

新疆久印铭正律师事务所

关于

新疆生产建设兵团第八师  
天山路以南片区土地储备项目

法律意见书

(2019年1月)



新疆久印铭正律师事务所

新疆乌鲁木齐市新市区新医路165号汇文大厦9楼A座 邮编：830000

电话(Tel)：0991-6995043 传真(Fax)：0991-6995136

## 目 录

第一部分 律师声明事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、发行概况.....	4
二、土地储备机构的主体资格.....	4
三、新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目的基本情况..	5
四、拟收储土地审批手续情况.....	6
五、法律风险.....	7
六、为本次发行提供服务的中介机构资质.....	8
第三部分 结论意见.....	10

**新疆久印铭正律师事务所**  
**关于新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目**  
**法律意见书**  
**久铭律证字[2019]1号**

**致：新疆生产建设兵团第八师石河子市土地开发整理（储备）中心**

新疆久印铭正律师事务所（以下简称“本所”）接受新疆生产建设兵团第八师石河子市土地开发整理（储备）中心（以下简称“石河子市土储中心”）委托，担任新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《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）、《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》（国土资规〔2017〕17号）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

## 第一部分 律师声明事项

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、本所律师承诺已根据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有效法律、法规及规范性文件发表法律意见，已严格履行法定职责并遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目进行了尽职调查，对本所律师认为出具本法律意见书所需要查阅的文件及事项进行了核查和验证（以下称“核查”），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。

2、在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉项目的有关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级和偿债能力等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级和偿债能力等内容，均为对石河子市土储中心制作之发行文件及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引用并不意味着本所对该等数据、结论等内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，且对于该等内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

3、本所律师已向石河子市土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了石河子市土储中心依据该等清单提供的资料、文件，该等资料、文件构成本所律师出具法律意见书的基础。

4、石河子市土储中心保证，已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实和文件资料，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件资料均已向本所披露，其所提供的全部文件资料以及所作的

陈述和说明是完整、真实、准确和有效的，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性；对于出具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，本所依赖于有关政府部门、石河子市土储中心及其他有关单位或有关人士出具或提供的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺或文件的复印件以及石河子市土储中心公开披露的信息。本所律师对以上无其他证据可供佐证的书面说明、证明文件、证言、声明和承诺等视为真实无误。

5、本法律意见书仅供石河子市土储中心拟申请专项债券资金之目的使用，不得用作任何其他用途。非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的，任何单位和个人不得对本法律意见书做任何解释或说明。

## 第二部分 正文

### 一、发行概况

根据石河子市土储中心说明，本期债券的基本信息如下：

项目名称：新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目

项目总投资：60,000万元

计划申请专项债券资金：人民币30,000万元

项目性质：有收益

债券期限：10年

资金用途：征地拆迁及土地整理

### 二、土地储备机构的主体资格

根据新疆生产建设兵团第八师石河子市机构编制委员会下发的《关于成立师市土地开发整理(储备)中心的通知》(师市机编字[2008]4号)，同意成立师市土地开发整理(储备)中心，该中心隶属石河子市国土资源局管理，主要职能包括根据土地市场发展的需要，对石河子市国有存量土地调查摸底，制定收购储备计划，适时适量开展土地收购储备工作，增强政府对土地供应的调控力度。

石河子市土储中心现持有统一社会信用代码为12990800673449291T的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为：为保护与合理利用土地提供整理(储备)技术服务、土地整理(储备)工程规划设计、土地整理(储备)示范项目选择与运作、土地整理(储备)评估与咨询、土地整理(储备)信息服务、相关社会服务，住所为石河子市北三路71号，法定代表人汪辉，经费来源为全额拨款，开办资

金为人民币693.9万元，举办单位为新疆生产建设兵团第八师石河子市国土资源局，登记管理机关为新疆生产建设兵团第八师事业单位登记管理局，有效期自2017年1月17日至2022年1月17日。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第二批）〉的通知》（国土资厅函[2013]240号），石河子市土储中心已被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录。

基于上述，本所律师认为，石河子市土储中心系经新疆生产建设兵团第八师石河子市机构编制委员会批准成立的具有独立法人资格的事业单位，并具备负责拟收储土地整理储备工作的主体资格。

### 三、新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目的基本情况

根据《新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目收益平衡报告》，本期专项债券募集资金计划用于新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目，项目总投资60,000万元，计划申请土地储备专项债券资金30,000万元，占比50%。本项目计算周期10年，自2019年3月至2029年3月，其中：建设期1年，土地出让运营期9年。第一年需申请专项债30,000万元，敞口部分通过自筹解决。

