

2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目

政府专项债券法律意见书



诺德律所
NUO DE LAW FIRM

(法)字〔2025〕第363号



第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目
财政部	指国家财政部
诺德/本所	指北京诺德律师事务所
法律意见书	指北京诺德律师事务所出具的《2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目土地储备专项债券实施方案》
土地储备专项债券	指地方政府为土地储备发行，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
《管理办法》	指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
北京政德	北京政德会计师事务所（普通合伙）
财务评价报告	指北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目政府专项债券专项财务评价报告》
元	指人民币元

二、律师声明事项

- 1、本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。
- 2、本项目实施主体向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。
- 3、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。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。
- 4、本所律师仅就与本项目专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记

载形式、偿债能力评估、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、审计报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本法律意见书仅供本次西咸新区渭北储备项目2发行专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的，法律、法规另有规定的除外。

6、本所律师同意将本法律意见书作为西咸新区渭北储备项目2申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

7、本所律师同意陕西省西咸新区土地储备中心发行专项债券之目的部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

第二部分 正文

一、主体资格

（一）主管单位

1、本项目主管单位为陕西省西咸新区自然资源和规划局

（二）实施主体

本项目实施主体为陕西省西咸新区土地储备中心

1、陕西省西咸新区土地储备中心的主体资格

根据陕西省西咸新区土地储备中心持有的事业单位法人证书，并经本所律师在陕西省登记管理网在线网站(网址：<http://djgl.sxbb.gov.cn/djgl/search/sydw/view/11435>) 查询确认，西安市土地储备交易中心的基本情况如下：

表2:陕西省西咸新区土地储备中心基本情况

名称	陕西省西咸新区土地储备中心		
统一社会信用代码	12610000050408194Y	法定代表人	卜辉
住所地	陕西省西咸新区能源金融贸易区能源路201号西咸大厦		
举办单位	陕西省西咸新区自然资源和规划局	经费来源	举办单位拨款
有效期		开办资金	¥500万
登记管理机关	陕西省西咸新区事业单位登记管理局		
宗旨和业务范围	储备土地、保障西咸新区开发建设。编制西咸新区土地储备计划、开展土地储备工作；土地储备融资，承办相关手续；组织实施和管理土地一级开发；指导协调土地整理储备工作。		

据此，本所律师认为陕西省西咸新区土地储备中心系具有独立的法人资格的事业单位，其隶属于陕西省西咸新区自然资源和规划局，承担本辖区内土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录。陕西省西咸新区土地储备中心符合《土地储备管理办法》；“一、总体要求”之第(三)项和《土地储备专项债权管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格的要求。

二、土地储备项目的情况

根据贵局提供的资料，本项目含23个地块，具体内容如下：

根据西咸新区不动产登记中心出具的《西咸新区不动产登记抵押查封情况查询结果》该地块无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

据本所律师于 2025年4月4日登录西咸新区不动产登记中心的产权信息查询界面查询，该地块未抵押、未查封、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更，

