

陕西宝伦律师事务所

关于 2025 年西安市（本级）团结村片区 土地收储项目专项债券 法律意见书

2025 年 4 月



陕西宝伦律师事务所
SHAANXI BAO LUN LAW FIRM

西安市未央区未央路荣豪大厦 13 层

13F, Ronghao Buiding, Weiyang Road, xi'an, China

Tel: 13992883882 Post Code: 710016

www.sxbllawyer.com

陕西宝伦律师事务所

SHAANXI BAOLUN LAW FIRM

地址：陕西省西安市未央区未央路荣豪大厦 13 楼

电话：029-86354125 传真：029-86354125

邮箱：yintao.bai006@163.com 邮编：710016

法律意见书

致陕西省财政厅：

陕西宝伦律师事务所（以下简称本所）依法接受委托，作为 2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目（以下简称本项目）专项债券的专项法律顾问，本所及经办律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发(2014)43 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的决定》（国发(2014)45 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预(2015)225 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函(2016)88 号）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预(2016)155 号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库(2019)23 号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字(2019)33 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库(2020)43 号）《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等现行有效之法律法规、规章之规定，出具本法律意见书。

第一部分 引言

释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列简称应具有以下含义：

本次债券、本次公司债券、本次发行	指	2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目专项债券
本所、律师事务所	指	陕西宝伦律师事务所
本项目	指	2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目
《实施方案》	指	《2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目专项债券实施方案》
主管部门	指	西安市自然资源和规划局
财政部门	指	西安市财政局
实施单位	指	西安市土地储备交易中心
《事前绩效评估报告》	指	《2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目专项债券事前绩效评估报告》
《法律意见书》	指	《陕西宝伦律师事务所关于 2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目专项债券法律意见书》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本法律意见书中的百分比数据保留小数点后四位；若总数合计与各分项数值之和存在尾数不符的，系四舍五入原因造成。

申明事项

(一) 本所经办律师依据委托人提供的本期债券相关信息、文件、资料，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，严格履行法定职责，如实记载相关法律事实，对委托事项的合法合规性进行充分审查。但本所及经办律师不对委托人提供的相关资料的真实性、合法性负责，委托人对所提供信息、文件、资料的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏给相关各方造成的损失承担法律责任。

(二) 本所律师根据本法律意见书签署时国家现行法律、法规和规范性文件及与本期债券相关的既存事实发表法律意见。

(三) 本所律师仅就与本次发行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。

(四) 本所同意西安市土地储备交易中心将本《法律意见书》作为本期债券项目的政府报批文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、主体资格

(一) 发行人基本情况

本次债券的发行主体是陕西省人民政府。

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预(2016)155号）第四条“省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”之规定，本次债券发行主体符合规定。

(二) 项目实施单位基本情况

根据《实施方案》，2025年西安市（本级）团结村片区土地收储项目专项债券的实施单位为西安市土地储备交易中心（以下简称市土储交易中心）。

根据国家工商公示系统记载，市土储交易中心基本情况如下：

注册名称	西安市土地储备交易中心
负责人	姜颖
统一社会信用代码	12610100735083142J
注册地址	西安市莲湖区劳动南路 178 号
开办资本	582.49 万元

机构类型	事业单位
登记管理机关	西安市事业单位登记管理局
有效期	2025-03-31 至 2030-03-31
经营范围	为合理利用土地提供储备保障和交易服务。土地收回、收购、置换、征收与储备·储备土地前期开发·储备土地管护与临时利用·土地储备资金筹措与管理使用·国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让·地产市场信息服务

本所律师认为，项目实施机构是西安市自然资源和规划局的直属单位，是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目实施机构具有土地整理储备工作的经营资格及能力；项目实施机构是符合自然资规〔2025〕2号文的规定的，并已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；根据财预〔2017〕62号文、自然资发〔2025〕45号文的规定，市土地储备交易中心作为项目实施机构可以使用本期专项债券的资金。

（三）本期债券发行依据

根据项目主管部门提供的《实施方案》，本项目计划发行2期专项债券，分别为：2025年发行7年期专项债券250000.00万元，2026年发行7年期专项债券150000.000000万元。根据陕西省第十四届人民代表大会第三次会议批准的《陕西省2024年财政预算执行情况和2025年财政预算草案的报告》，本项目2025年发行金额在财政部提前下达陕西省2025年新增专项债务限额内。根据上述情况，本所律师认为：本次

