



2018 年云南省文山州土地储备专项债券
之
法律意见书



国浩律师（昆明）事务所

二零一八年九月

目 录

释义与简称.....	2
声 明.....	3
正 文.....	4
一、土地储备机构的主体资格.....	4
（一） 文山州国土资源储备中心.....	4
（二） 文山市国土资源收购储备交易中心.....	4
（三） 富宁县土地储备中心.....	4
（四） 马关县土地储备中心.....	5
（五） 丘北县土地收购储备交易中心.....	5
（六） 砚山县土地储备中心.....	5
二、项目概况及批复.....	6
（一） 项目概况.....	6
（二） 项目已获得的批复.....	9
三、项目收益和融资自求平衡.....	12
四、中介机构及相关文件.....	13
（一） 会计师事务所.....	13
（二） 律师事务所.....	14
五、结论意见.....	14

2018 年云南省文山州土地储备专项债券

之

法律意见书

2018 国浩（昆）专字第 377 号

致：文山壮族苗族自治州人民政府

国浩律师（昆明）事务所作为拟发行的 2018 年云南省文山州土地储备专项债券的法律评价机构, 根据《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）、《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规〔2017〕17 号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》（财预〔2017〕62 号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，对 2018 年云南省文山州土地储备专项债券对应项目进行法律分析，出具本法律意见书。

释义与简称

1. 本法律意见书：指《2018年云南省文山州土地储备专项债券之法律意见书》
2. 本所：指国浩律师（昆明）事务所
3. 本所律师：指杨向红律师、聂智兴律师
4. 土地储备专项债券：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
5. 本期债券：2018年云南省文山州土地储备专项债券
6. 致同会计师事务所：指致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所
7. 《项目实施方案》：《2018年云南省文山州土地储备专项债券实施方案》
8. 《财务评估报告》：指致同会计师事务所出具的《2018年云南省文山州土地储备专项债券项目预期收益与融资平衡方案财务评估报告》
9. 《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）

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. 本所律师承诺已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，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、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。

5. 项目实施机构保证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。项目实施机构保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于文山壮族苗族自治州有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本期债券发行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、准确性及完整性以及对各方经营风险作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供 2018 年云南省文山州土地储备专项债券申请发行之目的使用，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：

正 文

一、土地储备机构的主体资格

经本所律师核查，2018年云南省文山州土地储备专项债券的实施主体分别为：

（一）文山州国土资源储备中心

2002年9月3日，文山州机构编制委员会办公室作出《关于成立文山州土地储备中心的批复》（文机编办【2002】48号），同意成立文山州土地储备中心，为文山州国土资源局所属的全额拨款正科级事业单位。2011年4月25日，文山州机构编制委员会办公室作出《关于州土地储备中心更名的批复》（文机编办[2011]44号），同意将文山州土地储备中心更名为文山州国土资源储备中心。文山州国土资源储备中心现持有统一社会信用代码为12532600741485789L的《事业单位法人证书》，法定代表人为周波，为财政全额拨款事业单位，隶属文山壮族苗族自治州国土资源局，已于2016年12月29日经国土资厅函（2016）2152号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（2016年版）》。

（二）文山市国土资源收购储备交易中心

2002年9月12日，文山县机构编制委员会作出《关于成立土地收购储备交易中心的批复》（文机编〔2002〕56号），同意成立文山县国土资源土地收购储备交易中心，为财政全额拨款二级事业单位，归口国土资源局管理。2003年6月28日，文山县人民政府办公室作出《关于将文山县土地收购储备交易中心更名为文山县国土资源收购储备交易中心的批复》，同意文山县土地收购储备交易中心更名为文山县国土资源收购储备交易中心。文山市国土资源收购储备交易中心现持有统一社会信用代码为12532621741476655C的《事业单位法人证书》，法定代表人为赵耀，为财政全额拨款事业单位，隶属文山市国土资源局，已于2013年7月23日经国土资厅函（2013）674号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（第三批）》。

