

# 浙江嘉瑞成律师事务所

## 关于

# 温州市 2019 年度第二期土地储备专项 债券（五年期）发行工作 之 法律意见书



**浙江嘉瑞成律师事务所**  
**ZHEJIANG J.R.C LAW FIRM**

浙江省温州市温州大道 1707 号亨哈大厦 11 楼 邮编：325000

11 Floor, Hengha Mansion, 1707 Wenzhou Avenue, Wenzhou Zhejiang 325000, China

电话/Tel: (+86) (577) 8807 6566 传真/Fax: (+86) (577) 8807 6566

网址/Website: <http://www.jrc.com.cn>

2019 年 5 月 9 日

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市 2019 年度第二期土地储备专  
项债券（五年期）发行工作  
之  
法律意见书

JRCE2019006-1

浙江嘉瑞成律师事务所

浙江嘉瑞成律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）接受温州市财政局的委托，为其发行土地储备专项债券提供专项法律服务。就其专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

# 目 录

释义与简称 .....	4
声 明 .....	5
正 文 .....	6
一、预期偿债资金来源 .....	6
二、募集资金使用 .....	6
（一）土地储备机构的资质 .....	6
（二）本次债券额度及项目情况 .....	10
（三）本次债券的背景 .....	17
三、中介机构及相关文件 .....	18
（一）承销服务机构 .....	18
（二）会计师事务所 .....	18
（三）律师事务所 .....	18
四、结论性意见 .....	18
签章页 .....	19

## 释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江嘉瑞成律师事务所关于温州市 2019 年度第二期土地储备专项债券（五年期）发行工作之法律意见书》（编号 JRCE2019006-1 号）
本所	指	浙江嘉瑞成律师事务所
本所律师	指	张红戈律师、徐莉莉律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行债券，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	温州市 2019 年度第二期土地储备专项债券（五年期）
本次准备工作	指	温州市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	指	温州市土地储备中心、瓯海区土地储备中心、龙湾区土地储备中心、苍南县土地储备中心、永嘉县土地储备中心、乐清市土地储备中心
华明会计师事务所	指	浙江华明会计师事务所有限公司
《评估咨询报告》	指	浙江华明会计师事务所有限公司出具的《温州市 2019 年度第二期土地储备项目专项债券（五年期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（编号：华会专[2019]0169 号）
温州市及各县（市、区）政府	指	温州市人民政府、瓯海区人民政府、龙湾区人民政府、苍南县人民政府、永嘉县人民政府、乐清市人民政府
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录》	指	《浙江省国土资源厅办公室转发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》（厅办函〔2018〕24 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《通知》	指	《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）

# 声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》、《通知》等法律法规和规范性文件以及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。

2. 本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已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，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 温州市及各县（市、区）政府及土地储备中心经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于温州市及各县（市、区）政府、土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供温州市财政局发行本次土地储备专项债券准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9. 本次债券发行准备工作由招商银行股份有限公司作为专项债券承销顾问，提供承销综合金融顾问服务。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

# 正 文

## 一、预期偿债资金来源

依据《评估咨询报告》，经专项审核，华明会计师事务所认为，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，本次评价的浙江省温州市 9 个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券列入土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

## 二、募集资金使用

### （一）土地储备机构的资质

1、温州市土地储备中心现持有温州市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，温州市土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	123303004705299450
机构名称	温州市土地储备中心
宗旨和业务范围	受委托收回储备管理闲置待开发国有土地及被没收的违法用地
住所	温州市学院西路 5 号
法定代表人	高小兵
经费来源	全额拨款
开办资金	30000 万元
举办单位	温州市自然资源和规划局
有效期	2016 年 3 月 1 日-2021 年 3 月 1 日
登记管理机关	温州市事业单位登记管理局

2、瓯海区土地储备中心现持有温州市瓯海区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，温州市瓯海区土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	12330304598520448F
机构名称	温州市瓯海区土地储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供储备服务，承担瓯海区的土地储备工作。
住所	温州市瓯海区行政管理中心 11 号楼 2 楼
法定代表人	王文胜
经费来源	全额拨款
开办资金	5 万元
举办单位	温州市自然资源和规划局瓯海分局
有效期	2018 年 1 月 24 日-2021 年 1 月 24 日
登记管理机关	温州市瓯海区事业单位登记管理局

3、龙湾区土地储备中心现持有龙湾区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，龙湾区土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330303598525388K
机构名称	温州市龙湾区土地储备中心
宗旨和业务范围	负责辖区内土地储备工作
住所	温州市龙湾区人防大楼 608 室
法定代表人	叶英岳
经费来源	全额拨款
开办资金	5 万元



