

2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）  
——2018年河北省政府专项债券（十三期）

法律意见书

张家口市财政局  
2018年7月13日



## 目 录

- 1、张家口市姚家庄机场土地储备项目
- 2、尚义县南林场中心苗圃土地储备项目
- 3、阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目
- 4、涿鹿县国土资源局土地收储项目



河北厚霖律师事务所

# 法律意见书

河北厚霖律师事务所

He Bei HouLin Law Firm

地址：张家口经济开发区长江时代广场 A 座 3 层 13-18 号

电话：0313-2107999 2107666





## 目录

法律意见书 .....	1
声明 .....	2
一、土地储备机构的主体资格 .....	5
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况 .....	7
三、拟收储土地项目调查情况 .....	9
四、合理制定土地储备计划 .....	16
五、结论意见 .....	17





河北厚霖律师事务所  
关于 2018 年张家口市姚家庄机场  
土地储备项目调查  
法律意见书

河北厚霖律师事务所（以下简称“本所”）是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。本所受张家口市土地储备交易中心委托，根据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《河北省土地管理条例》《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本《法律意见书》。





## 第一部分 声明

为出具本《法律意见书》，本所声明如下：

1. 本所及经办律师依据《中华人民共和国律师法》《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《河北省土地管理条例》《河北省土地开发整理管理办法》《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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定及本《法律意见书》出具之前业已发生或现实存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本所律师得到了张家口市土地储备交易中心提供的资料、文





件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向张家口市土地储备交易中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向相关政府部门征询取得相关的证明文件。

3. 张家口市土地储备交易中心保证，其已向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始材料、副本材料和口头证言。

4. 对于本《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、张家口市土地储备交易中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5. 本《法律意见书》仅就拟收储土地合法性、合规性有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在《法律意见书》中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用，并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资质和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6. 本法律意见书仅供河北省张家口市人民政府申请发行并使用“2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018年河





北省政府专项债券（十三期）”资金之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。

7. 本所律师同意将本法律意见书作为河北省张家口市人民政府申请发行本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。本所律师同意发行人部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。





## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

依照《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》等有关法律、法规、规范性文件的规定，县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地、组织前期开发、储存以备供应，符合法律规定。

张家口市土地储备交易中心作为张家口市国土资源局直属事业单位，为合理利用土地提供服务，市政府依法收回的国有土地储备收购土地储备。

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），张家口市土地储备中心已被列入自然资源主管部门颁布的名录。

基于以上内容，本所律师认为：张家口市土地储备交易中心系政





府批准设立的具有独立法人资格的参公事业单位，并已获得张家口市人民政府授权，具有负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

### 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十三期）涉及桥东区地块共一宗，为张家口市姚家庄机场地块，土地征收面积880亩。

所征收土地的地块及亩数明细为：东至站前东大街以西，中榆林地界内；南至机场围栏；西至大运停车场院内；北至机场路南姚家庄等村范围内的集体土地。计划收储土地面积合计880亩。

### 三、拟收储土地项目调查情况

根据河北省张家口市人民政府为本期债券出具的《关于2018年河北省政府债券代发申请》《2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十三期）募投项目情况》《张家口市中心城区2018年度土地储备计划》（张政办函[2017]110号）等文件资料，河北省张家口市人民政府已将该宗地块列入2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十三期）项目实施计划。

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划
------	------	------	------





张家口姚家庄机场土地储备项目	东至站前东大街以西，中榆林地界内；南至机场围栏；西至大运停车场院内；北至机场路南姚家庄等村范围内的集体土地。	地块位于张家口市桥东区，毗邻姚家庄机场、张承高速及京张高铁，交通便利。拟对姚家庄村整体搬迁，未来规划为居住、工业用地。	2018年计划支付3.6亿元，后续补偿费根据搬迁进度支付。
----------------	--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-------------------------------

## 1、张家口市 2015 年-2017 年财政经济状况为：

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1363.54	1461.05	1555.61
一般预算收入	133.43	141.7	135.79
政府性基金收入	10.71	24.46	38.46
其中：国土出让收入	1.6	15.05	27.58
政府性基金支出	13.86	28.2	49.31
其中：国土出让支出	4.04	17.3	38.29

2、资金平衡。2018年张家口市姚家庄机场土地储备项目总投资合计6.77亿元，其中自有资金1.83亿元，项目融资4.94亿元。地块将于2021年以后进行出让，预计土地出让收入合计8.69亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过张家口市土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，假设债券利率为3年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%。项目收益可以覆盖融资成本。