（三）富宁县土地储备中心

富宁县土地储备中心于2002年11月21日经富机编发〔2002〕32号文批准成立，现持有统一社会信用代码为12532628745286090F的《事业单位法人证书》，法定代表人为谭琳，为财政全额拨款事业单位，隶属富宁县国土资源局，已于2016年12月29日经国土资厅函〔2016〕2152号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（2016年版）》。

（四）马关县土地储备中心

2003年6月3日，马关县人民政府办公室作出《马关县人民政府办公室关于规范设置马关县土地储备中心的批复》，同意规范并单独设置马关县土地储备中心，核定事业编制6名，为财政全额拨款的事业单位。马关县土地储备中心现持有统一社会信用代码为125326257535815832的《事业单位法人证书》，法定代表人为黄作华，为财政全额拨款事业单位，隶属马关县国土资源局，已于2016年12月29日经国土资厅函〔2016〕2152号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（2016年版）》。

（五）丘北县土地收购储备交易中心

2013年7月30日，丘北县机构编制委员会作出《丘北县机构编制委员会关于成立县土地收购储备交易中心的通知》（丘机编〔2013〕12号），同意成立丘北县土地收购储备交易中心，为县国土资源局下属财政全额拨款股所级事业单位。丘北县土地收购储备交易中心现持有统一社会信用代码为12532626MB0M837904的《事业单位法人证书》，法定代表人为徐金顺，为财政全额拨款事业单位，隶属丘北县国土资源局，已于2017年11月6日经国土资厅函〔2017〕1569号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（2017）》。

（六）砚山县土地储备中心

砚山县土地储备中心于2002年11月21日经砚机编〔2013〕4号文批准成立，现持有统一社会信用代码为12532622MB0P036342的《事业单位法人证书》，法定代表人为赵飞，为财政全额拨款事业单位，隶属砚山县国土资源局，已于2017年11月6日经国土资厅函〔2017〕1569号文纳入国土资源部《土地储备机构名录（2017年版）》。

据此，本所律师认为，上述实施主体具备实施土地储备的资格。

二、项目概况及批复

（一）项目概况

依据《项目实施方案》，2018年云南省文山州土地储备专项债券的项目共涉及6个片区，项目总规模为774亩。详细情况如下：

1. 文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

依据《项目实施方案》，本次纳入土地储备专项债券的项目为文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目，项目规划收储文山州砚山县江那镇及盘龙乡集镇土地，收储土地面积217.5公顷（合3262亩）。详细情况如下：

本项目规划收储砚山县江那镇子马小寨组团土地，项目计划收储土地面积217.5公顷（合3262.0亩），其中：水田收储面积500.0亩、旱地收储面积2170.0亩、经济林地收储面积132.0亩、园地460亩。计划于2018年—2019年完成全部土地收储工作，2019年—2023年分批挂牌出让。

本项目收储地块涉及砚山县江那镇、盘龙乡，四至界限为：东至砚文二级公路，南至砚文二级公路与砚西路交叉处。西至建设南路延长线，北至蒙文砚高速公路连接线，项目计划收储土地面积217.5公顷（合3262.0亩），其中：道路及公用工程占地292.8亩，实际可出让面积2969.2亩（商业用地573.3亩，占可出让面积的19.31%；居住用地1581.2亩，占53.25%；其他用地814.7亩，占27.44%）。

2. 文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

依据《项目实施方案》，为文山市城市规划和集镇规划土地储备项目规划收储土地面积120.0公顷（合1800.0亩），其中：马塘集镇规划片区收储面积350亩；文山市城市规划商业住宅用地片区收储面积338.03亩；东盟大道周边土地储备开发片区936.22亩，其他商业用地片区面积175.75亩。待收储地块现主要为旱地，地块位于文山市城规划区划区，是城市近期、中期发展的重点地区。项目地块土地总面积为1800.0亩，全部为集体土地，均属非基本农田和耕地，地上附着物主要为林木、经济作物和经济林果及零星分布的村庄。

