



辽宁睿智（营口自贸区）律师事务所

关于

2018年辽宁省营口市土地储备专项债券（一期）—辽宁省政府专项债券（六期）

法律意见书

地址：辽宁（营口）沿海产业基地新联大街186号 邮编：115001

电话：0417-6616777

电子邮箱：lnrzls2017@163.com

网址：www.ruizhilawyer.com





目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师声明的事项	5
第二部分 正文	7
一、营口市土地储备交易中心的主体资格	7
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	8
三、拟收储土地项目调查情况	13
四、结论意见	14



辽宁睿智（营口自贸区）律师事务所

关于 2018 年辽宁省营口市土地储备专项债券（一期）

—辽宁省政府专项债券（六期）

法律意见书

辽睿自意[2018]第【】号

致：营口市土地储备交易中心

辽宁睿智（营口自贸区）律师事务所（以下简称“本所”）接受营口市土储中心的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。

本所律师依据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《营口市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2017]59 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]年 50 号）、《地方政府土地准备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）、《营口市城市总体规划（2005-2020 年）》、《房屋拆迁工程施工安全管理条例》、《建筑拆除工程安全技术规范》等相关法律、法规及规范性文件的规定，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

除非本文另有所致，下列词语具有的含义如下：

营口市土储中心	指	营口市土地储备交易中心
高新区管委会	指	营口高新技术产业开发区管理委员会
营口市土地储备债券	指	2018年辽宁省营口市土地储备专项债券（一期）—辽宁省政府专项债券（六期）
土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
管理办法	指	《土地储备管理办法》
规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
营口市综合保税区土地储备项目地块	指	位于东临静海路、临海路，南至新海大街，西临定海路、听海路，北至新联大街西段，宗地面积共 71.47 公顷的地块。
宗地 1	指	营口综合保税区（TDSC-1）共 45300.90 平方米
宗地 2	指	营口综合保税区（TDSC-2）共 83581.00 平方米
宗地 3	指	营口综合保税区（TDSC-3）共 14894.30



		平方米
宗地 4	指	营口综合保税区 (TDSC-4) 共 36134.90 平方米
宗地 5	指	营口综合保税区 (TDSC-5) 共 30751.50 平方米
宗地 6	指	营口综合保税区 (TDSC-6) 共 102060.00 平方米
宗地 7	指	营口综合保税区 (TDSC-7) 共 167934.00 平方米
宗地 8	指	营口综合保税区 (TDSC-8) 共 28051.70 平方米
宗地 9	指	营口综合保税区 (TDSC-9) 共 27474.00 平方米
宗地 10	指	营口综合保税区 (TDSC-10) 共 24100.00 平方米
宗地 11	指	营口综合保税区 (TDSC-11) 共 27960.57 平方米
宗地 12	指	营口综合保税区 (TDSC-12) 共 51815.00 平方米
宗地 13	指	营口综合保税区 (TDSC-13) 共 74687.44 平方米



二、律师声明的事项

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》、《营口市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》、《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2017]59号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]年50号）、《地方政府土地准备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、《营口市城市总体规划（2005-2020年）、《房屋拆迁工程施工安全管理条例》、《建筑拆除工程安全技术规范》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、本所律师向营口市土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了营口市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设计的有关问题向营口市土储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，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、营口市土储中心保证，其已经向本所律师提供了为后出具本《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、营口市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、土地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、土地权属、土地利用等资料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做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，对此本所律师所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》仅作为营口市土储中心拟发行营口市土地储备专项债券项目之目的适用，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、营口市土地储备中心的主体资格

营口市土储中心现持有社会统一社会信用代码 12210800740761315L 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“根据城区土地开发利用计划将通过统一收回、收购、置换等方式收回的违法用地、闲置土地、破产企业土地、未确权土地及土地使用权人申请被收购的土地进行储备负责市区内一级土地市场土地的招标、拍卖和挂牌出让工作；负责市区内二级土地市场的交易和土地市场信息收集发布工作；负责土地收购储备资金的筹措、管理和使用及相关费用收取工作；负责采矿权出让转让交易、矿产资源开发利用方案评审以及公开选择评估机构招标等工作”，住所为营口市站前区新兴大街东 1 号，法定代表人为魏英林，经费来源为经费自理，开办资金为 30 万元，举办单位为营口市国土资源局，登记管理机关为营口市事业单位登记管理局，有效期自 2015 年 4 月 03 日至 2020 年 04 月 03 日。

根据营口市高新技术产业开发区管理委员会于 2018 年 5 月 29 日的《关于营口市土地储备专项债券项目可行性研究报告的批复》（营高委发审[2018]3 号），营口市高新区管委会授予中国（辽宁）自由贸易试验区营口片区管理委员会对营口综合保税区范围内的土地收储、拆迁补偿及进行土地