举办单位	温州市自然资源和规划局龙湾分局
有效期	2019年03月08日-2024年03月08日
登记管理机关	温州市龙湾区事业单位登记管理局

4、苍南县土地储备中心现持有苍南县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书及经相关单位确认，苍南县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330327725887729A
机构名称	苍南县土地储备中心
宗旨和业务范围	规范土地市场，建立健全土地储备供给机制。
住所	苍南县国土资源局大楼内
法定代表人	蔡爱桃
经费来源	经费自理
开办资金	1681.72万元
举办单位	苍南县自然资源和规划局
有效期	2015年03月02日至2020年03月02日
登记管理机关	苍南县事业单位登记管理局

5、永嘉县土地储备中心现持有永嘉县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，永嘉县土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	12330324757059450A
机构名称	永嘉县土地储备中心

宗旨和业务范围	规范土地交易，调控土地市场；盘活存量土地，优化土地利用结构，防止国有土地流失，收回（收购）储备国有土地；储备土地的前期整理、开发和利用；其他与储备土地相关的业务。
住所	永嘉县上塘镇县前路 117 号
法定代表人	周剑持
经费来源	全额拨款
开办资金	1091 万元
举办单位	永嘉县自然资源和规划局
有效期	2016 年 7 月 21 日-2021 年 7 月 21 日
登记管理机关	永嘉县事业单位登记管理局

6、乐清市土地储备中心现持有乐清市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，乐清市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330382734519493Y
机构名称	乐清市土地储备中心
宗旨和业务范围	实施土地收购和储备，为我市深化土地使用制度改革、促进土地集约利用提供服务
住所	乐清市乐成街道宁康东路 98 号
法定代表人	李秀飞
经费来源	全额拨款
开办资金	1000 万元
举办单位	乐清市自然资源和规划局
有效期	2015 年 8 月 13 日-2022 年 3 月 31 日
登记管理机关	乐清市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018年版）》，温州市土地储备中心、瓯海区土地储备中心、龙湾区土地储备中心、苍南县土地储备中心、永嘉县土地储备中心、乐清市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，上述土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

## （二）本次债券额度及项目情况

根据温州市 2019 年地方政府债务额度分配情况、温州市及各县（市、区）政府及土地储备中心提供的相关资料，本次温州市土地储备专项债券合计 15.5 亿元。其中：市本级 2 亿元、瓯海区 0.5 亿元、龙湾区 8 亿元、苍南县 2 亿元、永嘉县 1 亿元、乐清市 2 亿元。

### 1. 市本级项目情况

#### 黄屿板块土储项目

地块名称	黄屿板块土储项目 (黄屿 A38、C04a、C07、C12、C11、A40 地块)
地块区位	瓯海区三垟街道黄屿村
四至范围	东至上江河，南至铁道北路， 西至黄屿经三路，北至黄屿大道
土地规划功能	商务金融、住宅用地、商业用地
储备面积	241.89 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	241.89 亩
计划出让时间	2020 年-2024 年

项目总需求	201970 万元（静态投资）
预期土地出让收入	545375 万元
本次债券合计发行金额	20000 万元
土地现状	已启动土地征收程序，正在进行相关政策处理。

## 2. 瓯海区项目情况

### 南白象街道霞坊村城中村改造项目

地块名称	南白象街道霞坊村城中村改造项目 （茶白片区南湖单元 D-04、茶白片区南湖单元 D-05、茶白片区南湖单元 D-09 地块）
地块区位	瓯海区南白象街道霞坊村
四至范围	东至龙霞路，南至深河， 西至蛟凤路，北至霞坊路。
土地规划功能	居住用地
储备面积	185.55 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2022 年
计划出让面积	71.80 亩
计划出让时间	2022 年
项目总需求	61492 万元（静态投资）
预期土地出让收入	86160 万元

本次债券合计发行金额	5000 万元
土地现状	已启动土地征收程序，正在拆除地上建筑物。本次出让的南湖单元 D-09 地块东至霞坊中路，南至深河，西至蛟凤路，北至霞坊北路地块。

### 3. 龙湾区项目情况

#### (1) 瑶溪工业园

地块名称	瑶溪工业园
地块区位	龙湾区瑶溪街道瑶溪村
四至范围	东至首辅路，南至龙永路，西至东岸路，北至安置房
土地规划功能	商住用地
储备面积	72.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	72.00 亩
计划出让时间	2023 年
项目总需求	26640 万元（静态投资）
预期土地出让收入	108000 万元
本次债券合计发行金额	12844 万元
土地现状	已启动地块收储程序，正在相关政策处理阶段。

