

北京诺德律师事务所

关于2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目法律意见书

(法)字[2025]第 336 号



目 录

第一部分 引言 1

一、释义 1

二、律师声明事项 1

第二部分 正文 3

一、主体资格 3

二、土地储备项目的情况 3

三、项目资金情况 4

四、中介服务机构 4

五、结论意见 5



2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目政府专项债券法律 意见书

致：汉中市人民政府自然资源收购储备中心：

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）等有关法律、法规、规范性文件，本律师事务所作为2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目专项债券法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。



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年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目
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年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目政府专项债券法律意见书》
实施方案	指《2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目实施方案》
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年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目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2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储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2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储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.本所律师同意汉中市人民政府自然资源收购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

1.参与主体信息

实施主体基本信息如下所示：

1) 2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目主管部门为汉中市自然资源局。

2) 2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目实施单位为汉中市人民政府自然资源收购储备中心。

2.对参与主体的法律意见

本所律师认为，本项目对应的各参与主体均是依法设立的法人，具有相应民事权利和民事行为能力；依法有效存续。本期专项债券涉及项目属于各项目对应参与主体的业务范围。

二、土地储备项目的情况

1.项目名称

2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目（地块编号：JKDQ-7）

2.项目性质

新增土储。

3.收储规模

项目地块编号：JKDQ-7，位于汉中经济技术开发区，土地面积80.5587亩（折合5.370580公顷），状态为已报批未征收，计划使用用途为住宅用地，对应面积5.370580公顷。

4.收储计划

（1）土地权属情况

本项目无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

（2）现状用途

土地现用地性质为住宅用地。

（3）符合规划情况

2024年10月12日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到

各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

2024年10月17日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024年11月7日，自然资源部发布了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金新增土储的通知》（自然资发〔2024〕242号）通知，要求地方积极运用地方政府专项债券资金加大新增土储力度。

本项目已纳入汉中市中心城区土地收储计划。

本项目根据以上依据开展本轮土地储备。

（4）收储后计划使用用途及对应面积

土地收储后计划用途为住宅用地，对应面积5.370580公顷。

5.项目总投资

本项目总投资为10366.00万元，共涉及1宗收储地块，收储面积为5.370580公顷（80.5587亩），地块拟收储价格为10366.00万元。

本所律师认为，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合政策及地区发展规划，项目合法合规，符合国家的产业政策。

三、项目资金情况

本项目总投资10366.00万元，财政配套资金2166.00万元，2025年拟申请土地储备专项债券资金8200.00万元。本次拟发行8200.00万元，债券期限为7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。

本项目资金符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）关于本项目资本金比例的要求。

四、中介服务机构

1.会计师事务所资质

《2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储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》。

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。

2. 律师事务所资质

2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储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、结论意见

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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

(一) 本项目实施主体具备负责拟实施2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目政府专项债券发行前相关工作的主体资格。

(二) 为2025年陕西省汉中市JKDQ-7地块土地收储项目政府专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

(三) 本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

(四) 根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发[2015]51号)及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发[2019]26号)的要求。

本法律意见书一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。





承办律师：

刘一

承办律师：

刘红梅

2025年10月27日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

31110000MD019798XX



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 07 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。

北京市司法局

发证机关：

2020 年 07 月 02 日

发证日期：



律师事务所登记事项

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	二〇二二-〇三年度
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) 070170114

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	二〇二一-二〇二二年度
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 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

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	1559202-11955202 2025年6月-2026年5月

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	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	