

关 于

2019 年辽宁省土地储备专项债券(一期)-
2019 年辽宁省政府专项债券(一期)

之

法律意见书

辽宁平安律师事务所

LIAONING PINGAN LAW FIRM

二〇一九年二月十三日

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师应声明的事项	3
第二部分 正文	6
一、土地储备机构的主体资格	6
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	7
三、拟收储土地项目调查情况	7
四、结论意见	9

辽宁平安律师事务所
关于 2019 年辽宁省土地储备专项债券(一期)-
2019 年辽宁省政府专项债券(一期)的
法律意见书

(2019)辽平非诉字第 009 号

致：沈阳市土地储备服务中心

辽宁平安律师事务所（以下简称“本所”）接受沈阳市土地储备服务中心（以下简称“沈阳土储中心”）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《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）、《沈阳市人民政府关于进一步加强经营性土地储备出让和收益管理工作的通知》（沈政发〔2010〕25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 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

沈阳市政府	指	沈阳市人民政府
沈阳市规土局	指	沈阳市规划和国土资源局
沈阳土储中心	指	沈阳市土地储备服务中心
沈河区政府	指	沈阳市沈河区人民政府
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《规范管理通知》	指	《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）
《沈阳管理通知》	指	《沈阳市人民政府关于进一步加强经营性土地储备出让和收益管理工作的通知》（沈政发[2010]25号）

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》、《沈阳管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的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，对拟收储土地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。

2、本所律师向沈阳土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了沈阳土储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向沈阳土储中心有关人员作了询问，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、沈阳土储中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、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，本所律师依赖于有关政府部门、沈阳土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本法律意见书仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、资产评估报告等专业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保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本法律意见书仅作为沈阳土储中心拟申请使用 2019 年辽宁省土地储备专项债券(一期)-2019 年辽宁省政府专项债券(一期)资金

之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

沈阳土储中心现持有统一社会信用代码为 12210100MB1927211K 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“承担国土空间规划体系建立及监督实施方面具体的技术性、事务性服务工作。承担对全市自然资源开发利用和保护有关监管方面的技术性、事务性服务工作。为履行自然资源资产全民所有职责，提供调查监测、规划评价、用途管制、生态修复等方面的技术支持和服务保障。负责基础测绘指导工作及自然资源相关重大课题研究工作。负责全市土地储备及土地交易（3 个县（市）除外）的服务保障工作。为市民提供城市规划成果展示服务，发布重要规划信息，向公众科普、宣传城市规划知识”，住所为“沈阳市沈河区大西路 187 号金厦广场六楼”，法定代表人为刘明国，经费来源为全额拨款、经费自理，开办资金为 ¥6984 万元，举办单位为沈阳市规划和国土资源局，登记管理机关为沈阳市事业单位登记管理局，有效期自 2018 年 08 月 16 日至 2019 年 03 月 31 日。

根据 2018 年 7 月 4 日《中共沈阳市委办公厅关于印发〈沈阳市市直公益性事业单位优化整合方案〉的通知》，将沈阳市规土局所属的沈阳市土地交易中心、沈阳市国土资源发展研究中心、沈阳市城市规划展示馆、沈阳市土地储备中心等单位整合为沈阳市土地储备服务中心即沈阳土储中心。

根据 2018 年 8 月 19 日《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市土地储备服务中心主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（厅

秘发[2018]10号), 沈阳土储中心内设办公室、人力资源部、财务部、综合业务部、国土空间规划部、国土空间生态修复部、土地储备部、土地交易部等8个机构, 其中土地储备部职责为: 保护、管理、临时利用储备土地、依法对纳入储备的土地进行必要的前期开发整理、对宗地内基础设施建设进行管理; 负责土地储备有关课题的调研、政策咨询、业务培训和交流工作。

根据辽宁省国土资源厅办公室《关于印发〈辽宁省土地储备机构名录(2018年版)〉的通知》(辽国土资办发[2018]96号), 沈阳土储中心已被列入全国土地储备机构名录。