项目收储土地1800.0亩，出让土地面积合计1620.0（预留180亩土地作为城市基础设施建设用地）亩，其中：商业用地972.0亩（占收储面积的

54%)，居住用地 648.0 亩（占收储面积的 36.0%）。项目计划于 2019 年开始对外挂牌出让，至 2023 年底全部出售完毕。其中：2019 年计划出让总面积的 15%，为 243.0 亩；2020 年计划出让总面积的 15%，为 243.0 亩；2021 年计划出让总面积的 15%，为 243.0 亩；2022 年计划出让总面积的 20%，为 324.0 亩；2023 年计划出让总面积的 35%，为 567.0 亩。

3. 文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

依据《项目实施方案》，文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目详细情况如下：

项目规划面积 830.92 亩，本项目土地收储计划在 2018 年—2019 年收储完成，计划征地面积 830.92 亩，其中：水田面积 166.18 亩、望天田 249.28 亩、旱地面积 332.37 亩、其他设施用地 83.09 亩。土地属头塘、平桑、力门水库湾自然村集体土地。规划公共基础设施用地 187.25 亩，占收储面积的 22.54%，（其中：规划交通设施用地 110.73 亩，公用工程设施用地 5.48 亩，绿地与广场用地 71.04 亩）。扣除规划公共基础设施用地后，可出让面积（商业、居住用地）643.67 亩，占收储面积的 77.46%。

完成“三通一平”后，可出让土地面积合计 643.67 亩，占收储面积的 77.46%，其中：商业用地 361.87 亩（占可出让土地 56.22%），住宅用地 281.8 亩（占可出让土地 43.78%）；公共基础设施用地 187.25 亩（占收储面积的 22.54%）。项目计划于 2019 年 10 月开始对外挂牌出让，计划分五年平均出让，至 2023 年年底全部出售完毕，年均出让面积 128.73 亩，出让负荷均为 20%。

4. 文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

依据《项目实施方案》，文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目详细情况如下：

文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目位于马关县马白镇雨波村委会南山村民小组，土地规划性质为住宅商服用地。项目总投资 12500.0 万元，总面积 624.56 亩，其中土地储备项目用地面积 526.6 亩，其中地块一占地 173.10 亩，地块二占地 176.47 亩，地块三占地 177.03 亩，公共设施用地面积 97.96 亩。共计三个地块，东至南山河；南至规划道路；西至雨波村集体土

地；北至八寨公路。项目区拟需占用水田 93.68 亩，旱地 468.42 亩，林地 62.46 亩。

项目区建设规模 624.56 亩，土地的转让按照开发完成基础设施建设情况进行安排，可出让规模 526.60 亩，2018-2023 年出让完成。

5. 丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

依据《项目实施方案》，丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目总规模为 790.3 亩。详细情况如下：

项目地块位于丘北县锦屏镇马头山村委，东至市政路；南至丘北县二中；西至山；北至八小线公路，项目计划收储土地面积 790.3 亩，其中：道路及公用工程占地 195.3 亩，实际可出让面积（商业、居住用地）595.0 亩。待收储土地全部为集体土地，现主要为旱地，无基本农田分布，目前全部为耕地，地块土地利用现状主要种植玉米、辣椒等农作物。项目选址所在地地势平坦开阔，周围无安全隐患。土地类型以耕地为主，地块周边有少部分居民住房。

本项目收储土地 790.3 亩，道路及公共设施预留用地 195.3 亩，出让土地面积合计 595.0 亩，其中：商业用地 495.0 亩，住宅用地 100.0 亩。项目计划于 2019 年开始对外挂牌出让，至 2023 年全部出售完毕。2019 年计划出让土地 50.0 亩，其中商业用地 30.0 亩，住宅用地 20.0 亩。2020 年计划出让土地 70.0 亩，其中商业用地 50.0 亩，住宅用地 20.0 亩。2021 年计划出让土地 70.0 亩，其中商业用地 50.0 亩，住宅用地 20.0 亩。2022 年计划出让土地 70.0 亩，其中商业用地 50.0 亩，住宅用地 20.0 亩。2023 年计划出让土地 335.0 亩，其中商业用地 315.0 亩，住宅用地 20.0 亩。