3、2017年，项目地块周边区域工业用地平均成交价46.6万元/亩，商住用地平均成交价568万元/亩（不含地上物拆迁及土地占补平衡指标费）。该项目总投资6.77亿元，预计商住用地占比10%，





工业用地占比 90%。按照周边区域不同地类出让均价加权平均，每亩出让价格 98.74 万元，预计出让收入 8.69 亿元。

4、2018 年张家口市姚家庄机场土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.55，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

由此可以得出结论，该项目清偿能力较强，还本付息资金来源可以得到有效保障，具有相应的项目偿债能力。

#### 四、合理制定土地储备计划

根据《土地储备管理办法》等文件的相关规定，依城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

根据《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等文件要求，初步制定征地及补偿方案，不违反法律规定。

#### 五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 张家口市土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

2. 本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期程序，尚待按照《土地储备管理办法》《河北省人民政府关于修订征地区片价的通





知》等法律、法规、规范性文件要求等规定进行后续整理储备工作。

3. 合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

(以下无正文)

河北厚霖律师事务所

经办律师：任志宏

经办律师：李 阳

二〇一八年七月八日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31130000089434680X

河北厚霖

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：

河北省司法厅  
2017年11月07日



河北环舟律师事务所

关于尚义县南林场中心苗圃土地储备项目的

河北环舟律师事务所  
Huan Zhou attorney office

# 法律意见书

(冀环舟律证字 2018 第 1 号)

# 目 录

## 第一部分 声明

一、律师应声明的事项.....4

## 第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格.....6

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....7

三、拟收储土地项目调查情况.....9

四、合理制定储备计划.....9

五、结论意见.....9

河北环舟律师事务所  
关于尚义县南林场中心苗圃土地储备项目的  
法律意见书

冀环舟律证字 2018 第 1 号

致：尚义县土地储备中心

河北环舟律师事务所（以下简称“本所”）是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，本所受贵单位委托，受聘担任尚义县南林场中心苗圃土地储备项目的法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）、《关于规范土地储备和资金管理等项目相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本《法律意见书》。

## 第一部分 声 明

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向尚义县土地储备中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了尚义县土地储备中心依据该等清单提供的资料、文件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向尚义县土地储备中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向相关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、尚义县土地储备中心保证，其已经向本所律师提供了为出具

本《法律意见书》所必须得真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言。

4、对于《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、尚义县土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就拟收储土地合法合规性有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为尚义县国土资源局拟申请使用南林场中心苗圃土地收储项目资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发【2006】100号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》等文件的规定，县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应，符合法律规定。

尚义县国土资源局作为尚义县人民政府的工作部门，下设股室“土地储备中心”是持有河北省尚义县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，尚义县土地储备中心基本信息如下：

统一社会信用代码	121307255982938129
名称	尚义县土地储备中心
宗旨和业务范围	土地储备及对储备土地实施规划，收购储备需盘

	活国有存量土地及其他需调整的县域存量土地， 适量储备新增建设用地，储备依法收回的国有土地， 管理运作土地储备金
住所	尚义县南壕堽镇秀水大街4号
经费来源	差额拨款
开办资金	35万元
举办单位	尚义县国土资源局
有效期	2016年11月16日至2021年11月16日
登记管理机关	河北省尚义县事业管理单位登记管理局

尚义县土地储备中心已纳入自然资源部名录（名录代码：TC130725），具备实施土地储备的资质。（查询网址：<http://jcjg.mlr.gov.cn>）

鉴于以上内容，本所律师认为尚义县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，尚义县国土资源局具备拟收储“尚义县南林场中心苗圃项目”土地的整理储备工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据提供的相关资料，本次项目地块为尚义县南林场中心苗圃，收储面积为399.46亩。

根据提供的相关资料，上述储备土地性质为国有建设用地。

## 三、拟收储土地项目调查情况

本次征地范围如下表：

项目名称	收储面积(亩)	项目位置	土地类型	占地面积 (亩)
尚义县南林场中心苗圃土地储备项目	399.46	尚义县南林场中心苗圃	林业地类林地	399.46
			国土国有建设用地	399.46

根据张家口金宇会计师事务所出具的《关于尚义县 2018 年土地储备项目融资平衡方案的鉴证报告》(张金宇专审字【2018】第 226 号), 预测尚义县南林场中心苗圃 2019 年 6 月 20 日出让时点价格为土地单价: 1008 元/平方米, 评估面积 399.46 亩、合 266308 平方米, 土地总价为 26843.85 万元。

