为加强政府对土地一级市场的垄断、放开土地二级市场、建立健全政府土地收购储备制度和经营性用地招标采购制度、提供技术服务、土

	地收购、储备、招标、拍卖、开发、整理、收 储信息服务、评估与咨询
地址	呼和浩特市新华东街丁香路 6 号
法定代表人	郭文广
开办资金	72.7505 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	呼和浩特市人民政府办公厅
登记管理机关	呼和浩特市事业单位登记管理局（电话： 04714606158）

（二）土地储备机构的资格

《储备管理办法》第一条第三款规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、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事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

根据《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），呼和浩特市土地收购储备拍卖中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC150100。

法律分析：

综上，本所律师认为，呼和浩特市土地收购储备拍卖中心是呼和浩特市人民政府批准设立的，隶属于呼和浩特市人民政府，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地整理、储备、拍卖的主体资格，符合《管理办法》第二条之规定。

二、土地储备项目概况

根据市收储中心出具的相关资料及本所律师实地勘察，项目地块整理和储备的情况如下：

（一）项目背景情况

为贯彻落实党中央、国务院有关改造的精神，呼和浩特市委、市政府决定从 2017 年开始，到 2019 年再用三年左右时间，迅速改变城市基础设施不配套、规划建设水平低、生活环境脏乱差、基本公共服务不到位的状况，全面改善居民，特别是低收入困难群众的生活，让首府百姓在城市发展建设中有更多的、实实在在的获得感。该项目就是在此背景下提出来的，符合呼和浩特市的整体形象及城市发展需要，有利于提升土地利用效率，改善群众生活环境。

（二）项目信息

本项目基本信息如下：

项目名称：呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备项目

地块区位：玉泉区巴彦淖尔南路以西、湿地公园北路以南

规划收储面积：458.7 亩

土地规划性质：居住、商业用地

储备期限：自土地储备专项债券拨付到位的年期开始起 5 年，即 2018 年-2022 年

本项目拟收储土地符合土地利用总体规划及城乡规划。

（三）土地整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备计划及批准情况

根据呼和浩特市土地收购储备拍卖中心关于批准《呼和浩特市中心城区 2018 年度土地储备计划》的请示及《呼和浩特市人民政府关于同意中心城区 2018 年度土地储备计划的批复》，上述地块已纳入呼和浩特市 2018 年度土地储备计划，获得市政府批准。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

根据呼和浩特市规划局出具的《关于〈关于土地储备专项债券项目明确规划具体指标的函〉的复函》，原蒙冀房地产公司用地性质为居住、商业用地，其中居住用地建设用地面积约 270 亩；社会停车场用地约 33 亩；公园绿地面积约 41 亩。该地块出让前需申请规划条件。

法律分析:

综上,本所律师认为,呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备项目符合呼和浩特市土地利用的基本方针,可实现土地合理利用,优化和整合土地资源,节约土地使用。对发展区域优势,发展特色经济,培育支柱产业,促进呼和浩特市经济发展具有重要意义。

项目地块符合《呼和浩特市人民政府关于同意中心城区 2018 年度土地储备计划的批复》规定的收购储备范围。拟收储土地已列入土地整理储备计划,符合土地利用总体规划及城乡规划。

三、项目资金使用计划及收益与融资平衡安排

(一) 资金来源

根据市收储中心提供的相关资料,本项目总投资 28,377.60 万元,其中资本金 19,877.60 万元,占总投资的 70.05%,资本金来源为财政自筹。计划发行专项债券融资 8,500.00 万元,占总投资的 29.95%。项目拟发行债券期限为 5 年。

根据《呼和浩特市人民政府关于同意以 13 个土地储备项目申报 2018 年度土地储备专项债券的批复》,本期债券将在内蒙古自治区专项债务发行限额内发行,已经履行了地方政府专项债券的申请上报程序。

(二) 投入情况

根据市收储中心提供的相关材料,市收储中心拟筹措资金用于

对应项目地块的土地整理储备工作，如支付征收土地所需的土地价款、拆迁补偿费用、必要的前期开发费用。

项目总投资 28,377.60 万元，结合项目的进展情况及工作计划，计划前三年完成房屋拆迁补偿工作，其中第一年投入 40%、第二年投入 40%、第三年投入 20%。

（三）项目收益与融资平衡安排

根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，审核分析结果如下：通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询分析、结合分析对比基准地价信息估算的土地出让价格，按照两种方法的适用性最终确定的估算价格，按自融资开始日起第四年挂牌交易 60%可出让土地，第五年挂牌交易 40%可出让地土地，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按保持目前出让收入水平及投资规模的情况下，本息覆盖倍数为 7.48；按投资额增加 3%的情况下，本息覆盖倍数为 7.48；按土地出让收入减少 3%的情况下，本息覆盖倍数为 7.25。