6. 砚山县城北片区土地收储项目

依据《项目实施方案》，砚山县城北片区土地收储项目规划收储砚山县城北片区共 1 个地块，共 584.03 亩。地块位于 G323 国道以东，七乡大道以北 330 米，建设南路以西，砚山县公安局以南，规划用地面积 584.03 亩。待收储地块现主要为旱地，地块均位于砚山县江那镇，根据《砚山县总体规划（2016-2030 年）》，江那镇属于中心城区，是全县发展的带动核心。本项目地块无基本农田分布，目前全部旱地及少量林地。地块土地总面积为 584.03 亩，全部为

集体土地，本项目地块地上附着物主要为青苗、三七、蔬菜等农作物和少量林木、房屋、简易房、坟等。

本项目储备土地 584.03 亩，可让土地面积合计 517.33 亩（商服、住宅），预留 66.7 亩作为道路等基础设施用地。项目计划于 2019 年 9 月开始对外挂牌出让，至 2023 年 9 月底全部出售完毕。其中：2019 年计划出让总面积的 12.0%，为 62.0 亩；2020 年计划出让总面积的 15.1%，为 78.0 亩；2021 年计划出让总面积的 15.5%，为 80.0 亩；2022 年计划出让总面积的 11.6%，为 60.0 亩；2023 年计划出让总面积的 45.9%，为 237.33 亩。

（二）项目已获得的批复

1. 预算调整批复

根据《云南省财政厅关于下达 2018 年地方政府债券限额的通知》（云财预〔2018〕118 号），2018 年省财政厅下达文山州新增专项债权限额 19.4 亿元，其中：土地储备 10 亿元、棚户区改造 6.4 亿元、其他 3 亿元。2018 年 8 月 13 日，文山州人民政府提请文山州人大常委会审议《关于提请审议文山州 2018 年新增地方政府专项债券资金分配方案的议案》（文政议〔2018〕2 号）。新增专项债券资金中安排州本级 3 亿元。其余 16.4 亿元转贷各县（市），具体为：文山市 8.6 亿元、砚山县 0.5 亿元、马关县 2.4 亿元、丘北县 2.5 亿元、广南县 0.4 亿元、富宁县 2 亿元。其中文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目额度 30000 万，文山市城市规划和集镇规划土地储备项目额度 30000 万，砚山县城北片区土地收储项目额度 5000 万，文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目额度 10000 万，丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目额度 5000 万，文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目额度 20000 万。

文山壮族苗族自治州人民代表大会常务委员会于 2018 年 8 月 17 日作出了《关于批准〈文山州人民政府关于提请审议《文山州 2018 年新增地方政府专项债券资金分配方案》的议案〉的决议》（文人发〔2018〕22 号），同意州人大财政经济委员会所作的审查报告，根据《预算法》和云南省财政厅核定文山州 2018 年地方政府债务限额，会议决定批准《文山州人民政府关于提请审议〈文山州 2018 年新增地方政府专项债券资金分配方案〉的议案》。

2. 土地收储计划批复

(1) 2018年7月27日，文山州人民政府作出《关于2018年度土地储备计划新增项目的批复》（文政复〔2018〕123号），同意了州国土资源局《关于2018年度土地储备计划新增项目的请示》（文国土资请〔2018〕219号）中提出的2018年度土地储备计划新增项目。文山大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目，位于砚山县江那镇子马社区子马小寨村小组，面积3262.00亩，还未进行农用地征转报批，资金概算30000万元。

2017年6月28日，文山州人民政府作出《文山州人民政府关于〈文砚同城规划〉的批复》（文政复〔2017〕42号），原则同意《文砚同城规划》。要求要统筹建设区域公共服务设施和市政基础设施，加快推进文砚同城大道建设，建立统一的综合交通体系，促进区域一体化发展。

(2) 2018年3月15日，文山市国土资源局向文山市人民政府上报了《关于上报2018年度土地储备计划的请示》（文市国土资请〔2018〕115号），2018年度新增储备土地计划，文山市城市规划区和集镇规划区土地储备项目用地约4768.31亩。位于文山市城市规划区及集镇规划区内（文山市城南片区和马塘镇辖区），用地性质主要是住宅用地、商业用地和周边配套市政设施。

