

2019 年第六批天津市政府债券市本级 土地储备项目 法律意见书

2019 年 7 月



天津市和平区大沽北路 2 号天津环球金融中心津塔写字楼 77/78 层 (300020)

电话: (+86) (22) 60903811 传真: (+86) (22) 60903833

中国·天津

目 录

释 义	3
前 言	4
一、委托事项	4
二、出具本意见书的法律依据	4
三、律师声明	5
正 文	7
第一章 项目实施机构	7
一、项目实施机构基本情况	7
二、项目实施机构的资格	10
第二章 土地储备项目概况	13
一、西青区芦北路（王兰庄）地块项目	13
二、东丽区金钟公路地块项目	16
三、东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目	20
四、东丽区满江东道（李明庄）地块项目	24
第三章 项目资金来源及投入情况	27
（一）项目资金来源	27
（二）项目投入情况	27
（三）项目审核情况	29
（四）项目收益与融资平衡安排	29
第四章 风险与保障	31
（一）法律风险	31

（二）偿债保障及投资者保护.....	32
第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件.....	34
结 论.....	36

释 义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	中华人民共和国
财政部	中华人民共和国财政部
市政府	天津市人民政府
市财政局	天津市财政局
专项债券	2019 年第六批天津市政府债券市本级
项目	2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目
项目实施机构 市土整中心	天津市土地整理中心
项目实施机构 东丽土整中心	天津市东丽区土地整理中心
项目实施机构 西青土整中心	天津市西青区土地整理中心
市规自局	天津市规划和自然资源局
市规自局东丽分局	天津市规划和自然资源局东丽分局
市规自局西青分局	天津市规划和自然资源局西青分局
《收益与融资自求平衡专项评价报告》	《2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
本所	北京盈科（天津）律师事务所
元	人民币元

北京盈科（天津）律师事务所

关于 2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目

法律意见书

[2019]盈 天津 非诉 字第 TJ3078 号

前 言

致：天津市土地整理中心

一、委托事项

根据北京盈科（天津）律师事务所（简称“本所”）与天津市土地整理中心（简称“市土整中心”）签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对“2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目”进行分析, 并出具本法律意见书。

本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师具有合法职业资格。本所经中国司法部确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、出具本意见书的法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
3. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）
4. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）
5. 《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8 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. 《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）
8. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
9. 《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）
10. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）
11. 《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）
12. 《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）
13. 《关于规范我市土地整理储备成本管理规定的通知》（津政办发[2017]41号）
14. 《天津市土地整理储备管理办法》（津政令第8号）
15. 《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第86号）
16. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预[2019]89号）
17. 其他与出具本法律意见书相关的法律法规及规范性文件

三、律师声明

出具本法律意见书的重要说明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前，已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引，发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对土地储备项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书中披露事实不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施机构及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料及说明。对于出具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或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施机构之间不存在除本期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恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就土地储备项目的立项情况、资金来源、自有资金投入等方面所涉及的法律问题进行核查，不对有关专项分析等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资自求平衡专项评价等内容时，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。

5. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到项目实施机构所出具的如下确认和保证：

(1) 已经全部提供本期委托项目所需要的原始书面材料、副本材料、复印件材料、确认函或证明资料。同时保证所提供的资料全部真实、准确、完整和有效，向本所出具的情况说明、承诺或做出的口头的陈述全部真实，不存在任何虚假；

(2) 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，没有任何误导和重大遗漏，没有任何隐瞒或虚假陈述。

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致。所提供的文件上的签字、盖章均为真实。口头陈述或通过电子信息方式做出的事实说明均与所发生的事实相一致。

6. 本所律师同意项目实施机构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。法律意见书仅供项目实施机构为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师根据相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施机构提供的有关文件和说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

正 文

第一章 项目实施机构

一、项目实施机构基本情况

本期债券对应项目为“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目、“东丽区金钟

公路地块”项目、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目。

其中，代表天津市对本期债券对应的“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目实施联合土地整理和储备的机构为天津市土地整理中心和天津市西青区土地整理中心；代表天津市对本期债券对应的“东丽区金钟公路地块”项目实施联合土地整理和储备的机构为天津市土地整理中心和天津市东丽区土地整理中心；代表天津市对本期债券对应的“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目实施土地整理和储备的机构为天津市土地整理中心。