(2) 温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块

地块名称	温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块
地块区位	龙湾区蒲州街道雁湖社区
四至范围	东至蒲江路，南至温州大道，西至上江路，北至雁荡西路
土地规划功能	商住用地
储备面积	162.25 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	75.88 亩
计划出让时间	2023 年
项目总需求	97356 万元（静态投资）
预期土地出让收入	189700 万元
本次债券合计发行金额	37356 万元
土地现状	已启动地块征收程序

(3) 晨泰集团地块

地块名称	晨泰集团地块
地块区位	龙湾区蒲州街道创客小镇社区
四至范围	东至新一路，南至中高一路，西至中广核俊尔，北至高二路
土地规划功能	商住用地

储备面积	25.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	25.00 亩
计划出让时间	2023 年
项目总需求	13750 万元（静态投资）
预期土地出让收入	30000 万元
本次债券合计发行金额	9800 万元
土地现状	已启动地块收储程序，正在相关政策处理过程。

(4) 度山岙工业区

地块名称	度山岙工业区
地块区位	龙湾区永中街道度山村
四至范围	东至天中路，南至靠峰台山，西至碍主庙，北至永中看守所
土地规划功能	商务用地
储备面积	70.00 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	70.00 亩

计划出让时间	2023 年
项目总需求	20300 万元（静态投资）
预期土地出让收入	29000 万元
本次债券合计发行金额	20000 万元
土地现状	已启动地块收储程序，正在相关政策处理过程。

#### 4. 苍南县项目情况

##### 龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D05-2 地块

地块名称	龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D05-2
地块区位	苍南县龙港新城
四至范围	东至龙港新城中央商务区 D01 地块，南至临港大道，西至海安路，北至闻涛路。
土地规划功能	住宅用地
储备面积	70.03 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	70.03 亩
计划出让时间	2023 年
项目总需求	24511 万元（静态投资）
预期土地出让收入	37115.9 万元



本次债券合计发行金额	20000 万元
土地现状	已办理土地证，“五通一平”还未实施，主干道已施工，周边支路尚未施工。

## 5. 永嘉县项目情况

### 北城街道永建路 C 区地块

地块名称	北城街道永建路 C 区地块
地块区位	永嘉县北城街道中村、后村
四至范围	东至永建路，南至嘉宁街， 西至规划中道路，北至环城北路
土地规划功能	住宅用地
储备面积	30.97 亩
储备开始时间	2019 年
储备期限	2019 年-2023 年
计划出让面积	25.00 亩
计划出让时间	2019 年-2023 年
项目总需求	20000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	35000 万元
本次债券合计发行金额	10000 万元
土地现状	土地征收阶段，征收签约率 100%、腾空率 20%。

## 6. 乐清市项目情况

### 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块

地块名称	乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块
地块区位	乐清市乐清经济开发区
四至范围	东至乐海围垦堤坝，南至经开区规划留用地， 西至经开区经九路，北至经开区纬北路
土地规划功能	商业用地、住宅用地
储备面积	499.00 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2023 年
计划出让面积	350.00 亩
计划出让时间	2020 年—2023 年
项目总需求	203000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	245000 万元
本次债券合计发行金额	20000 万元
土地现状	已完成填方，初步进入三通一平阶段。此次计划出让地块为 18-03-15-02 地块、18-03-08 地块、18-03-19 地块。

### （三）本次债券的背景

以上土地储备项目均已列入温州市及各县（市、区）政府 2019 年度土地收储计划，且各地块的土地规划功能都符合温州市及各县（市、区）土地总体利用规划和城乡规划。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

### 三、中介机构及相关文件

#### （一）承销服务机构

招商银行股份有限公司作为本次发行的承销顾问服务机构，为本期债券发行提供了咨询、顾问、承销等金融服务。

招商银行现持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）和中国银行业监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：B0011H144030001）。

#### （二）会计师事务所

本次准备工作中的《评估咨询报告》由浙江华明会计师事务所有限公司出具。

浙江华明会计师事务所有限公司持有温州市鹿城区市场监督管理局于 2019 年 04 月 02 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913303007161398254），浙江省财政厅于 2019 年 04 月 12 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江华明会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

#### （三）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。

浙江嘉瑞成律师事务所现持有浙江省司法厅于 1994 年 7 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000E94778180L），浙江嘉瑞成律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所张红戈律师、徐莉莉律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

### 四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

## 签章页

浙江嘉瑞成律师事务所

经办律师：

经办律师：

二〇一九年五月九日