

北京大成（武汉）律师事务所

关于

2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券(一期)

——2019 年湖北省政府专项债券（四期）

法律意见书

大成武汉证字[2019]第 059 号

大成 DENTONS

北京大成(武汉)律师事务所

www.dentons.cn

湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号浙商大厦 10 楼 (430015)

10F Zheshang Building, 718 Jianshe Avenue,

Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China

Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002

目 录

释 义	1
一、本期专项债券发行	5
(一) 发行人	5
(二) 本期发行概况	5
(三) 本期专项债券发行额度	6
二、本期专项债券发行对应的投资项目	7
(一) 市本级土地储备项目	7
(二) 新洲区土地储备项目	13
(三) 蔡甸区土地储备项目	15
(四) 黄陂区土地储备项目	17
三、财务评估咨询报告及法律意见书	20
(一) 财务评估咨询报告	20
(二) 法律意见书	20
四、与本期专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施	21
(一) 法律风险	21
(二) 风险应对措施	21
五、结论性意见	22

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
省国土厅	指	湖北省国土资源厅
本期专项债券	指	2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（四期）
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国土资规（2017）17号文	指	《土地储备管理办法》
国发（2014）43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预（2015）255号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预（2017）62号文	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预（2016）155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财库（2015）83号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财综（2018）8号文	指	《土地储备资金财务管理办法》
财预（2018）185号文	指	《财政部关于提前下达部分2019年新增地方政府债务限额的预通知》
鄂财预发（2018）74号文	指	《湖北省财政厅关于提前下达部分2019年新增专项债务限额的预通知》

财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《实施方案》	指	《2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（四期）实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（四期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

**北京大成（武汉）律师事务所关于
2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）
——2019年湖北省政府专项债券（四期）
法律意见书**

大成武汉证字[2019]第 059 号

致：武汉市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任 2019 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019 年湖北省政府专项债券（四期）发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、王清华律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》及《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，按照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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循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充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所经办律师还就本次发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询

问并进行了必要的讨论，或者通过相关政府部分征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体向本所提供和披露的、为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、财务评估咨询报告等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、财务评估咨询报告等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正文

一、本期专项债券发行

(一) 发行人

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。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。”根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号文）第五条规定，“地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。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）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。”根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）第七条规定，“土地储备专项债券发行的主体为省级人民政府”。

根据上述规定，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财综〔2018〕8号文的规定。

(二) 本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，本期债券发行的发行情况如下：

项目	内容
----	----

发行人	湖北省人民政府
发行金额及 发行期限	<p>本期土地储备专项债券拟发行金额 511,355.00 万元，其中：</p> <p>(1) 市本级土地储备专项债券拟发行额度为 361,355.00 万元，期限为 5 年；</p> <p>(2) 新洲区土地储备专项债券拟发行额度为 27,000.00 万元，期限为 5 年；</p> <p>(3) 蔡甸区土地储备专项债券拟发行额度为 53,000.00 万元，期限为 5 年；</p> <p>(4) 黄陂区土地储备专项债券拟发行额度为 70,000.00 万元，期限为 5 年。</p>
募集资金用途	专项用于《实施方案》中列示的土地储备项目
还款来源	以各项目取得的专项收入偿还债券本息，即土地储备出让收入偿还债券本息
发行依据	《预算法》、财预〔2017〕62 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定

(三) 本期专项债券发行额度

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》等，本次债券发行规模为 511,355.00 万元。根据《财政部关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的预通知》（财预〔2018〕185 号）：“经国务院同意，拟提前下达你省（自治区、直辖市、计划单列市）部分 2019 年新增限额，其中新增一般债务限额拟按照 2018 年的 70% 下达，新增专项债务限额拟按照 2018 年的 60% 下达”，“2019 年全年新增债务限额经全国人民代表大会批准后正式下达”，提前下达的部分 2019 年新增湖北省地方政府债务限额 646 亿元（其中：一般债券 261 亿元、专项债券 385 亿元）。根据《湖北省财政厅关于提前下达部分 2019 年新增专项债务限额的预通知》（鄂财预发〔2018〕74 号），“经省政府批

准，现提前下达你地部分 2019 年新增政府专项债务限额 2195798 万元”。

据此，本所律师认为，本次债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕255 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2018〕185 号文、鄂财预发〔2018〕74 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，本期专项债券发行的募集资金主要用于以下土地储备项目，具体情况如下：