表1 规划储备土地基本情况一览表

规划用地范围						储备地块情况					拟发债情况		
序号	编号	名称	位置	用地面积		用地性质	地块标识码	地块面积		储备状态	拟发债面积		拟发债金额 (万元)
				公顷	亩			公顷	亩		公顷	亩	
1	QH-54-ZCG-05	2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目	秦苑五路以东、秦合二路以西、同书路以南、同辙路以北	5.473478	82.1022	二类城镇住宅用地	6104042025R000468	5.473478	82.1022	已征需完善整备	5.473478	82.1022	16956
2	QH-62-ZCG-07-01		泾渭大道以东、汉韵一路以西、昭宣二路以南、昭宣一路以北	5.922340	88.8351	二类城镇住宅用地	6104042025R001010	5.922340	88.8351	已征需完善整备	5.922340	88.8351	17209
3	QH-62-ZCG-07-02			0.670179	10.0527	二类城镇住宅用地	6104042025R001024	0.670179	10.0527	已征需完善整备	0.670179	10.0527	1947
4	QH-62-ZCG-07-03			0.138302	2.0745	二类城镇住宅用地	6104042025R001036	0.138302	2.0745	已征需完善整备	0.138302	2.0745	402
5	QH-62-ZCG-07-04			3.456392	51.8459	二类城镇住宅用地	6104042025R001047	3.456392	51.8459	已征需完善整备	3.456392	51.8459	10043
6	QH-62-ZCG-07-05			0.299121	4.4868	二类城镇住宅用地	6104042025R001059	0.299121	4.4868	已征需完善整备	0.299121	4.4868	251
7	QH-51-ZCG-03		尚智路以东、尚信路以西、文博路以南、兰池四路以北	12.125122	181.8768	二类城镇住宅用地	6104042025R001066	12.125122	181.8768	已征需完善整备	12.125122	181.8768	35967
8	QH-55-ZCG-06		秦宫一路以东、秦宫二路以西、兰池二路以南、兰池大道以北	7.922773	118.8416	二类城镇住宅用地	6104042025R001073	7.922773	118.8416	已征需完善整备	7.922773	118.8416	23596
9	QH-55-ZCG-05-		秦宫一路以东、秦宫二路以西、兰启路以南、兰池二路以北	3.066728	46.0009	二类城镇住宅用地	6104042025R001085	3.066728	46.0009	已征需完善整备	3.066728	46.0009	9464
10	QH-55-ZCG-05-			0.128724	1.9309	二类城镇住宅用地	6104042025R001096	0.128724	1.9309	已征需完善整备	0.128724	1.9309	397
11	QH-55-ZCG-05-			0.303266	4.5490	二类城镇住宅用地	6104042025R001100	0.303266	4.5490	已征需完善整备	0.303266	4.5490	936
12	QH-55-ZCG-05-			3.467135	52.0070	二类城镇住宅用地	6104042025R001112	3.467135	52.0070	已征需完善整备	3.467135	52.0070	10700
13	QH-56-ZCG-02-		秦宫五路以东、秦宫六路以西、兰启路以南、兰明路以北	4.311524	64.6729	二类城镇住宅用地	6104042025R001123	4.311524	64.6729	已征需完善整备	4.311524	64.6729	12120
14	QH-56-ZCG-02-		秦宫六路以东、秦宫七路以西、兰启路以南、兰明路以北	0.108238	1.6236	二类城镇住宅用地	6104042025R001130	0.108238	1.6236	已征需完善整备	0.108238	1.6236	304
15	QH-56-ZCG-01		秦苑四路以东、秦苑五路以西、同书路以南、同辙路以北	5.795964	86.9395	二类城镇住宅用地	6104042025R001154	5.795964	86.9395	已征需完善整备	5.795964	86.9395	17539
16	QH-54-ZCG-06		师家寨路以东、汉惠大道以西、康平路以南、天汉大道以北	5.744055	86.1608	二类城镇住宅用地	6104042025R001165	5.744055	86.1608	已征需完善整备	5.744055	86.1608	16968
17	QH-65-ZCG-03-			0.131906	1.9786	二类城镇住宅用地	6104042025R001174	0.131906	1.9786	已征需完善整备	0.131906	1.9786	390
18	QH-65-ZCG-03-			0.597939	8.9691	二类城镇住宅用地	6104042025R001186	0.597939	8.9691	已征需完善整备	0.597939	8.9691	1766
19	QH-65-ZCG-03-			0.174408	2.6161	二类城镇住宅用地	6104042025R001197	0.174408	2.6161	已征需完善整备	0.174408	2.6161	515
20	QH-65-ZCG-03-		泾渭大道以东、汉书路以西、张良路以南、昭宣四路以北	2.836548	42.5482	二类城镇住宅用地	6104042025R001204	2.836548	42.5482	已征需完善整备	2.836548	42.5482	8449
21	QH-62-ZCG-06-			0.019491	0.2924	二类城镇住宅用地	6104042025R001213	0.019491	0.2924	已征需完善整备	0.019491	0.2924	58
22	QH-62-ZCG-06-			0.054461	0.8169	二类城镇住宅用地	6104042025R001227	0.054461	0.8169	已征需完善整备	0.054461	0.8169	152
23	QH-62-ZCG-06-												
合计				65.602848	984.0427			65.602848	984.0427		65.602848	984.0427	194300

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及用途

2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目总投资272813万元，拟申请土地储备专项债券资金194300.00万元，期限5年。

2025年拟申请专项债券资金194300.00万元，未申请过专项债券资金，本次拟申请资金194300.00万元。

（二）项目融资平衡安排

据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为330191.5673万元，表明年度不存在资金缺口，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为553636.57万元，债券还本付息费用总额223445.00万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为2.48倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、中介服务结构

（一）会计师事务所资质

《2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目项目政府专项债券专项财务评价报告》系由北京政德会计师事务所（普通合伙）依法出具。财务评价报告对以下内容进行了分析报告：项目基本情况；债券应付本息情况；评估依据和假设；评估过程；评估分析；评估结论；相关附件。

经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2019年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为11010329）和北京市石景山区市场监督管理局于2019年09月27日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依

批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证书》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的财务评估报告已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所资质

2025年陕西省西咸新区秦汉新城片区综合开发土地收储项目项目政府专项债券法律意见书由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年7月2日核发的统一社会信用代码3168000MD019798XX的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、结论

综上所述，本所律师认为，本期债券对应项目的土地储备机构符合《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）》规定的主体资格要求；土地收储已经取得了相关部门的批准；本期债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备资金财务管理办法》的有关规定。本期债券不存在法律风险，相关项目建设及财务风险不构成本期债券实质性的法律障碍。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，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

(此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具本意见书之签章页)



承办律师：

刘一

承办律师：

刘红梅

2025年9月1日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX

北京诺德

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

北京市司法局

发证日期:

2020 年 07 月 02 日



No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：



律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格 A20181301055051
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘一

性别 男

身份证号 232301199209091811

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度检查考核 专用章
备案日期	1559702-11955802 2025年6月-2026年5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	

执业机构 **北京诺德律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11101201411441808**

法律职业资格 **A20126101031535**
或律师资格证号

发证机关 **北京市司法局**

发证日期 **2024** 年 **03** 月 **25** 日



持证人 **刘红梅**

性 别 **女**

身份证号 **612729198105093622**

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5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	