平整的权利，营口市人民政府同意营口市国土资源局《关于批准营口市 2018 年度第一批次国有建设用地收购储备计划的请示》，由营口市土储中心具体负责土地储备工作。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（国土资厅函（2017）1569 号），营口市土储中心已被列入国土资源主管部门的名录。

综上所述，本所律师认为，营口市土储中心已获得营口高新技术产业开发区管理委员会的授权，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

（一）区域情况

营口市为辽宁省辖的地级市，位于渤海辽东湾北岸，大辽河入海口，是沈（阳）大（连）产业带之间的港口城市，又是辽宁中部城市群经济区和辽东半岛经济区的结合部，营口是全国重要的沿海开放城市，是东北最近的出海口，也是辽宁乃至全国的重化工和轻纺工业城市。营口市总人口 246 万，土地面积 5402 平方公里，海岸线长 122 公里。

营口是一座百年港城，现有鲅鱼圈港、营口老港和盘锦港三个海港区，是全国综合交通体系的重要枢纽和沿海主要港口之一。“营满欧”海铁联运集装箱班列自 2008 年开始运营，目前已开通了营口港经满洲里至莫斯科、华沙、白俄罗



斯·岑特罗利特和斯洛伐克·多布拉等 11 条中欧直达国际班列。营口兰旗机场简称营口机场，是辽东湾地区枢纽机场、环渤海地区重要机场、东北地区主要民用机场之一。

目前全市推进 16 个交通物流园区和物流中心建设。到 2020 年，以物流园区和物流中心等专业化物流设施建设为重点，基本形成海、陆、空各种运输方式无缝衔接、与综合交通运输网络匹配、与现代物流发展相适应，布局合理、服务功能完善的物流基础设施体系。

另外，营口拥有多个国家级和省级经济功能区，营口综合保税区是完善辽宁自贸试验区政策功能的重要平台，是东北老工业基地经济发展体系等方面进一步与国际接轨的重要窗口。

因此，综保区要在航铁联运、金融服务、跨境电商、自由贸易等方面进一步对外开放，在区域监管、路铁海空大联动方面进一步创新，切实成为相关政策功能的先行先试示范区，成为营口开发开放的标志区和自贸试验区改革先行先试的重要载体，承担起新一轮改革开放和创新发展的历史使命。

2015-2017 年，营口市分别实现一般公共预算收入 104.07 亿元、105.18 亿元和 113.68 亿元，政府性基金收入分别为 19.05 亿元、29.69 亿元和 31.51 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。



营口市 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	1513.8	1156.2	1288.3
一般预算收入（亿元）	104.07	105.18	113.68
政府性基金收入（亿元）	19.05	29.69	31.51
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.5	22.51	23.53
政府性基金支出（亿元）	19.26	26.46	23.67
其中：国有土地出让支出（亿元）	11.93	20.33	19.01

（二）债券情况

本次公开发行的 2018 年辽宁省营口市土地储备专项债券(一期)-2018 年辽宁省政府专项债券(六期)，计划发行规模 1.82 亿元，期限五年，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。以上辽宁省政府专项债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，计划债券到期后一次性偿还本金。

（三）项目情况

序号	宗地名称	宗地四至	土地性质	规划用地	土地面积 (平方米)
宗地1	营口综合保税 区(TDSC-1)地 块	北至：新联西大街 南至：新联南大街 西至：听海路 东至：临海路	国有土地	商务用地	45300.90
宗地2	营口综合保税 区(TDSC-2)地 块	北至：新联西大街 南至：新联南大街 东至：临海路 西至：次入口路	国有土地	仓储用地	83581.00



宗地3	营口综合保税 区(TDSC-3)地 块	北至: 新联南大街 南至: 规划路 西至: 临海路 东至: 静海路	国有土地	工业用地	14894.30
宗地4	营口综合保税 区(TDSC-4)地 块	北至: 新湖大街 南至: 规划路 西至: 临海路 东至: 静海路	国有土地	工业用地	36134.90
宗地5	营口综合保税 区(TDSC-5)地 块	北至: 新联南大街 南至: 规划路 西至: 临海路 东至: 巡关路	国有土地	工业用地	30751.50
宗地6	营口综合保税 区(TDSC-6)地 块	北至: 规划路 南至: 新湖大街 东至: 临海路 西至: 定海路	国有土地	工业用地	102060.00
宗地7	营口综合保税 区(TDSC-7)地 块	北至: 新联西大街 南至: 新联南大街 东至: 临海路 西至: 听海路	国有土地	仓储用地	167934.00
宗地8	营口综合保税 区(TDSC-8)地 块	北至: 其他地块 南至: 新湖大街 西至: 定海路 东至: 其他地块	国有土地	仓储用地	28051.70
宗地9	营口综合保税 区(TDSC-9)地 块	北至: 其他地块 南至: 新湖大街 西至: 道路 东至: 临海路	国有土地	工业用地	27474.00
宗地	营口综合保税	北至: 规划路	国有土地	工业用地	24100.00