故，根据市土整中心、西青土整中心、东丽土整中心提供的事业单位法人证书等资料和本所律师在天津市事业单位登记管理局的查询结果，项目实施机构的相关信息如下：

1. 天津市土地整理中心

名称：天津市土地整理中心

住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

法定代表人：崔家颖

统一社会信用代码：12120000E012619337

开办资金：8835 万元

举办单位：天津市规划和自然资源局

经营范围：统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本

市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

2. 天津市西青区土地整理中心

名称：天津市西青区土地整理中心

住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

法定代表人：高文静

统一社会信用代码：12120111738497164W

开办资金：11792 万元

举办单位：天津西青区人民政府

宗旨：贯彻落实土地法及相关法律法规，落实土地收购整理及相关职能。

业务范围：负责区内土地整理储备工作。

3. 天津市东丽区土地整理中心

名称：天津市东丽区土地整理中心

住所：天津市东丽区东丽开发区一纬路 11 号

法定代表人：杨海良

统一社会信用代码：121201104012549413

开办资金：10000 万元

举办单位：天津东丽区人民政府

宗旨：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务。

业务范围：土地整理示范项目选择与运作，开展我区耕地储备工作，经营和管理区政府依法收回的土地和闲置土地、违约建筑，土地整理信息服务（相关社会服务）。

二、项目实施机构的资格

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“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。”

1. 天津市土地整理中心

天津市机构编制委员会于 1992 年出具《建立天津市房地产开发公司的函复》（津编二字[1992]100 号），经市政府领导同志批复，同意建立天津市第一、第二、第三、第四地产开发公司，主要职责是：按照城市总体规划和市政府有关法规及计划安排，从事土地一级市场的开发；负责对征用土地的拆迁、安置、补偿等项工作的组织实施公共设施配套建设。

其后，天津市机构编制委员会于 2001 年 11 月 26 日出具《关于天津市房地产开发公司更名的批复》（津编二字[2001]97 号），确认天津市房地产开发公司更名为天津市土地整理中心，负责办理全市范围内建设项目征用土地的事务性工作，承担全市范围内土地征用和耕地开垦整理中的技术性和事务性工作等工作。

另根据中华人民共和国自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日出具《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)的规定,天津市土地整理中心已经被列入土地储备机构名录,名录代码为 TC120100。

同时,《天津市土地整理储备管理办法》第四条规定:“市土地整理中心作为本市土地整理储备机构,负责全市范围内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、委托交易工作。城市发展控制区以外的土地整理储备工作,由区、县人民政府组织实施。市人民政府对土地整理储备机构有其他规定的,从其规定”。

2. 天津市西青区土地整理中心

根据天津市西青区机构编制委员会出具的《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》(津西编[2013]1 号)的规定,西青区土地交易中心更名为天津市西青区土地整理中心,为西青区人民政府管理的事业单位,主要负责区内土地整理储备工作,等级规格调整为相当副处级。

另根据天津市规划和自然资源局于 2018 年 8 月 1 日出具的《关于做好土地储备机构名录(2018 年版)管理有关工作的通知》(津国土房用函字[2018]745 号)及附件《国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录(2018 年版)》的通知》(国土资厅函[2018]503 号)的规定,天津市西青区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录,名录代码为 TC120111。

同时,《天津市土地整理储备管理办法》第五条规定:“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要,市土地整理中心还可以委托其他单位对特定

的区域、特定的建设项目实施土地整理。”

3. 天津市东丽区土地整理中心

1992年12月12日，天津市东丽区编委办公室出具《关于建立天津市东丽区地产开发公司的通知》（津丽编办（1992）40号），根据市编委的批准建立“天津市东丽区地块开发公司”，隶属于土地管理局。2002年5月8日，根据《关于“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”的批复》（津丽编办（2002）10号）的规定，同意“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”，原编制和经费渠道不变。

另根据天津市规划和自然资源局于2018年8月1日出具的《关于做好土地储备机构名录（2018年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字[2018]745号）及附件《国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2018年版）》的通知》（国土资厅函[2018]503号）的规定，天津市东丽区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为TC120110。

同时，《天津市土地整理储备管理办法》第五条规定：“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要，市土地整理中心还可以委托其他单位对特定的区域、特定的建设项目实施土地整理。”