尚义县南林场中心苗圃土地收储项目总投资 6000 万元, 拟申请土地储备项目使用额度 6000 万元, 假定票面利率按照 4% 计算, 债券使用年限 3 年, 还款方式为前二年按年支付利息, 最后一年还本付息, 本息合计 6720 万元, 还款资金来源为项目土地出让收入。

金额单位: 万元

年度	本金	偿还本金情况	偿还利息情况	备注
第一年度	6000		240	
第二年度	6000		240	
第三年度	6000	6000	240	
合计		6000	720	

根据尚义县 2018 年土地储备项目预期收益情况表显示，本项目出让后可获得 26843.85 万元的土地出让收益。

根据尚义县财政局提供《2018 年河北省张家口市尚义县土地储备项目收益融资平衡方案》显示，本项目为尚义县 2012-2018 年城镇批次建设用 399.46 亩，预计出让价格 2.68 亿元，预计收益 2.08 亿元，收益率 77%，由于土地资源的稀缺属性，尚义县土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟申请土地储备债券资金 6000 万元，发行 3 年期，按照以往惯例结合尚义县土地市场具体情况，项目覆盖倍数将达到 4.5 倍。

由此可以得出结论，该项目清偿能力较强，还本付息资金来源可以得到有效保障，具有相应的项目偿债能力。

#### 四、合理制定土地储备计划

根据《土地储备管理办法》、《河北省开发区土地储备供应管理办法》等文件的相关规定，依县乡建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划，年度土地供应计划，地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

根据《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等文件的要求，初步制定征地及补偿方案，不违反法律规定。

#### 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）、尚义县国土资源局具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二)、本次核查范围内的拟收储的土地已履行部分前期程序，尚待按照《土地储备管理办法》、《河北省开发区土地储备供应管理办法》、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等法律、法规、规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

(三)、合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。  
本法律意见书一式陆份，具有同等法律效力。

-----本法律意见书正文结束-----



河北环舟律师事务所  
Huan Zhou attorney office

附件：

- 1、授权委托书；
- 2、《事业单位法人证书》
- 3、法人代表身份证复印件；
- 4、法人代表身份证明；
- 5、《尚义县土地储备中心2018年土地储备项目可行性研究报告》；
- 6、《尚义县政府土地储备项目信息披露文件》
- 7、《尚义县土地储备项目的经济、财政和债务数据》；
- 8、《尚义县人民政府关于尚义县南林场中心苗圃土地收储项目情况的报告》；
- 9、《项目收益融资平衡方案》
- 10、《土地估价报告》（唐山金诚土估【2018】字第6-19号）
- 11、《关于尚义县2018年土地储备项目项目融资平衡方案的鉴证报告》（张金宇专审字[2018]第226号）。
- 12、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）（财预〔2017〕62号）；
- 13、《河北省财政厅关于下达2018年新增政府债务限额的通知》（冀财债〔2018〕35号）；
- 14、河北环舟律师事务所职业许可证副本复印件；
- 15、律师证复印件；

(此页无正文)

律师（签名）：

田亮

杜建强

河北环舟律师事务所

2018年7月18日

河北冀北律师事务所  
关于阳原县 2018 年城南新区“产城教”  
土地储备项目调查  
法律意见书

河北省阳原县西城镇府前街

电话：(0313) 7362666

2018 年 7 月 6 日

# 目 录

## 第一部分 声明

一、 律师声明的事项 .....

## 第二部分 正文

一、 土地储备机构的主体资格 .....

二、 本次核查范围内拟收储土地的基本情况 .....

三、 拟收储土地项目调查情况 .....

四、 合理制定土地储备计划 .....

五、 结论意见 .....



## 河北冀北律师事务所

### 关于阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目调查的 法律意见书

致：阳原县土地储备交易中心

河北冀北律师事务所（以下简称“本所”）是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。本所根据与贵单位签署的《专项法律服务合同》的要求，本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理力办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本《法律意见书》。

## 第一部 声 明

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本《法律意见书》出具日之前的已发生或现实存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向阳原县土地储备交易中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了阳原县土地储备交易中心依据该等清单提供的资料、文件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向阳原县土地储备交易中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向相关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、阳原县土地储备交易中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言。

4、对于《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事

实，本所律师依赖于有关政府部门、阳原县土地储备交易中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就拟收储土地合法性、合规性的法律问题发表意见，并不对审计、资产评信估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为阳原县土地储备交易中心拟申请使用阳原县土地收储一期项目专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 第二部 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》等文件的规定，县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应，符合法律规定。