10	区 (TDSC-10) 地块	南至：新湖大街 西至：定海路 东至：临海路			
宗地 11	营口综合保税 区 (TDSC-11) 地块	北至：新联南大街西 段 南至：其他地块 西至：其他地块 东至：静海路	国有土地	工业用地	27960.57
宗地 12	营口综合保税 区 (TDSC-12) 地块	北至：规划路 南至：新湖大街西段 西至：其他地块 东至：临海路	国有土地	工业用地	51815.00
宗地 13	营口综合保税 区 (TDSC-13) 地块	北至：新建大街西段 南至：其他地块 西至：定海路 东至：其他地块	国有土地	仓储用地	74687.44

本次辽宁省营口市综合保税区土地储备专项债券募集资金计划用于营口市综合保税区土地储备项目，涉及1个地块，主要规划包括商务用地和工业用地，该区域位于营口市综合保税区，营口综合保税区是辽宁自贸区营口片区的核心区域，综保区重点发展的产业以产能输出、集散分拨、展示交易为重点的“保税物流”，以科技研发、保税加工、检测维修为重点的“保税加工”，以多式联运、中欧班列、港航服务为重点的“保税服务”。根据营口市土地储备中心的说明，募投项目基本情况如下：



区域	项目名称	四至范围	收储面积	规划用途及条件	项目实施方
营口市	营口市综合保税区土地储备项目	东临静海路、临海路，南至新海大街，西临定海路、听海路，北至新联大街西段。	宗地面积 71.47 公顷，预计可出让面积 71.47 公顷。	商务用地面积 4.530，容积率 $2.0 < R \leq 4.0$ 。 工业用地面积 31.519，容积率 $0.8 < R \leq 1.5$ 。 仓储用地面积 35.425，容积率 $0.8 < R \leq 1.5$ 。	营口市土地储备交易中心

根据营口土储中心的说明，上述一个募投项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

三、拟收储土地项目调查情况

此次辽宁省营口市综合保税区土地储备专项债券募集资金计划用于营口市综合保税区土地储备项目，涉及 1 个地块，主要规划包括商务用地和工业用地，按照土储中心的说明，本募投项目共包括宗地 1-13，本项目地块现状分析如下：

（一）宗地 1：营口综合保税区（TDSC-1）地块

宗地 1 实际用途为汽车 4S 店，规划用途为商务用地，营口市人民政府同意营口市国土资源局向其上报的营国资发[2018]163 号《关于批准营口市 2018 年度第一批国有建



设用地收购储备计划的请示》，将宗地 1 列入 2018 年营口市第一批次国有建设用地收购储备计划。

（二）宗地 2-宗地 13:营口综合保税区（TDSC-2）-营口综合保税区（TDSC-13）

宗地 2-宗地 13 规划用途为工业用地、仓储用地，营口市人民政府同意营口市国土资源局向其上报的营国资发[2018]163 号《关于批准营口市 2018 年度第一批次国有建设用地收购储备计划的请示》，将宗地 2-宗地 13 列入 2018 年营口市第一批次国有建设用地收购储备计划。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）营口市土地储备交易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待按照《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土地整理、储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——



【本页系《辽宁睿智（营口自贸区）律师事务所关于 2018 年辽宁省营口市土地储备专项债券（一期）—辽宁省政府专项债券（六期）》的签署页】

本《法律意见书》正本陆分，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 6 日

辽宁睿智（营口自贸区）律师事务所

律师：郭大华

刘荟杰



律师事务所分所执业许可证

证号: 22108201711623334
统一社会信用代码: 31210000MD0052967Q

辽宁睿智(营口自贸区) 律师事务所, 符合
《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条
件, 准予设立并执业。



发证机关:

辽宁省司法厅

发证日期:

2017 年 04 月 27 日

执业机构 辽宁睿智(营口自贸区)
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 12108200311805631

法律职业资格
或律师资格证号 A20022100000056

持证人 郭大华

性别 女

发证机关 辽宁省司法厅

身份证号 210381197712121421

发证日期 2018年05月22日



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	辽宁省营口市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018-11-29 9:34

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 辽宁睿智(营口自贸区

) 律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 12108201711311813

法律职业资格
或律师资格证号 A20152108021388

发证机关 辽宁省司法厅

发证日期 2017年06月30日



持证人 刘荟杰

性别 女

身份证号 210811199211041527



律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	辽宁省营口市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年4月-2019年3月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	