法律评析

综上所述，本所律师认为：

天津市土地整理中心是天津市人民政府批准成立的，隶属于天津市规划和自然资源局的，具有独立法人资格，纳入自然资源部名录管理的，承担全天津市范

围内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。

天津市西青区土地整理中心是天津市人民政府、西青区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入自然资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

天津市东丽区土地整理中心是天津市人民政府、东丽区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入自然资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

第二章 土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料、本所律师的实地勘察及网上检索查询，项目地块整理和储备的情况如下：

一、西青区芦北路（王兰庄）地块项目

（一）项目背景

为响应“美丽天津·美丽西青”的号召，加快推进清洁村庄的行动，尽快实现西青区城市总体规划建设，提升西青区整体环境品质和人民生活质量，西青土整中心于2017年3月向市土地整理中心提出申请，请求联合对“西青区芦北路（王兰庄）地块”实施土地整理工作。

现因“西青区芦北路（王兰庄）地块”现状情况比较简单，规划条件较好，可在较短时间内完成收储出让工作，市土整中心与西青土整中心决定在原有基础

上对该地块进行快收，且“西青区芦北路（王兰庄）地块”与市土整中心已整理的西青区赛达路（王庄子）地块相邻，两宗地块在同一规划单元内，待收储完毕后可实现地块整体街坊出让。同时，“西青区芦北路（王兰庄）地块”收储后，亦可贯通赛达大道至芦北路段的赛达十支路，进一步完善该地区路网管线建设。

目前，该地块现状为空地，无地上物，规划情况自 2017 年起未发生变化。

（二）地块概况

地块名称：西青区芦北路（王兰庄）地块

地块位置及范围：坐落于西青区大寺镇，四至范围为东至渤海天易园，南至芦北路，西至芦北口村，北至芦北口村。

规划收储面积：159900.00 平方米（15.99 公顷）

规划用地面积：134200.00 平方米（13.42 公顷）

规划建筑面积：205440.00 平方米

土地规划性质：居住用地。

土地权属及现状：该地块为集体用地，土地使用权人为西青区李七庄街王兰庄农民集体，土地类别为其他农用地、建设用地、未利用地，其中其他农用地面积为 29512.5 平方米，建设用地面积为 17134.9 平方米，未利用地面积为 113202.6 平方米。该地块现状为空地，无地上物。

储备开始时间：2017 年 11 月

计划出让时间：2020 年 12 月

项目总需求：57000.00 万元

本期拟发行：55000.00 万元

预计土地出让收入：109300.00 万元

（三）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备实施计划及批准情况

2017 年 11 月 20 日，市规自局下达《关于下达西青区芦北路（王兰庄）等地块土地整理储备项目实施计划的批复》（津国土房用函字[2017]1642 号），同意包括西青区芦北路（王兰庄）地块在内的等 5 个地块的土地整理储备项目实施计划。

2018 年 4 月 18 日，市规自局出具《关于结转南开区红旗路（津美饮料公司）等 8 个地块土地整理储备项目实施计划的批复》（津国土房用函字[2018]338 号），同意结转西青区芦北路（王兰庄）等 7 个地块土地整理储备项目实施计划。

2019 年 7 月 1 日，市土整中心出具《天津市土地整理中心 2019 年土地储备专项债券说明》，确认已按照市政府和市规自局的有关要求，对“西青区芦北路（王兰庄）地块”实施收储，已将该地块列入 2019 年度土地储备计划，正在履行该地块实施计划的报批程序。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2017 年 5 月 8 日，市规自局西青分局出具《关于西青区芦北路（王兰庄）地块土地规划情况的函》，确认该地块面积约 15.99 公顷，其中城乡用地 15.64 公顷，交通设施用地 0.35 公顷。

2017 年 5 月 9 日，市规自局西青分局出具《关于申请核实西青区芦北路（王

兰庄)地块规划情况的复函》，确认该地块规划用地性质为居住用地、道路和绿地。其中赛达十支路东侧居住用地可用地面积为 1.38 公顷,容积率为 1.8；赛达十支路西侧居住用地可用地面积为 12.04 公顷,容积率为 1.5。上述地块提出的用地面积为规划数据面积，具体数据以核定用地面积为准。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

市土整中心、西青土整中心已对“西青区芦北路（王兰庄）地块”进行现状调查，并已在此基础上结合已定的土地补偿标准等实际情况编制土地整理储备成本预算及可行性研究报告，且已上报天津市土地整理储备审核中心。现市土整中心、西青土整中心正编制土地整理实施方案，以保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：“西青区芦北路（王兰庄）地块”的土地整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

