

陕西骊剑律师事务所

关于2025年西安市临潼区火车站
片区国家试点城市更新土地收储
项目专项债券发行之
法律意见书



陕西骊剑律师事务所
LI JIAN LAW FIRM

西安市临潼区人民北路财富大街

电话：029-83973754 邮编：710600

陕西骊剑律师事务所

关于2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新 土地收储项目专项债券发行之 法律意见书

(2025) 骊剑法意字第5-002号

第一节 致收件人

致：西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心

陕西骊剑律师事务所是经陕西省司法厅批准成立，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。陕西骊剑律师事务所（下称本所）接受西安市临潼区司法局的委托，担任其关于2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券发行的专项法律顾问。就2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券发行的前期工作事宜，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。

第二节 释义

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 | 《陕西骊剑律师事务所关于2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券发行之法律意见书》 |
| 本所律师 | 指 | 陕西骊剑律师事务所指派的办理关于2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券发行专项法律服务的律师 |
| 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 |
| 本次债券 | 指 | 2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券 |
| 兴国会计师事务所 | 指 | 西安兴国会计师事务所有限责任公司 |
| 《财务评价报告书》 | 指 | 西安兴国会计师事务所有限责任公司出具的《2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券财务评价报告书》 |
| 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（2020年版）》 | 指 | 自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020年版）》的通知》（自然资办函〔2020〕827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） |

第三节 律师声明

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》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. 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。

3. 委托人接受或采用本法律意见书的前提为西安市临潼区人民政府、西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心及其他相关单位均已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。

4. 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。

5. 本法律意见书仅供西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心为本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

第四节 正文

一、主体资格

西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心现持有西安市临潼区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，西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心的基本信息情况如下：

| | |
|----------|--------------------------------------------------|
| 机构名称 | 西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心 |
| 统一社会信用代码 | 12610115742801085R |
| 机构住所 | 西安市临潼区骊山街道秦陵南路南侧 |
| 法定代表人 | 蒋开源 |
| 开办资金 | 2023.5万元 |
| 举办单位 | 西安市自然资源和规划局临潼分局 |
| 登记机关 | 西安市临潼区事业单位登记管理局 |
| 宗旨和业务范围 | 为合理利用土地提供储备保障服务。政府土地征用、储备收购、补充耕地及土地开发整理年度计划和任务落实 |
| 经费来源 | 全额拨款 |
| 证件有效期 | 2022年12月15日至2027年12月15日 |

根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，西安市自然资源和规划局临潼分局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，西安市自然资源和规划局临潼分局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、土地储备项目的情况

依据西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心提供的相关资料，本次项目情况如下：

| | |
|--------|----------------------------|
| 地块名称 | 地块1：文商旅综合商业1 |
| 坐落地区 | 西安市临潼区骊山街办 |
| 四至范围 | 东至经二路，南至火车站广场，西至陇海铁路，北至规划路 |
| 土地规划性质 | 商业用地 |
| 储备面积 | 32.1593亩（2.14395公顷） |
| 储备开始时间 | 2024年 |
| 计划出让时间 | 2026年 |
| 土地现状 | 目前为正在储备 |

| | |
|--------|----------------------------|
| 地块名称 | 地块2：安馨佳苑社区项目 |
| 坐落地区 | 西安市临潼区骊山街办 |
| 四至范围 | 东至经二路，南至姜寨新村，西至陇海铁路，北至种子公司 |
| 土地规划性质 | 住宅用地 |
| 储备面积 | 16.9699亩（1.131329公顷） |
| 储备开始时间 | 2024年 |
| 计划出让时间 | 2026年 |
| 土地现状 | 目前正在储备 |

| | |
|--------|----------------------------|
| 地块名称 | 地块3：文商旅综合商业2 |
| 坐落地区 | 西安市临潼区骊山街办 |
| 四至范围 | 东至经二路，南至安置区，西至陇海铁路，北至火车站广场 |
| 土地规划性质 | 商业用地 |
| 储备面积 | 34.8235亩（2.321566公顷） |
| 储备开始时间 | 2024年 |
| 计划出让时间 | 2026年 |
| 土地现状 | 目前为正在储备 |

据此，本所律师认为，本项目基本情况及批准手续符合法律规定，本次债券资金拟由西安市自然资源和规划局临潼分局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、项目资金情况

依据西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心提供的相关资料，本项目总需求与本次债券发行金额情况如下：

| | |
|----------|-------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目 |
| 项目总需求 | 11993.71万元 |
| 本次债券发行金额 | 8800万元(2025年拟发行5年期专项债券6200万元，2026年拟发行5年期专项债券2600万元) |

依据《财务评价报告书》，兴国会计师事务所认为，项目符合专项债发行政策要求，实施方案可行，绩效目标清晰可衡量，偿债计划有效；还本付息资金有充分保障，能够实现项目收益和融资自求平衡；经综合评价，对项目总体评价结论为“予以支持”。

本所律师认为，根据兴国会会计师事务所出具的《财务评价报告书》，如果该土地储备项目的地块能够顺利按照计划由西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心收储，那么本次债券所列入的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，则兴国会会计师事务所出具的《财务评价报告书》的总体评价意见符合《管理办法》第六条的规定，项目资金来源和资金用途符合法律规定。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《财务评价报告书》由西安兴国会会计师事务所有限责任公司出具。

西安兴国会会计师事务所有限责任公司现持有西安市新城区市场监督管理局于2021年03月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码91610102710187949R），陕西省财政厅于2017年10月30日核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号：61010059，西安兴国会会计师事务所有限责任公司系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由陕西骊剑律师事务所出具。陕西骊剑律师事务所现持有陕西省司法厅于2024年3月4日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码316100004376419516），陕西骊剑律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书的盖章签名律师持有陕西省司法厅核发律师执业证书，且已按规定通过年度年检。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心，有资格实施储备地块的土地储备，主体资格符合法律规定。
2. 本次债券所列入的西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心的土地储备项目，项目基本情况及批准手续符合法律规定。
3. 本次债券所列入的西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心的土地储备项目，还本付息资金有充分保障，能够实现项目收益和融资自求平衡。
4. 本次债券的资金拟由西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心专项用于土地储备，符合法律规定。

本法律意见书正本一式三份。

(以下无正文)

(此页为《陕西骊剑律师事务所关于2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券发行之法律意见书》之签署页)



律所负责人:

张健

张 健

承办 律师:

邓 飒

邓 飒

承办 律师:

张家驹

张家驹

二〇二五年四月十四日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 316100004376419516

陕西驱剑

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:

2024 年 08 月 07 日



执业机构 陕西骊剑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101200811821251

法律职业资格
或律师资格证号 A20056101151506

发证机关

发证日期

2018 年 03 月 22 日



持证人 邓飒

性 别 女

身份证号 610115198010035769

律师年度考核备案

| | |
|------|--------------------------|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | 2023年度律师年度考核备案 西安北司法局 |
| 备案日期 | 2024.5-2025.5 |

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

陕西驱剑律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

16101201510420648

法律职业资格
或律师资格证号

A20126101151016

发证机关

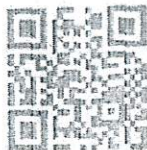
陕西省司法厅

发证日期

2020年

0月

07



持证人

张家驹

性别

男

身份证号

610115199006290534

律师年度考核备案

| | |
|------|---------------|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | 称职 |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | 2024.5-2025.5 |

律师年度考核备案

| | |
|------|--|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 备案机关 | |
| 备案日期 | |