会计师事务所认为：“经专项审核，我们认为，在呼和浩特市土地收购储备拍卖中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的呼和浩特市原蒙冀房地产公司土地储备项目，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。”

法律分析：

综上，本所律师认为，本期债券对应项目所需资金来源为发行土地储备专项债券资金和财政预算安排资金，市收储中心履行了地方政府专项债券的申请上报程序，并将在内蒙古自治区专项债务发行限额内发行，且资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作。项目所涉及地块正处于土地整理和储备过程中，属于地方政府调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，偿债资金来源将是土地出让收入。

此外，根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，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，预期土地出让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。

项目资金来源、项目资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《储备管理办法》、《财务管理办法》以及《管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）专项评估报告

会计师事务所针对上述土地储备项目进行审核并出具《专项评价报告》，审核分析结论如下：

本所律师核查，会计师事务所在出具《专项评价报告》时持有社

会统一信用代码为 91150105701228163M 的《营业执照》。签字会计师王延晓、王宙签署《专项评价报告》时均持有内蒙古注册会计师协会颁发的《中华人民共和国注册会计师证书》，并按要求完成年检。

（二）法律意见书

内蒙古鸿威律师事务所指派律师李海瑞、王瑞志对拟发行的专项债券所对应的土地储备项目进行分析并出具本法律意见书。

内蒙古鸿威律师事务所现持有内蒙古自治区司法厅颁发的统一社会信用代码为 311500007566909450 的《律师事务所执业许可证》，并已经内蒙古自治区司法厅 2018 年度律师事务所年度检查考核合格。本所指派的李海瑞、王瑞志均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过 2018 年度律师考核备案。

法律分析：

综上所述，本所律师认为，会计师事务所、律师事务所均是依法成立且合法存续的公允的中介服务机构，具备为本期债券发行对应项目出具《专项评价报告》、《法律意见书》的资质，在《专项评价报告》、《法律意见书》上签字的会计师、律师均具备相应的从业资格。

五、结论

本所律师通过审查土地储备项目相关文件及信息，结合上述内容，依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，截止本意见书出具之日：

从储备实施主体来看，呼和浩特市土地收购储备拍卖中心是呼和浩特市人民政府批准设立的，隶属于呼和浩特市人民政府，具有独立法人资格，已列入全国土地储备机构名录，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，具备土地整理、储备、拍卖的主体资格，符合《管理办法》第二条之规定。

从对于土地储备项目来看，项目地块符合《呼和浩特市人民政府关于同意中心城区 2018 年度土地储备计划的批复》规定的收购储备范围。拟收储土地已列入土地整理储备计划，符合土地利用总体规划及城乡规划。

从项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况来看，对于项目符合《储备管理办法》、《财务管理办法》以及《管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。但最终规划控制指标如发生变化，则可能影响项目收益与融资自求平衡情况。

综上所述，土地储备机构的资格情况、本期债券对应项目的基本情况、资金来源、资金用途及融资安排情况等符合《储备管理办法》、《财务管理办法》、《管理办法》及相关法律法规、规范性文件的规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书正本一式肆份，经本所经办律师签字及本所盖章后生效，各份具有同等法律效力。

（本页无正文，为《关于呼和浩特市原蒙翼房地产公司土地储备
专项债券对应项目之法律意见书》之签字页）



经办律师：李海瑞

王瑞志

二〇一八年 月 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 311500007566909450

证号: 21501200410050389

内蒙古鸿威

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: 2015 年 19J 231

执业机构	内蒙古鸿威律师事务所	  李海瑞 1501201610345223		
执业证类别	专职律师			
执业证号	11501201610345223			
法律职业资格 或律师资格证号	A20151501210225			
发证机关	内蒙古自治区	持证人	李海瑞	
发证日期	2017 年 07 月 06 日	男	身份证号	150121198109107132

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2017年度	考核年度	2018年度
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2017年7月	备案日期	

执业机构	内蒙古鸿威律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11501201710698889		
法律职业资格 或律师资格证号	A20133401221222		
发证机关	内蒙古自治区		
发证日期	2017 年 07 月 26 日		




持证人 王 瑞 志

男

身份证号 340123199212260330



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	



鸿威 律师事务所

专注政府法律顾问



电话：400-0471-971

地址：呼和浩特市科尔沁北路大学生创业园 2 号楼 801-809