“西青区芦北路（王兰庄）地块”为可依法征收的集体土地，符合土地利用总体规划与城乡规划，且根据市土整中心出具的说明，项目地块已被列入 2019 年度土地储备工作计划之中，目前，市土整中心、西青土整中心正针对“西青区芦北路（王兰庄）地块”编制土地整理实施方案，待上报市规自局审批通过遵照实施。

二、东丽区金钟公路地块项目

（一）项目背景

2016年12月，中共天津市委十届十次全体会议召开，在天津市十次党代会报告中，首次提出了为中心城区拓展新的发展空间，规划建设“北部新区”的理念。

“北部新区”位于天津市中心城区北部，东临津蓟高速，西临津围快速路，南临永金水库，北临永定新河。“北部新区”规划定位为“一个中心、两个基地、一个新区”，拟成为天津市北部公共服务中心和低碳、生态的宜居宜业示范新区，以公共服务、高科技产业、旅游度假为主导功能，打造一个中心（中心城区北部公共服务中心）、两个基地（高新技术基地和生态居住及旅游基地）、一个新区（面向未来的、特色鲜明的服务型、科技型、生态型新城区）。

按照天津市政府工作安排，现天津市外环调整线即将通车，金钟路区域作为天津市“北部新区”连片开发的起步区，即将成为环内土地出让的热点区域，而且，区域内地铁六号线已通车，金钟示范镇一期项目已建成入住，现代化新城区已现雏形。因此，市土整中心与东丽区政府达成战略合作意向，共同启动金钟区域外环调整线以内土地收储工作，与东丽土整中心联合对“东丽区金钟公路地块项目”进行收储工作。

目前该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府金钟街道办事处负责。

（二）地块概况

地块名称：东丽区金钟公路地块

地块位置及范围：东至外环调整线，南至易信道，西至健捷路，北至思源东道。

规划收储面积：2200000.00 平方米（220 公顷）

规划用地面积：1050000.00 平方米（105 公顷）

规划建筑面积：2250600.00 平方米

土地规划性质：居住用地、商业用地。

土地权属及现状：该地块包括国有土地 7 宗，权属单位分别为天津市人民政府，面积 31.55 公顷；天津市东丽区人民政府，面积 0.14 面积；天津市公安交通管理局东丽支队，面积 0.41 公顷；天津市木箱二厂，面积 3.86 公顷；天津市先锋建筑材料制品厂，面积 0.29 公顷；天津永达不锈钢制品有限公司，面积 0.9 公顷；中国网通集团天津市通信公司，面积 0.54 公顷。

该地块包括集体土地 2 宗，权属单位分别为东丽区金钟街道南何庄村农民集体，面积 74.11 公顷；东丽区金钟街道南孙庄村农民集体，面积 102.57 公顷。

目前该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府金钟街道办事处负责。

储备开始时间：2019 年 7 月

计划出让时间：2024 年 1 月

项目总需求：831600.00 万元

本期拟发行：150000.00 万元

预计土地出让收入：1070000.00 万元

（三）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备实施计划及批准情况

2019年7月1日，市土整中心出具《天津市土地整理中心2019年土地储备专项债券说明》，确认已按照市政府和市规自局的有关要求，对“东丽区金钟公路地块”实施收储，已将该地块列入2019年度土地储备计划，正在履行该地块实施计划的报批程序。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019年6月25日，市规自局东丽分局出具《关于申请核实东丽区金钟公路地块规划性质的复函》，确认该地块规划用地性质为居住用地、商业用地，其中居中用地面积为74.88公顷，容积率为2.0；商业用地面积为30.12公顷，容积率2.0-2.5。上述用地面积为规划数据，具体数据须以核定用地面积为准。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

市土整中心已经对“东丽区金钟公路地块”进行现状调查，并正在此基础上结合土地的实际情况，编制土地整理实施方案，以保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：“东丽区金钟公路地块”的土地整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