（一）市本级土地储备项目

1. 项目概况

（1）武汉市汉阳区煤气公司储备项目

地块名称	武汉市汉阳区煤气公司储备项目
宗地位置	汉阳区罗七南路，墨水湖北路与麒麟路交汇处
四至范围	东邻麒麟路，南邻中兴路，北紧邻墨水湖北路
土地规划性质	住宅用地
储备开始时间	2017 年
计划出让时间	2020 年
储备面积	1.25 公顷
土地现状	加气站及煤气站
储备计划或 批复	根据武汉市人民政府办公厅于 2017 年 4 月 1 日下达《市人民政府办公厅关于 2017 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2017〕30 号），武汉市汉阳区煤气公司储备项目已纳入武汉市 2017 年度土地储备计划中，地块编号为 cb-新城 2017-08。

	根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2018〕62 号），武汉市汉阳区煤气公司储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中，计划类型为结转。
--	---

（2）楚宝片储备项目

地块名称	楚宝片储备项目
宗地位置	武汉市江汉区中山大道北侧
四至范围	南邻中山大道，北临民主一街，西临前进二路，东临前进四路
土地规划性质	商住混合用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年
储备面积	8.60 公顷
土地现状	项目区内基本为城市中心区 70-80 年代老式住宅
储备计划或 批复	<p>根据武汉市人民政府办公厅于 2017 年 4 月 1 日下达《市人民政府办公厅关于 2017 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2017〕30 号），楚宝片储备项目已纳入武汉市 2017 年度土地储备计划中，地块编号为 cb-地产 2017-06。</p> <p>根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2018〕62 号），楚宝片储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中，计划类型为结转。</p>

（3）岱家山公交地块及其扩大片储备项目

地块名称	岱家山公交地块及其扩大片储备项目（简称“公交扩大片”）
------	-----------------------------

宗地位置	武汉市江岸区岱黄路与岱山街交汇处,丹水池街汉黄路 35 号
四至范围	东至汉黄路,南至岱山村“城中村”改造产业用地,西至岱山村“城中村”改造中小学用地,北至岱山村“城中村”改造还建用地
土地规划性质	商住混合用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
储备面积	3.93 公顷
土地现状	目前现状为岱家山公交场站用地和部分居住用地
储备计划或 批复	<p>根据武汉市人民政府办公厅于 2017 年 4 月 1 日下达《市人民政府办公厅关于 2017 年度全市土地储备计划的批复》(武政办(2017)30 号),岱家山公交地块及其扩大片储备项目已纳入武汉市 2017 年度土地储备计划中,地块编号为 cb-地产 2017-09。</p> <p>根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》(武政办(2018)62 号),岱家山公交地块及其扩大片储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中,计划类型为结转。</p>

(4) 铁塔厂储备项目

地块名称	铁塔厂储备项目
宗地位置	武汉市江岸区解放大道 2034 号,紧邻武汉市东西主干道解放大道,处于武汉市二环外三环内、城市工业区
四至范围	东临湖北省电力技工学校及湖北输变电铁塔厂,南至铁路线、本厂家属区,西接武汉胜强微压锅炉厂及武汉市财贸学校,厂西门距解放大道约 150 米,北接湖北省电力技工学校及中侧路

土地规划性质	商服用地、住宅用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2021 年
储备面积	14.71 公顷
土地现状	该地块目前持有证号为岸国用（98）字第 17 号国有土地使用证，土地使用者为武汉铁塔厂，地上建筑物主要为工业厂房及相关配套建筑构筑物。
储备计划或 批复	<p>根据武汉市人民政府办公厅于 2017 年 4 月 1 日下达《市人民政府办公厅关于 2017 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2017〕30 号），铁塔厂储备项目已纳入武汉市 2017 年度土地储备计划中，地块编号为 cb-地产 2017-08。</p> <p>根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2018〕62 号），铁塔厂储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中，计划类型为结转。</p>

（5）生命健康园及周边区域综合收储项目二期

地块名称	生命健康园及周边区域综合收储项目二期
宗地位置	位于虎山村、庙岭村、花园村、新生村、新力村、新春村村域内
四至范围	光谷六路以东，高新五路以南，沪渝高速公路以北，虎山一路以西
土地规划性质	工业用地、住宅用地、文化用地、教育用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2022 年-2023 年
储备面积	326.00 公顷