债券发行主体符合国家相关规定，具备本次债券发行的主体资格；本次债券额度在发行限额内，且在项目年度投资需求范围内。

二、土地储备项目的情况

（一）项目基本情况

根据项目主管部门提供的相关资料并经本所律师核查，本期债券发行所涉及的项目基本情况如下：

项目名称	2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目
项目总投资	本项目总投资主要为收储成本及发债利息，总投资为 545545.3361 万元，其中收储成本共计 461545.3361 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等；发债利息为 84000.0000 万元
项目情况概述	本次拟收储土地总面积为 159.356355 公顷（2390.3453 亩），共 56 个地块，涉及 6 个实施区块，分别为联合村更新区块、谭家村更新区块、团结北更新区块、团结东更新区块、团结西更新区块、未央湖-团结更新区块，均已实现国土空间详细规划单元全覆盖，并纳入 2025 年度西安市储备计划范围，现状主要为集体经营性建设土地及商业用地、公服类设施等国有土地
项目对应债券发行金额	400000.0000 万元
发行年份	2025 年、2026 年
发行期限	7 年

（二）项目合规情况

根据《实施方案》“一、项目概况”，该项目位于城镇开发边界内，符合已批复的《西安市国土空间总体规划（2021-2035年）》相关管控要求，规划用途、容积率等主要规划指标符合《西安市古都核心区国土空间详细规划》及《未央区团结片区城市发展型更新实施方案》。

据此，本所律师经核查后认为，本次债券发行对应项目已取得相关手续，项目实施单位需根据项目开发进度继续办理后续手续，保证项目建设合法合规。

三、项目资金情况

本期债券发行规模为 400000.0000 万元，募集资金拟用于 2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目。本所律师认为，本期债券募集资金的投资方向未违反国发【2014】43 号、财预(2017)89 号、国办发[2024]52 号、自然资发[2024]242 号、自然资发[2025]45 号文件等相关规定。

根据《实施方案》，本项目总投资 545545.3361 万元，资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，其中自有资金 61545.3361 万元，发行政府专项债券 400000.0000 万元，债券利息 84000.00 万元。结合项目已有专项审计及测算报告，项目剩余资金需求为 461545.3361 万元，计划 2025 年投入 311545.3361 万元，占总投资的 57.11%，2026 年投入 150000.0000 万元，占总投资的 27.50%，债券利息按约定支付。该项目土地出让收入为 1238563.419 万元，土地收储成本为 461545.3361 万元，专项债本金为 400000.0000 万元，专项债发行费用为 400.0000 万元，土地专项债利息按年利率 3%，7 年期为 84000.0000 万元，政策性计提中按照出让收益计提比例合计为 35%，按照出让收入计提比例合计为 7%，可用于还款的纯收益为 1000159.00 万元。经测算，项目存续期内可达到的偿债资金

覆盖率为 2.07 倍，还本付息资金有充分保障。

依据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所出具的《事前绩效评估报告》内容，总体结论为：基于以上评估内容，综合考虑项目发展情况，本项目事前绩效评估得分为 97 分，对评估结果为优，评估结论为予以支持。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》和《事前绩效评估报告》的论证，本项目所涉的资金来源和资金用途合规。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所为本期债券发行项目出具了 2025 年西安市(本级)团结村片区土地收储项目《事前绩效评估报告》。

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所经西安市市场监督管理局经开区分局注册成立，统一社会信用代码为 91610132MACH15FGX5，成立日期为 2023 年 4 月 25 日，经营范围为一般项目：工程管理服务；资产评估。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所现持有陕西省财政厅核发证书序号为 5002642 的《会计师事务所分所执业证书》(批准执业文号：陕财办会[2023]39 号)。

综上，本所律师认为中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所具备为本期债券出具相关报告的主体资格。

(二) 律师事务所

本所为本期债券发行的法律服务机构, 持有陕西省司法厅核发的统一社会信用代码为 31610000352310686B 的《律师事务所分所执业许可证》, 并经年检合格, 具备为本期债券提供法律服务的资质。白银涛、宁亚楠律师为署名律师, 其分别持有编号为 16101201110414225 和 16101202211521061 的《律师执业证》, 具备署名律师资格。

综上所述, 本所及其律师作为为本期债券出具法律意见的律师事务所及律师, 具备相关资质。

五、法律意见

根据以上内容, 本所律师认为:

1、本期债券实施及发行主体适格, 发行额度有据可依且符合项目建设需求。

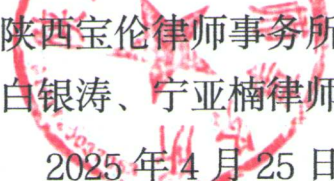
2、本期债券发行对应的拟收储土地已获得相关政府确权文件, 与相关主体签订土地储备协议, 尚待按照规定在全民所有土地资产管理信息系统中录入相关信息, 获得对应的标识码, 以满足土地储备债券项目准入条件。

3、本期发行拟投资项目预期收益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平衡。

4、为本期发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的执业资质, 符合相关法律法规要求。

本意见书正本一式四份, 无副本, 由本所盖章后生效。

(以下无正文)


陕西宝伦律师事务所
白银涛、宁亚楠律师
2025年4月25日