“东丽区金钟公路地块”为可依法征收的集体土地及可依法收购的国有土地，符合土地利用总体规划与城乡规划，且根据市土整中心出具的说明，项目地

块已被列入 2019 年度土地储备计划之中。目前，市土整中心、东丽土整中心正针对“东丽区金钟公路地块”编制土地整理实施方案，待上报市规自局审批通过遵照实施。

三、东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目

（一）项目背景

2006 年 7 月 5 日，市土整中心与天津市东丽区海河开发和城中村改造建设指挥部、原天津市东丽区规划和国土资源局签订《协议书》，对东至天津滨海国际机场西侧征地线、南至京山铁路、西至月牙河、北至崂山道和成林道，面积约为 13817 亩（9211333.33 平方米）的土地进行收储工作。上述土地即为原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目，后原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目中部分地块陆续出让。

2010 年 12 月 13 日，市土整中心与东丽区人民政府城市化建设办公室、原天津市规划局东丽分局签订《补充协议》，确认上述地块剩余可整理土地面积约为 596.53 公顷（5965300 平方米）。此后，因收储资金紧张，原东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目作为 2017 年天津市土地储备专项债券的对应项目。

根据本所律师于“中国债券信息网-中央结算公司”网站中查询的“2017 年第一批天津市政府土地储备专项债券项目情况汇总”中的披露，东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目为“2017 年天津市市级土地储备专项债券（一期）—2017 天津市政府专项债券（二期）”的对应项目，项目位置及范围为“东至天津滨海国际机场西侧征地线，南至京山铁路，西至月牙河，北至崂山道和成林道”，规划收储面积为 7860000 平方米（包括已整理完毕尚未出让的土地），项目资金总

需求为 1150000 万元，拟使用募集资金额度为 440000 万元。

根据市土整中心的说明，募集资金 440000 万元，现已全部投入到该地块的土地整理工作中，整理的土地均尚未出让，现扣除前期已出让土地以及城市基础设施用地、公益事业用地等非经营性土地后，经重新勘测的剩余地块面积为 4088000 平方米，即本期债券发行对应的“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目。

另一方面，因《印发关于进一步完善中心城区“两级政府、三级管理”体制意见七个实施细则的通知》（津政办发[2008]51 号）已经于 2018 年 4 月 12 日废止，故原《关于适度下放土地整理权的实施细则》中第九条“土地出让后，受让方与市国土房管局签订出让合同，按规定缴纳土地出让金，土地整理成本返还给各区土地整理实施单位。”的规定不能继续适用，土地整理成本上涨，现“东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目”的总需求为 1382300 万元，已发生成本费用为 262300 万元（原地块整体计算收支），本期拟使用筹措资金额度为 70000 万元。

该地块区域范围广，权属情况复杂，东丽土整中心已在进行权属单位信息核查工作。目前，该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，地块内集体土地的拆迁工作由东丽区人民政府城市化建设办公室和天津市东丽区人民政府万新街道办事处共同负责；国有土地的拆迁工作由万新街道办事处负责。

（二）地块概况

地块名称：东丽区张贵庄路（整理储备）地块

地块位置及范围：坐落于东丽区万新街，四至范围为东至外环东路，南至京

山铁路，西至昆仑路，北至崂山道。

规划收储面积：4088000.00 平方米（408.8 公顷）

规划用地面积：1557400.00 平方米（155.74 公顷）

规划建筑面积：2948000.00 平方米

土地规划性质：居住、商业、公共管理与公共设施用地等。

土地权属及现状：该地块区域范围广，包括集体土地与国有土地，权属情况复杂，东丽土整中心已在进行权属单位信息核查工作。

目前该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，地块内集体土地的拆迁工作由东丽区人民政府城市化建设办公室和天津市东丽区人民政府万新街道办事处共同负责；国有土地的拆迁工作由万新街道办事处负责。

储备开始时间：2019 年 7 月

计划出让时间：2024 年 1 月

项目总需求：1382300.00 万元

本期拟发行：70000.00 万元

预计土地出让收入：1958000.00 万元

（三）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备实施计划及批准情况

2019 年 3 月 22 日，市规自局出具《关于结转东丽区张贵庄路（整理储备）等 4 个地块土地整理储备项目实施计划的批复》（津规自利用发[2019]85 号），

同意结转东丽区张贵庄路（整理储备）等 4 个地块土地整理储备项目实施计划，东丽区张贵庄路（整理储备）地块面积为 408.8 公顷，四至范围为东至外环东路，南至京山铁路，西至昆仑路，北至崂山道。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