2018年3月18日，文山市人民政府作出《关于2018年度土地储备计划的批复》（文市政复〔2018〕332号），同意2018年度土地储备计划。

(3) 2017年12月1日，富宁县国土资源局向富宁县人民政府作出《富宁县国土资源局关于土地储备计划的请示》（富国土资请〔2017〕115号），富宁县土地储备中心计划2018年收储头塘、各甫片区土地3000亩。2018年2月5日，富宁县人民政府作出《富宁县人民政府关于土地储备计划的批复》（富政复〔2018〕13号），同意县土地储备中心2018年收储头塘、各甫片区土地3000亩。

(4) 2018年3月7日，马关县人民政府作出《马关县人民政府关于2018年度第一批次土地收储计划的批复》（马政复〔2018〕112号），批准通过了马关县南山片区（一期）土地开发建设项目土地收储计划。收储总面积624.56亩，其中商住开发项目地块一占地173.10亩，商住开发项目地块二占地

176.47 亩，商住开发项目地块三占地 177.03 亩，公共设施用地面积 97.96 亩。

(5) 2018 年 4 月 19 日，丘北县人民政府作出《丘北县人民政府关于下达 2018 年度土地储备规模计划的通知》（丘政发〔2018〕12 号），2018 年度计划储备土地面积 1000 公顷，计划入库土地面积 135 公顷，计划供应土地面积 70 公顷。

2018 年 7 月 16 日，丘北县人民政府出具《土地债券发现收储地块的情况说明》，确认“根据《丘北县人民政府关于下达 2018 年度土地储备规模计划的通知》（丘政发〔2018〕12 号）文件规定，全线 2018 年度计划收储土地为 1000 公顷。2018 年申请发现土地储备债券的丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发项目土地收储项目在该收储计划地块范围内。项目具体情况如下：丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发项目土地收储项目。项目坐落：丘北县锦屏镇马头山村民委，东至市政路；南至丘北县二中；西至山；北至八小线公路，项目收储总面积 790.3 亩土地属于丘北县 2018 年度土地收储规模计划当中。”

(6) 2017 年 12 月 11 日，砚山县人民政府作出《砚山县人民政府关于计划收储砚山县城北片区土地的批复》（砚政复〔2017〕766 号），同意砚山县国土资源局对砚山县城城北片区 2 个地块的 679.73 亩土地进行收储。

3. 城镇建设农用地转用及土地征收的批复

(1) 文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目拟收储地块涉及农用地的，尚需办理农用地转为建设用地审批手续。

(2) 文山市城市规划和集镇规划土地储备项目拟收储地块涉及农用地的，尚需办理农用地转为建设用地审批手续。

(3) 文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目拟收储地块涉及农用地的，尚需办理农用地转为建设用地审批手续。

(4) 2018 年 7 月 27 日，马关县国土资源局作出《马关县国土资源局关于马关县南山片区（一期）建设用地报批的说明》，“根据《关于支持深度贫困地区脱贫攻坚的实施意见的通知》（厅字〔2017〕41 号）精神，我县属于深度贫困县，设计农用地转用和土地征收的，在依法补偿安置前提下，可以边建设边报批。同时，我局已将该范围纳入马关县 2018 年第四批次进行组件，截止

2018年7月27日，所需资料已收集齐全，正在开展勘界坐标转换2000坐标系工作，将在转换工作结束后即可上报审批。”

(5) 丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目拟收储地块涉及农用地的，尚需办理农用地转为建设用地审批手续。

(6) 2018年7月30日砚山县国土资源局出具《关于砚山县城北片区土地收储报批情况说明》，“砚山县城北片区涉及报批面积679.73亩（拟供商住用地613.03亩、公共设施用地66.7亩），其中已纳入砚山县2013年度第二批城镇建设项目上报并已获审批419.78亩，批复文号（云国土资复〔2013〕885号）；纳入砚山县2018年度第二批次城镇建设项目已上报省国土资源厅待批259.95亩，请示文号（文国土资请〔2018〕174号）。”

综上，本次债券发行已编制预算调整方案，并按程序报经同级人大常委会批准通过；本次债券发行拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划；项目涉及部分地块尚需办理农用地转为建设用地审批手续。据此，本所律师认为，本次债券发行的项目具备准入条件。