基于上述文件内容, 本所律师认为, 沈阳土储中心系经依法批准设立的具有独立法人资格的事业单位, 具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据沈阳土储中心出具的说明, 此次沈阳市土地储备专项债券募集资金计划用于沈河区高官台街东地块的土地储备项目, 募投项目基本情况如下:

沈河区高官台街东项目是沈阳市市委、市政府为改善居民生活环境, 拓展沈阳市发展空间确定的重点土地储备项目, 该项目自2012年开始每年均列入土地储备计划。

沈河区高官台街东(含民族学校)地块位于沈阳市沈河区东部地区, 宗地四至范围: 东临用地界限; 南向用地界限; 西接高官台街; 北向用地界限。储备宗地面积106.99公顷。规划用途: 商住混合,

规划容积率：容积率 ≥ 3 ；商业比例 50%。

沈河区高官台街东（含民族学校）地块征收拆迁工作自 2012 年开始，预计 2023 年结束。项目总投资约 280678 万元，截止 2018 年末，已投入资金 188477 万元。预计分年投资计划为：2019 年投资 90000 万元，2020 年投资 1100 万元，2021 年投资 660 万元，2022 年投资 220 万元，2023 年投资 221 万元，合计投资 92201 万元。

三、拟收储土地项目调查情况

根据 2013 年 2 月 8 日《沈阳市人民政府公文处理单》（收文编号：2013900447），沈阳市政府同意 2013 年 2 月 8 日沈阳市规土局《市规划国土局关于审定 2013 年市本级土地储备计划的请示》，将民族学校地块结转至 2013 年市本级土地储备项目实施计划。根据 2016 年 10 月 27 日沈阳市政府《来件承办单》（编号：20160374），沈阳市政府同意 2016 年 10 月 19 日沈阳市规土局《关于呈报 2017 年沈阳市土地储备计划的请示》，将沈河区高官台街东地块结转至 2017 年市本级土地储备项目实施计划。

2012 年 2 月 28 日，沈阳土储中心与辽宁建设不动产业有限责任公司就民族学校地块签订《有偿收回国有土地使用权协议》（沈储[2012]301 号），约定沈阳土储中心收回辽宁建设不动产业有限责任公司持有的位于沈河区（原东陵区）东大营街 10 巷 4 号地块，土地证号为东陵国用（2001）字第 00300 号，证载土地面积为 46716.81 平方米（具体土地范围以附图为准），补偿费用总额为 10277.6 万元（大写人民币壹亿零贰佰柒拾柒万陆仟元整），上述补偿费用包括土

地使用权补偿、建筑物构筑物及其附属物补偿费、安置补助费、搬迁补偿、拆迁补偿、地上物租赁方补偿、地上地下管线设施排迁补偿等沈阳土储中心取得该地块应支付的全部费用。

2014年12月22日，沈阳土储中心与沈河区政府就高官台街东地块签订《高官台街东地块土地收储协议书》（沈储[2014]2007号），约定沈阳土储中心委托沈河区政府实施征收补偿和土地储备工作，土地总面积约为102.32公顷（具体项目用地范围以双方确认的附图为准），该地块全部征收补偿安置资金为270400万元（大写：人民币贰拾柒亿零肆佰万元整）。该征收补偿安置资金包含使项目地块具备“净地”出让条件前的所有土地、房屋、建筑物、构筑物及地上地下附属设施的征收、拆迁、补偿、安置费用，包括但不限于土地征收补偿费用、住宅征收拆迁安置费用、非住宅征收拆迁安置费用、奖励费用、过渡期补偿费用及其他所有土地及地上地下建筑物、构筑物征收拆迁安置补偿费用。

依据沈阳土储中心出具的说明，沈河区高官台街东（含民族学校）土地储备项目储备宗地面积106.99公顷，总投资约280678万元，截止2018年末，已投入资金188477万元。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）沈阳土储中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，

尚待按照《土地储备管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

(本法律意见书正文结束)

【本页系《辽宁平安律师事务所关于2019年辽宁省土地储备专项债券(一期)-2019年辽宁省政府专项债券(一期)的法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本三份，无副本。

本法律意见书的出具日为2019年2月13日。



经办律师: 滕拓

经办律师: 李鹤