市规自局东丽分局于 2019 年 6 月 28 日出具《关于申请核实东丽区张贵庄路万新北片地块规划性质的复函》，确认该地块规划用地性质为居住用地、商业用地、公共管理与公共服务设施用地、教育用地等，其中居住用地面积约 98.74 公顷，建筑面积约 158 万平方米；商业用地面积约 57 公顷，建筑面积约 136.8 万平方米。上述地块提出的用地面积为规划面积，具体数据须以核定用地面积为准。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

东丽土整中心正在对“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”进行现状调查，待权属情况核查完毕后，市土整中心将正在此基础上结合土地的实际情况，编制土地整理实施方案，以保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”的土地整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”为可依法征收的集体土地及可依法收购的国有土地，符合土地利用总体规划与城乡规划，且项目地块已被列入 2019 年度土地储备实施计划之中。目前，东丽土整中心正在对“东丽区张贵庄路（整

理储备)地块”进行现状调查,待权属情况核查完毕后,市土整中心将正在此基础上结合土地的实际情况,编制土地整理实施方案,待上报市规自局审批通过遵照实施。

四、东丽区满江东道(李明庄)地块项目

(一) 项目背景

为进一步深化经济体制改革,集约、节约利用土地,盘活土地使用效益,更为了进一步深化社会公共管理体制,改革,解决城乡并存的二元结构,促进城市的全面和谐发展,天津市于2004年积极推进“环内城中村”改造计划,对全市老旧小区及远年住房改造、棚户区进行改造。

2006年,市土整中心将包括“东丽区满江东道(李明庄)地块项目”在内的大范围地块纳入收储计划,开始进行收储整理工作,之后,市土整中心陆续完成其中部分地块的收储工作。2016年9月29日,市土整中心针对“东丽区满江东道(李明庄)地块项目”与东丽土整中心签订协议,由市土整中心负责该地块的收储工作,东丽土整中心负责具体土地拆迁工作,综合补偿费用为184500万元。

目前该地块已进行土地整理储备工作,地上仍存在地上物,拆迁工作由天津市东丽区人民政府华明街道办事处负责。

(二) 地块概况

地块名称:东丽区满江东道(李明庄)地块

地块位置及范围:位于东丽区华明街,四至范围为东至外环线,南至北塘排污河,西至博山道,北至秋悦花园。

规划收储面积：843000.00 平方米（84.3 公顷）

规划用地面积：390300.00 平方米（39.03 公顷）

规划建筑面积：771200.00 平方米

土地规划性质：居住用地、商业用地。

土地权属及现状：该地块包括国有土地 2 宗，权属单位分别为天津市人民政府，面积 52.73 公顷；天津军星管业集团有限公司，面积 1.76 公顷。

该地块包括集体土地 1 宗，权属单位分别为东丽区华明街李明庄农民集体，面积 14.49 公顷。

目前，该地块已进行拆迁工作，存在少量地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府华明街道办事处负责。

储备开始时间：2019 年 7 月

计划出让时间：2024 年 1 月

项目总需求：390500.00 万元

本期拟发行：30000.00 万元

预计土地出让收入：572000.00 万元

（三）地块整理、储备及批准情况

1. 列入年度储备实施计划及批准情况

2018 年 6 月 4 日，市规自局出具《关于结转东丽区满江东道（李明庄）等 8 个地块土地整理储备项目实施计划的批复》（津规自利用发[2019]155 号），同

意结转东丽区满江东道（李明庄）等 8 个地块土地整理储备项目实施计划，东丽区满江东道（李明庄）地块面积为 84.3 公顷，四至范围为东至外环线，南至北塘排污河，西至博山道，北至秋悦花园。

2. 涉及的土地利用总体规划与城乡规划及批准情况

2019 年 6 月 25 日，市规自局东丽分局出具《关于申请核实东丽区满江东道（李明庄）地块规划性质的复函》，确认该地块规划用地性质为居住用地、商业用地，其中居中用地面积为 37.15 公顷，容积率为 1.2-2.0；商业用地面积为 1.88 公顷，容积率 1.5。上述用地面积为规划数据，具体数据须以核定用地面积为准。

3. 涉及的土地整理实施方案及批准情况

市土整中心已经对“东丽区满江东道（李明庄）地块”进行现状调查，并正在此基础上结合土地的实际情况，编制土地整理实施方案，以保证土地取得方式及程序的合规性、经济补偿的公平合法性。

法律评析

综上所述，本所律师认为：“东丽区满江东道（李明庄）地块”的土地整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