三、项目收益和融资自求平衡

依据《财务评估报告》，文山州本次融资涉及6个项目，总投资175,343.28万元。各项目投资情况如下：文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目建设投资26,121.28万元。其中：土地征地费用8,965.07万元；征用土地报批费用7,731.81万元；道路工程费用5,272.55元；场地平整费用2,581.96万元；水土保持方案费用374.60万元；其他费用434.47万元，预备费用760.81万元。文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目估算总投资12500.00万元。其中：土地补偿费1500.00万元；地上附着物和青苗补偿费700.00万元；基础设施建设费9500.00万元；建设期其他费用350.00万元；建设期利息450.00万元。丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目建设投资12240.0万元，其中：征地费用8028.2万元，三通一平费用3673.9万元，其他费用181.4万元，预备费用356.5万元。砚山县城北片区土地收储项目估算总投资9800.0万元。其中：征地费用5907.0万元，三通一平费用3462.4万元，其他费用145.2万元，预备费用285.4万元。文山市城市规划和

集镇规划土地储备项目建设投资 46,802.0 万元。其中：土地征收成本费用 32,685.5 万元；征用土地报批费用投资 12,462.6 万元；其他费用 653.7 万元，预备费用 1,000.2 万元。文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目估算总投资 67880.0 万元，全部为建设投资，其中：土地征收成本费用 25000.9 万元，征用土地报批费用 20,824.6 万元，三通一平费用 19010.5 万元，工程建设其他费用 3043.9 万元（含预备费）。

项目资金筹措方式为文山州财政预算安排资金和发行政府专项债券。其中文山州财政预算安排资金 75,343.28 万元，占总投资额的比重为 42.97%；文山州政府专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资额的比重为 57.03%。

经专项审核，致同会计师事务所认为，“在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在各项目实施单位对土地出让价格的预测前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，综合偿债覆盖率为 1.93，其中富宁县头塘片区土地收储项目覆盖率为 1.66；马关县南山片区（一期）土地收储项目覆盖率为 1.38；丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目覆盖率为 2.81；砚山县城北片区土地收储项目覆盖率为 2.11；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目覆盖率为 1.69；文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目覆盖率为 2.36，实现项目收益和融资自求平衡。”

据此，本所律师认为，本次债券所列入的 2018 年云南省文山州土地储备专项债券预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本期债券的《财务评估报告》由致同会计师事务所出具。致同会计师事务所现持有云南省财政厅 2018 年 1 月 19 日核发的《执业证书》（分所执业证书编号为 110101565301）、昆明市五华区市场监督管理局 2017 年 12 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91530102325292240H），致同会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本期债券的《法律意见书》由国浩律师（昆明）事务所出具。国浩律师（昆明）事务所现持有云南省司法厅于 2012 年 3 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31530000431208049G），国浩律师（昆明）事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由国浩律师（昆明）事务所指派杨向红律师、聂智兴律师作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过 2017 年度年检。

五、结论意见

本所律师认为：

1. 本期债券的项目实施主体为具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，已被列入国土资源部土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规〔2017〕17 号）的规定，具备代表文山壮族苗族自治州实施土地整理和储备工作的主体资格。

2. 本期债券对应的项目已经取得预算调整批复以及土地收储计划批复；涉及的部分地块尚需办理农用地转为建设用地审批手续，目前已经实施或正在实施土地整理和储备的相关工作，有土地储备方面的资金需求，具备项目准入条件。

3. 本期债券对应项目所涉及地块正处于土地整理和储备的过程中，偿债资金来源将是土地出让收入，并满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《管理办法》第六条之规定。

4. 为本期债券发行提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

综上所述，文山壮族苗族自治州本期债券的发行符合《管理办法》、《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）、《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资

规〔2017〕17号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（以下无正文）

本法律意见书正本一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

签章页

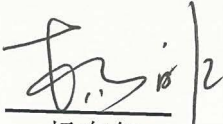
（本页无正文，为《2018年云南省文山州土地储备专项债券之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：



经办律师：


杨向红

经办律师：


聂智兴

日期：2018年 9 月 11 日