本次拟储备的土地一共分为4个地块，总面积约1872.85亩（约124.86万平方米），均位于天山路以南，土地储备及整理面积合计1872.85亩，项目主要建设内容包括征地拆迁及土地整理。项目基本情况如下：

序号	地块名称	四至界线	面积(亩)	可出让土地 (亩)
1	44 小区	北至天山路, 南至南一路, 西至东三路, 东至东四路	473	473
2	45 小区	北至南一路, 南至南二路, 西至东三路, 东至东四路	600	600
3	54 小区	南一路以南, 西至东四路, 东至东五路	185.85	185.85
4	68 小区	北至天山路, 南至南一路, 西至东六路, 东至东七路	614	614
	合计		1872.85	1872.85

#### 四、拟收储土地审批手续情况

1、根据新疆生产建设兵团第八师石河子市政府办公室《关于安排部署 2019 年城市建设重点项目有关事宜会议纪要》，石河子市新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目已纳入石河子市 2019 年首批 23 个城市建设重点项目名单。

2、根据新疆生产建设兵团第八师国土资源局和石河子市国土资源局于 2018 年 11 月 26 日出具的《关于拟定 2019 年土地储备计划的函》（师市国土资函[2018]254 号），2019 年师市土地收储工作主要以市区天山路以南为主；其中 44 小区面积 473 亩；45 小区面积 330 亩；54 小区 185.85 亩；68 小区 614 亩。

3、根据新疆生产建设兵团第八师石河子市政府办公室《关于协调推进马家坪社区拆迁安置有关事宜会议纪要》，会议要求全力推进马家

坪社区拆迁安置工作；马家坪社区占地 716 亩。

4、根据石河子市人民政府于 2018 年 12 月 3 日向新疆维吾尔自治区人民政府呈报的《关于石河子市实施城市规划 2018 年度第三批次建设用地的请示》（石政发[2018]48 号），经石河子市人民政府初步审查，石河子镇农民集体所有土地中的农用地 3.979 公顷符合农用地转用呈报条件。截至本法律意见书出具日，相关地块农用地转用尚待新疆维吾尔自治区人民政府批示。

5、根据新疆生产建设兵团第八师于 2018 年 12 月 3 日向新疆生产建设兵团呈报的《关于八师 152 团 2018 年度第二批次农用地转用的请示》（师发[2018]46 号），经新疆生产建设兵团第八师审查，152 团农用地 25.739 公顷位于《八师 152 团土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》确定的允许建设区，符合土地利用总体规划。截至本法律意见书出具日，相关地块农用地转用尚待新疆维吾尔自治区生产建设兵团批示。

## 五、法律风险

### （一）征收工作延迟风险

项目涉及片区的征收范围面积较大，被征迁户数较多，受到土地房屋征收进度的影响，后期开发进程可能无法按照计划实施，可能影响项目收益。

## （二）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，存续期内可能面临市场利率周期性波动，可能导致本期债券的投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

## （三）偿付风险

根据《新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目收益平衡报告》，本期债券的偿付资金主要来源于项目收储完毕后形成的可供应土地的土地使用权出让净收益，为92,423万元，偿债备付率2.1231，偿债较有保障。但土地出让收益的实现易收到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

## 六、为本次发行提供服务的中介机构资质

### （一）审计机构

经本所律师核查，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所为本次发行提供审计服务。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所现持有乌鲁木齐市工商行政管理局于2017年12月26日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91650100092755012Q，类型为特殊普通合伙企业分支机构，营业场所新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室，负责人李东吉，营业期限2014年2月20日至长期，经营范围：审查

企业会计报表、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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁(以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营)。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所现持有新疆维吾尔自治区财政厅于2018年6月7日核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110102056501），批准执业文号为新财会[2014]9号，批准执业日期为2014年1月27日。

## （二）法律顾问

本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅于2016年7月29日核发的《律师事务所执业许可证》（证号：26501200810305085），负责人高小军，组织形式为普通合伙，批准文号为新司发(2008)43号，批准日期2008年7月10日，住所为乌鲁木齐市新市区新医路165号汇文大厦9楼A座。

本所已通过历年考核备案；经办律师均具有律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。

### 第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）石河子市土储中心具备负责拟收储土地整理储备工作的主体资格。

（二）新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目已纳入石河子市 2019 年首批 23 个城市建设重点项目名单，尚待按照法律法规之规定进行后续审批报备以及土地整理、储备工作。

（三）为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式肆份，经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《新疆久印铭正律师事务所关于新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目法律意见书》之签署页)

负责人 高小军  
高小军



经办律师 张沁  
张沁

刘益民  
刘益民

2019年1月14日