“东丽区满江东道（李明庄）地块”为可依法征收的集体土地及可依法收购的国有土地，符合土地利用总体规划与城乡规划，且项目地块已被列入 2019 年度土地储备实施计划之中。目前，市土整中心正针对“东丽区满江东道（李明庄）地块”编制土地整理实施方案，待上报市规自局审批通过遵照实施。

第三章 项目资金来源及投入情况

（一）项目资金来源

根据市土整中心、东丽区土整中心、西青区土地整理中心提供的资料与说明，项目地块资金总需求为 2661400 万元，资金来源为土地储备专项债券及项目实施机构自行筹措。

本期债券发行拟筹措 305000 万元，用于本期地块储备项目的土地整理和储备工作，其中：

“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目对应债券发行拟筹措 55000 万元，不足部分由项目实施机构（市土整中心和西青土整中心）自筹；

“东丽区金钟公路地块”项目对应债券发行拟筹措 150000 万元，不足部分拟通过项目实施机构自筹（包括以未来发行土地储备专项债券的方式予以筹措）；

“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目对应债券发行拟筹措 70000 万元，不足部分拟通过项目实施机构自筹（包括以未来发行土地储备专项债券的方式予以筹措）；

“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目对应债券发行拟筹措 30000 万元，不足部分拟通过项目实施机构自筹（包括以未来发行土地储备专项债券的方式予以筹措）。

（二）项目投入情况

截至本意见书出具之日，

“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目尚未进行土地收储工作，暂无资金投

入；

“东丽区金钟公路地块”项目已进行土地整理储备工作，已发生成本费用为 31600 万元；

“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目已进行土地整理储备工作，已发生成本费用为 262300 万元（原地块整体计算收支）；

“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目已进行土地整理储备工作，已发生成本费用为 260500 万元。

根据项目实施机构提供的资料和说明，市土整中心、东丽土整中心、西青土整中心严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，对土地储备资金实行专款专用。

项目实施机构承诺，已发生成本费用已经全部用于本期对应项目地块土地整理和储备工作。而且，本期发行土地储备专项债券所募集的 305000 万元，市土整中心、东丽土整中心、西青土整中心将结合实际收储工作进度统筹规划，全部用于本期对应项目地块，即“西青区芦北路（王兰庄）地块”、“东丽区金钟公路地块”、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”、“东丽区满江东道（李明庄）地块”的土地整理和储备工作，包括征收土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，必要的前期土地开发费用，需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出，经市财政局批准的与土地储备有关的其他费用等。

综上，本所律师认为：项目实施机构拟定的资金使用情况符合《土地储备资金财务管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和其他法律法规及规范性文件的规定。

（三）项目审核情况

按照市财政局下达的本期土地储备专项债券额度及申报流程，市土整中心根据 2019 年度土地储备计划及土地储备资金需求，经研究拟申报“西青区芦北路（王兰庄）地块”、“东丽区金钟公路地块”、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”、“东丽区满江东道（李明庄）地块”四宗地块作为“2019 年第六批天津市政府债券市本级”对应的土地储备项目，并经由市规自局审核通过后上报至市财政局。

（四）项目收益与融资平衡安排

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述地块项目进行审核并出具《2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“本次预测以天津市土地整理中心四个土地整理项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年第一季度 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制四个土地整理项目地块土地出让收益预测表（天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。”

“本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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：按自融资开始日起第五年开始土地挂

牌交易，且全部于一年内出让完毕：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36。”

“经上述测算，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，本次评价的西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，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。”

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目所需资金来源渠道为发行地方政府债券筹集的土地储备资金，且全部资金将用于本期债券对应项目的土地整理和储备工作，项目所涉地块正处于土地整理和储备的过程中，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、储存以备供应土地的行为，偿债资金来源为项目地块的土地出让收入。

此外，根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》，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。

项目资金来源、资金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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。

第四章 风险与保障

（一）法律风险

1. 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。

2. 利率波动风险

在本期拟发行的土地储备专项债券存续期内，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。

3. 收购拆迁风险

本期债券对应“西青区芦北路（王兰庄）地块”、“东丽区金钟公路地块”、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”、“东丽区满江东道（李明庄）地块”四宗地块，拟收储面积较大，其中包括国有土地、集体土地，且涉及到部分农用地。受到国有土地权属认定及收购进程，集体土地（尤其农用地征收、转用手续办理）拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，依据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》及市土整中心等出具的说明与承诺文件，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述地块项目进行审核并出具《2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“经上述测算，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，本次评价的西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市2019年第一季度GDP增速（4.5%）的100%、90%、80%比例增长时，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. 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《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及《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》的规定，天津市政府将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。