储备计划或 批复	根据武汉市土地整理储备中心出具的说明：将该项目优先列入 2019 年度武汉市土地整理储备中心土地储备计划。储备计划将于 2019 年上半年获得批复。
-------------	--

(6) 神龙公司土地收储项目

地块名称	神龙公司土地收储项目
宗地位置	武汉市经济技术开发区 1C1 地块
四至范围	西至东风大道，东至创业路，北至汉月巷，南至沌阳路
土地规划性质	商服用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
储备面积	3.01 公顷
土地现状	该地块目前持有证号为武开国用（2012）第 28 号国有土地使用证，土地使用权人为神龙汽车有限公司，土地用途为商服用地。目前该块土地上有一栋原武汉经济技术开发区管委会办公楼，有车库、食堂等配套用房，总建筑面积 16811.2 平方米，另有球场、地面停车场、绿化、围墙等附属配套设施。
储备计划或 批复	根据武汉经济技术开发区（汉南区）国土资源和规划局出具的情况说明，神龙汽车有限公司武汉经济技术开发区 1C1 地块收储项目纳入 2019 年土地储备计划。 根据武汉市土地整理储备中心出具的说明：将该项目优先列入 2019 年度武汉市土地整理储备中心土地储备计划。储备计划将于 2019 年上半年获得批复。

(7) 新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地储备项目

地块名称	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地储备项目
宗地位置	武汉市新洲区邾城

四至范围	北至新洲大街，南至龙腾大道，西至博物大道，东至 G106
土地规划性质	商服、居住用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
储备面积	8.87 公顷
储备计划或 批复	根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2018〕62 号），新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中，计划类型为新增。

2. 储备机构

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，市本级土地储备项目的储备机构为武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）。根据其提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）的基本情况如下：

事业单位名称	武汉市土地资产经营管理委员会办公室（武汉市土地整理储备中心）
统一社会信用代码	12420100441353549D
宗旨和业务范围	承担全市土地资产经营综合管理事务和具体实施工作，研究拟定全市土地储备各项政策、标准和措施；承担组织编制全市土地储备专项规划工作；承担编制全市土地储备供应年度计划工作，对全市各级土地储备机构计划实施情况进行考核和统计，对全市土地资产经营运行情况进行监督检查；承担市土地整理储备中心名下的土地征收、开发整理、土地储备等工作；承担市土地资产经

	营管理委员会的日常工作，指导各级土地储备机构和土地交易机构等工作。
住所	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
法定代表人	陈明宝
开办资金	725.6 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	武汉市国土资源和规划局
证书有效期	2016-03-31 至 2021-03-31
登记管理机关	武汉市事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2018年版）》（鄂土资办函〔2018〕87号）的通知，武汉市土地整理储备中心系纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420100，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）新洲区土地储备项目

1. 项目概况

新洲区 2013 年第 44 批次建设用地储备项目

地块名称	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地储备项目
宗地位置	武汉市新洲区阳逻双柳
四至范围	北至倒水河大桥，南至天翔公路，西至堵龙干堤，东至阳枫公路
土地规划性质	其他住宅用地
储备开始时间	2019 年

计划出让时间	2023 年
储备面积	9.13 公顷
储备计划或 批复	根据武汉市人民政府办公厅 2018 年 6 月 1 日下达《市人民政府关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办〔2018〕62 号），新洲区 2013 年第 44 批次建设用地储备项目已纳入武汉市 2018 年度土地储备计划中，土地编号为 cb-新 2015-05，计划类型为结转。

2. 储备机构

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，新洲区土地储备项目的储备机构为武汉市新洲区土地储备中心，根据其提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，武汉市新洲区土地储备中心的基本情况如下：

事业单位名称	武汉市新洲区土地储备中心
统一社会信用代码	12420117572008120T
宗旨和业务范围	宗旨：为国家建设提供储备保障，承担土地储备供应，为保护与合理利用土地提供整理技术服务； 业务范围：从事土地整理工程规划设计、土地整理示范项目选择与运行，土地整理评估与咨询、土地整理信息服务。
地址	武汉市新洲区邾城街衡州大道 178 号
法定代表人	张达
开办资金	5000 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	武汉市新洲区国土资源和规划局
证书有效期	自 2016 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 26 日
登记管理机关	武汉市新洲区事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2018年版）》（鄂土资办函〔2018〕87号）的通知，武汉市新洲区土地储备中心系纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420117，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（三）蔡甸区土地储备项目

