

北京诺德律师事务所
关于2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收
储项目
法律意见书



(法)字(2025)第403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年陕西省西咸新区泾河新城崇文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《关于2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目法律意见书》
实施方案	指《2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目专项债券实施方案》
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《关于2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目之财务评价报告书》
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项目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本项目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自然资源和规划局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

本项目主管部门为陕西省西咸新区自然资源和规划局。

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

(二) 实施主体

项目单位为陕西省西咸新区土地储备中心，事业单位，统一社会信用代码：12610000050408194Y。

项目单位陕西省西咸新区土地储备中心，为管委会下属管理服务机构，由自然资源和规划局管理。

主要职能：负责制定新区土地储备规划、年度土地储备计划、年度征迁计划；负责土地储备成本核算与资金管理；负责新区土地储项债券发行和专项资金监督检查工作。

基于前述事实，本所律师认为：陕西省西咸新区土地储备中心系依法批准设立的事业单位；为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构；具有相应民事权利能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续。具备负责本项目申请专项债券工作的主体资格。

二、土地储备项目的情况

本项目拟发债地块共13个，面积共计14.758021公顷（221.3703亩）。根据西咸新区国土空间总体规划和西咸新区详细规划，充分考虑规划地块完整性以及储备、出让一体化管理，提高发债资金使用效率，本项目拟发债地块涉及规划面积15.985917公顷（239.7887亩），拟收储备面积为14.758021公顷（221.3703亩），具体情况见表1、表2：

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	JH-81-ZCG-04-01	2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.692849	10.3927	商业用地	6104232025R001985	0.692849	10.3927	已征需完善储备	14.758021	221.3703	44100	
2	JH-81-ZCG-04-02		泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.212949	3.1942	商业用地	6104232025R001996	0.212949	3.1942	已征需完善储备				
3	JH-81-ZCG-04-03		泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	1.771958	26.5794	商业用地	6104232025R002002	1.771958	26.5794	已征需完善储备				
4	JH-81-ZCG-05		泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	0.547563	8.2134	商业用地	6104232025R002016	0.547563	8.2134	已征需完善储备				
5	JH-81-ZCG-05-01		泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	1.936390	29.0459	商业用地	6104232025R002024	1.936390	29.0459	已征需完善储备				
6	JH-82-ZCG-03-01		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.436811	6.5522	住宅用地	6104232025R002039	0.436811	6.5522	已征需完善储备				
7	JH-82-ZCG-03-02		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.098190	1.4728	住宅用地	6104232025R002046	0.098190	1.4728	已征需完善储备				
8					1.227896	18.4184	住宅用地	在录中	1.227896	18.4184	新征收报批			

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				
9	JH-82-ZCG-01-01		正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.129 025	31.93 54	住宅用地	6104232025 R002053	2.129 025	31.93 54	已征需完善 善整备						
10	JH-82-ZCG-01-02		正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.001 668	0.025 0	住宅用地	6104232025 R002065	0.001 668	0.025 0	已征需完善 善整备						
11	JH-82-ZCG-02-01		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.661 140	39.91 71	住宅用地	6104232025 R002076	2.661 140	39.91 71	已征需完善 善整备						
12	JH-82-ZCG-02-02		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.022 779	0.341 7	住宅用地	6104232025 R002085	0.022 779	0.341 7	已征需完善 善整备						
13	JH-77-ZCG-24-01		院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	3.751 304	56.26 96	商服用地	6104232025 R002093	3.751 304	56.26 96	已征需完善 善整备						
14	JH-77-ZCG-24-02		院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	0.495 395	7.430 9	商服用地	6104232025 R002106	0.495 395	7.430 9	已征需完善 善整备						
	合计			15.98 5917	239.7 887			15.98 5917	239.7 887		14.758 021	221.3 703	44100			

表2 拟发债项目地块汇总表

序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额（万元）
					公顷	亩	
1	2025年 陕西省 西咸新区 泾河新城 崇文片区 综合开发 土地收储项目	地块1	6104232025R001985	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.692849	10.3927	44100
2		地块2	6104232025R001996	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.212949	3.1942	
3		地块3	6104232025R002002	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	1.771958	26.5794	
4		地块4	6104232025R002016	泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	0.547563	8.2134	
5		地块5	6104232025R002024	泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	1.936390	29.0459	
6		地块6	6104232025R002039	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.436811	6.5522	
7		地块7	6104232025R002046	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.098190	1.4728	
8		地块8	6104232025R002053	正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.129025	31.9354	
9		地块9	6104232025R002065	正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.001668	0.0250	
10		地块10	6104232025R002076	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.661140	39.9171	
11		地块11	6104232025R002085	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.022779	0.3417	
12		地块12	6104232025R002093	院土路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	3.751304	56.2696	
13		地块13	6104232025R002106	院土路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	0.495395	7.4309	
合计				14.758021	221.3703	44100	

2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目包括13个地块，已全部取得省级批复，由集体土地依法征收为国
有。项目权属清晰，无争议，无抵押、质押及查封情况。

三、项目资金情况

本项目总投入58548万元，包括收储成本及专项债券利息两部分，其中，收储成本51933万元，包括土地补偿费、地上附着和青苗补偿费、拆迁补偿费、场地平整、围挡建设、安置房建设成本、文勘费用等；专项债券利息6615万元。

本项目收储成本51933.00万元，其中财政资金7833.00万元，2025年拟申请土地储备专项债券资金44100.00万元。本次拟发行44100.00万元，债券期限为5年，假设债券利率为3%，利息按年支付，到期归还全部债券本金。

（一）项目资金来源及用途

本项目总投入58548万元，其中收储成本51933万元，专项债券利息6615万元。

（1）本项目收储成本51933万元，资金来源为财政自有资金和专项债券。

- 1）财政自有资金7833万元，占收储成本的15.08%，已纳入年度财政预算；
- 2）计划2025年发行专项债券44100万元，占收储成本的84.92%。

（2）本项目专项债券利息6615万元，计划由土地出让后的政府性基金收入安排。

（二）项目融资平衡安排

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目净收益为62332万元，项目总债务融资本息及发行费用为50715万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数1.23倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

据此，本所律师认为2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储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，本期债券对应项目的偿债资金主要来源于土地出让收入，能够实现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

《关于2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目之财务评价报告书》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1108729）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》。

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

《关于2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目法律意见书》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4日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 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: 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)

31110000MD0197983XX

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	二〇二二-二〇二三年度
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
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇-二〇二一年度
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	二〇二二-二〇二三年度
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 或律师资格证号	A20181301055051	持证人	刘一
		性 别	男
发证机关	北京市司法局	身份证号	232301199209091811
发证日期	2024年02月29日		

考核年度	二〇二四年度	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关	北京市司法局 诺德律师事务所年度检查机构 专用章	备案机关	
备案日期	2025年6月-2026年5月	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

持证人 刘红梅

性 别 女

发证机关 北京市司法局

身份证号 612729198105093622

发证日期 2024 年 03 月 25 日

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 专用章 律师年度考核备案
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	