3. 根据项目实施机构提供的说明与资料，“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目、“东丽区金钟公路地块”项目、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目均为天津市政府重点推进的项目，且后期的拆迁工作将由各个地块街道办事处等行政主管单位组织进行，并按照规定办理各项审批手续，为项目地块如期出让提供保障。

4. 天津市政府在制度层面建立了地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

另一方面，为进一步加强投资者的保护，市土整中心承诺，将依法合规地进行土地收购、收回事宜，按照有关规定完成土地登记；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，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，明确职责分工，并自觉接受财政部门、自然资源管理部门和审计机关的监督检查；将加强对储备土地的动态监管和日常统计，及时更改信息，反映土地储备专项债券的运行情况。

同时，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。

此外，市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市土整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零星收入，努力提高土地储备资金管理效率；市规自局应加强对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。

法律评析

综上所述，本所律师认为：本期债券对应项目的偿债保证符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》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。

第五章 与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）《法律意见书》

北京盈科（天津）律师事务所指派崔云玲律师、陈昱宏律师对拟发行的 2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目进行分析并出具本法律意见书。

本所是经天津市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，统一社会信用代码号为 31120000553428971F，且 2019 年度考核合格，在考核有效期内。

本所指派的崔云玲律师、陈昱宏律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均在年检有效期内。

（二）《2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对本期债券对应的土地储备项目地块出具的《2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，经上述测算，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，本次评价的西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项

目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，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。

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的《营业执照》及本所律师在全国企业信用信息公示系统查询所知：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）是于 2000 年 9 月 19 日依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为 911201166688390414，首席合伙人方文森，登记机关为天津市滨海新区市场和监督管理局，经营范围包括审查企业会计报表，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，出具有关的报告；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、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其具有会计师事务所执业资格，有资格出具收益与融资自求平衡专项评价报告。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）具有会计师事务所执业资格，有资格出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）指派的出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》的工作人员为孙颖、韩正萍，均为中华人民共和国注册会计师，持有合法有效的《注册会计师证》（孙颖证书编号为 120000380257；韩正萍证书编号为 120000380260），且二人均通过天津市注册会计师协会 2019 年度年检，执业证在年检有效期内，具有合法职业资格。

法律评析

综上所述，本所律师认为：律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对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。

结 论

本所律师通过审核、核查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：

截至本意见书出具之日：

从项目实施机构来看，天津市土地整理中心是天津市人民政府批准成立的，隶属于天津市规划和自然资源局的，具有独立法人资格，纳入自然资源部名录管理的，承担全天津市范围内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。

西青土整中心是天津市人民政府、西青区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入自然资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

东丽土整中心是天津市人民政府、东丽区人民政府批准成立的，具有独立法人资格的，纳入自然资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

从对应土地储备项目来看，“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目、“东丽区金钟公路地块”项目、“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目的整理储备工作符合《土地储备管理办法》要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

项目地块为可依法收购的国有土地或可依法征收的集体土地，均已经列入土地整理储备实施计划，且符合土地利用总体规划与城乡规划，待市土整中心项目实施机构上报土地整理实施方案并经市规自局批准后，可依据方案对国有土地进行收购、对集体土地实施征收。

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，本期债券对应项目符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、和《土地储备资金财务管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定。

从项目的风险及保障来看，本期债券对应项目的偿债保证符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理办法》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。

而且，律师事务所、会计师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，均已对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。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资安排情况、项目实施机构的资格情况等符合《地方政府土地储备专项债券

管理办法（试行）》、《土地储备管理办法》及相关法律法规、规范性文件的规定，故可报请天津市人民政府在全国银行间债券市场、证券交易所市场范围内进行公开发行。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供项目实施机构、发行人为本期发行之目的而使用。

（以下无正文）

（此页无正文，为北京盈科（天津）律师事务所关于 2019 年第六批天津市
政府债券市本级土地储备项目法律意见书签字盖章页）

北京盈科（天津）律师事务所



经办律师：崔云玲、陈昱宏

崔云玲 陈昱宏

2019 年 7 月 1 日

1