1. 项目概况

（1）蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次储备项目

地块名称	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次储备项目
宗地位置	蔡甸区
四至范围	2017-47 批次:东邻知音湖大道、西邻农林村、南邻文玲凤凰村、北邻天星村; 2018-12 批次:东邻规划路、西邻规划路、南邻马鞍村、北邻五贤路; 2018-27 批次:东邻玉贤路、南邻规划路、西邻规划路、北邻富春天乐农资公司; 2018-28 批次:东邻规划路居民区、西邻水田花房、南邻工业区、北邻车岭村; 2018-29 批次:东邻知音大道、南邻规划路新农村居民点、西邻居民点、北邻规划路。
土地规划性质	综合用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	60.00 公顷

储备计划或 批复	根据武汉市蔡甸区国土资源和规划局及武汉市蔡甸区土地储备中心出具的情况说明：蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次储备项目土地计划纳入 2019-2020 年土地储备计划中。
-------------	--

(2) 蔡甸区 2019-3 批次储备项目

地块名称	蔡甸区 2019-3 批次储备项目
宗地位置	蔡甸区
四至范围	东至知音湖大道（宋湾），南至新农村，西临会子湾村，北至汉蔡高速（会子湾村）
土地规划性质	商服用地
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	20.40 公顷
储备计划或 批复	根据武汉市蔡甸区国土资源和规划局及武汉市蔡甸区土地储备中心出具的情况说明：蔡甸区 2019-3 批次项目土地计划纳入 2019-2020 年土地储备计划中。

2. 储备机构

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，蔡甸区土地储备项目的储备机构为武汉市蔡甸区土地储备中心。根据其提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>）查询，武汉市蔡甸区土地储备中心的基本情况如下：

事业单位名称	武汉市蔡甸区土地储备中心
统一社会信用代码	12420114555006027F
宗旨和业务范围	优化城乡存量土地配置，保证国有土地的保值增值和合理使用。受政府委托将其收购方式取得的土地和政府依

	法收回、征收的土地纳入土地储备库予以储备，并进行前期开发整理。
地址	武汉市蔡甸区莲花湖大道 231 号
法定代表人	代传斌
开办资金	50 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	武汉市蔡甸区国土资源和规划局
证书有效期	自 2016 年 08 月 11 日至 2021 年 08 月 11 日
登记管理机关	武汉市蔡甸区事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2018年版）》（鄂土资办函〔2018〕87号）的通知，武汉市蔡甸区土地储备中心系纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420114，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（四）黄陂区土地储备项目

1. 项目概况

（1）黄陂区临空储备项目

地块名称	黄陂区临空储备项目
宗地位置	盘龙经济开发区许庙村、刘古塘村
四至范围	涉及三个地块： 地块 1 北至庆云路、南至兴龙路、西至天宇路、东临巨龙大道； 地块 2 北至规划内部道理，南临华云街、西至规划道路、东至规划道路；

	地块 3 北至丁店街、南临规划内部道路、西至宾连路、东至航城东路。
土地规划性质	住宅
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	20.06 公顷
储备计划或 批复	武汉市黄陂区国土资源和规划局于 2019 年 1 月 15 日出具的《关于 2019 年度土地储备专项债券拟发债项目相关情况说明》，临空储备地块项目土地计划纳入 2019 年-2020 年土地储备计划。

(2) 黄陂区五里片区综合开发一期储备项目

地块名称	黄陂区五里片区综合开发一期储备项目
宗地位置	黄陂区
四至范围	黄孝公路以西，钓台道及轨道 7 号线以南，百泰路以北，东至程家墩互通，南至西寺大道，西邻黄陂外环线，北至麻武铁路
土地规划性质	商服用地、住宅
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2019 年-2023 年
储备面积	32.14 公顷
储备计划或 批复	武汉市黄陂区国土资源和规划局于 2019 年 1 月 15 日出具的《关于 2019 年度土地储备专项债券拟发债项目相关情况说明》，黄陂区五里片区综合开发一期储备项目土地计划纳入 2019 年-2020 年土地储备计划。

2. 储备机构

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》等，黄陂区土地储备项目的储备机构为武汉市黄陂区土地储备中心。根据其提供的《事业

单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>）查询，武汉市黄陂区土地储备中心的基本情况如下：

事业单位名称	武汉市黄陂区土地储备中心
统一社会信用代码	12420116MB0U63746L
宗旨和业务范围	承担全区土地储备规划和土地储备年度计划的编制工作；承担新增建设用地土地储备工作、承担国有建设用地土地收购和储备事务性工作；承担土地储备前期开发整理项目的事务性工作。
地址	武汉市黄陂区前川街道黄陂大道 382 号
法定代表人	肖和平
开办资金	5000.6 万元
经费来源	财政补助
举办单位	武汉市黄陂区国土资源和规划局
证书有效期	自 2016 年 08 月 21 日至 2021 年 08 月 21 日
登记管理机关	武汉市黄陂区事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2018年版）》（鄂土资办函〔2018〕87号）的通知，武汉市黄陂区土地储备中心系纳入名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420116，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

据此，本所律师认为，本期债券发行募集资金将分别用于上述土地储备项目，上述土地储备项目已列入土地储备计划并获得或即将获

得相关批复，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序。

上述项目储备机构均系依法设立的事业单位，具备事业单位法人资格，具备从事土地征用、收购及供应之业务范围的主体资格，均系已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

三、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420106081978608B 的《营业执照》及证书序号为 0002385、执业证书编号为 42010005 的《会计师事务所执业证书》。

中审众环就本期专项债券发行出具《财务评估咨询报告》，该《财务评估咨询报告》认为，“基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。综上所述，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式满足武汉市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。”

经核查，本所律师认为，中审众环是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人、武汉市土地整理储备中心、武汉市新洲区土地储备中心、武汉市蔡甸区土地储备中心、武汉市黄陂区土地储备中心之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所持有

湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

四、与本期专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

（一）法律风险

1. 经营风险

土地出让价格下滑、土地出让数量和期限都将产生一定的经营风险，对预期收入产生影响；市场利率波动将会对储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡；国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

2. 资金风险

土地储备项目建设，从项目规划到征收拆迁，再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

（二）风险应对措施

1. 经营风险应对措施

密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益；及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。做好债券期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

2. 资金风险应对措施

(1) 严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益。

(2) 项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

(3) 做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格，募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土地储备项目；
2. 本期专项债券发行额度在规定限额内；
3. 本期债券发行募集资金将分别用于《实施方案》中列示的土地储备项目，项目已列入土地储备计划并获得或即将获得相关批复，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序；
4. 武汉市土地整理储备中心、武汉市新洲区土地储备中心、武汉市蔡甸区土地储备中心、武汉市黄陂区土地储备中心系已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具有负责实施相应土地储备项目的主体资格；
5. 本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，且财务评价机构认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源；

6. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

(本页无正文,系《北京大成(武汉)律师事务所关于2019年湖北省(武汉市)土地储备专项债券(一期)——2019年湖北省政府专项债券(四期)法律意见书》之签署页)

北京大成(武汉)律师事务所(盖章)



负责人:

吕晨葵

吕晨葵

经办律师:

王伟琪

王伟琪

王清华

王清华

2019年2月13日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 3142000072830762XA

北京大成(武汉)

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: 2017



10月13日

执业机构 **北京大成（武汉）律师**

事务所

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **A201200710521664**

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

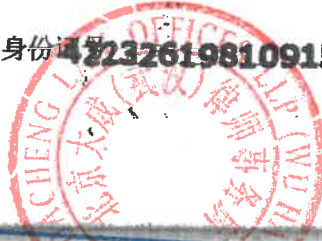
发证日期 **2015 05 11** 日



持证人 **王伟琪**

性 别 **男**

身份证号 **421226198109155812**



此复印件与原件一致，仅限于 **2019年** 使用，再次复印无效。
土信信律建建

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2018年6月至2019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 北京大成（武汉）律师

事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201711236887

法律职业资格
或律师资格证号 A20143716023120

发证机关

发证日期 2017 年 08 月 10 日



持证人 王清华

性 别 女

身份证号 372301198908161061



此复印件与原件一致，仅限于 2018 年 2019 年
使用，再次复印无效。

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年6月至2019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	