阳原县国土资源局作为阳原县人民政府的工作部门，下设股室“土地储备交易中心”业务管理范围及工作职责包括：统一承担本县区内土地储备工作，负责编制、报批全县年度土地储备计划，按计划储备政府依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用和征收批准手续的土地以及其他依法取得的土地；负责编制、报批全县土地储备资金收支项目预算，按期向县财政部门报送土地储备资金收支项目决算；依据年度土地储备计划，向城乡规划部门征询规划意见。

阳原县土地储备中心现持有河北省阳原县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，阳原县土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	121307277314235413
名称	阳原县土地储备交易中心
宗旨和业务范围	储备需盘活动、新建土地建设的依法收回的国有土地并进行规划、招商。管理运作土地储备金。
住所地	河北省阳原县西城镇昌盛西街
法定代表人	边东坪
经费来源	经费自理
开办资金	306.3 万元
举办单位	阳原县国土资源局
有效期	2015 年 1 月 26 日到 2020 年 1 月 26 日
登记管理机关	河北省阳原县事业单位登记管理局

阳原县土地储备交易中心已纳入自然资源部名录（名录代码：TC130727），具备实施土地储备的资质。（查询网址：<http://jcjg.mlr.gov.cn>）

基于以上内容，本所律师认为县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，阳原县国土资源局具备拟收储“阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目。”土地的整理储备工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备范围为阳原县境内，共涉及 2 块土地，土地征收面积为 280.866 亩，全部为农用地。

所征土地的地块亩数和明细为：地块一（西城镇光华路西侧、弘州大道南侧）213.436 亩，地块二（西城镇光华路西侧、泥河湾街北侧）67.43 亩。

## 三、拟收储土地项目调查情况

根据阳原县人民政府向河北省财政厅出具的《关于 2018 年河北省政府行政债券代发的请示》、阳原县人民政府批复的《关于阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目实施方案的批复》，已将以下地块列入阳原县土地收储项目实施计划。

序号	收储地块位置	收储亩数	规划用途
地块一	西城镇光华路西 侧、弘州大道南侧	213.436	商业、住宅、公共 设施
地块二	西城镇光华路西 侧、泥河湾街北侧	67.43	商业、住宅、公共 设施
合计		280.866	

根据北京永东会计师事务所出具的《阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目预计投资、收益的专项审核报告》【京永会专审（2018）第 058 号】，按照商住用地出让单价每亩 183 万元计算，收储的土地可出让面积 250.1603 亩，全部按商住用地出让后，以上地块的土地出让测算的总收入为 45779 万元。

阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目总投资 6888.8332 万元，拟申请土地储备专项债券使用额度 6000 万元，假定票面利率按照 4.5% 计算，债券使用年限 3 年，还款方式为前二年为按年支付利息，最后一年还本付息，本息合计 6810 万元，还款资金来源为项目土地出让收入。

单位：万元

年度	本金	偿还本金情况	偿还利息情况	备注
第一年	6000		270	
第二年	6000		270	
第三年	6000	6000	270	
合计		6000	810	

根据阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目预计

投资、收益的专项审核报告显示，本项目土地出让后可获得 22867.6 万元土地出让净收益，加上留归地方政府支配的提留基金和资金 16022.68 万元，土地出让收益可达到 38890.28 万元。

根据阳原县政府 2015 年至 2017 年政府性基金收支表显示，国有土地出让收入每年均有结余，结余资金用于调出平衡了预算，如果不调出平衡预算，2015 年当年结余 531 万元，2016 年当年结余 1558 万元，2017 年当年结余 5402 万元，截至到 2017 年底在不调出资金平衡预算的情况下，阳原县政府国有土地出让收入结余达到了 7491 万元。

由此可以得出结论，该项目清偿能力较强，还本付息资金来源可以得到有效保障，具有相应的项目偿债能力。

#### **四、合理制定土地储备计划**

根据《土地储备管理办法》等文件的相关规定，依城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、年度土地供应计划、地方政府务限额等因素，合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

根据《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等文件的要求，初初步制定征地及补偿方案，不违反法律规定。

#### **五、结论意见**

综上所述，本所律师认为：

（一）阳原县国土资源局具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟收储的土地已履行部分前期程序，尚待按照《土地储备管理办法》、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等法律、法规、规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

(三) 合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。本法律意见书正本所盖章及经办律师签字生效，本法律意见书一式六份。式亦以下无正文(正文)

签章页

（本页无正文，为《河北冀北律师事务所关于阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目调查的法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：武江

2018 年 7 月 6 日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 311300000929855631

河北冀北

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年11月10日

执业机构 河北冀北律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11307201710625198

法律职业资格  
或律师资格证号 C20151307270218

持证人 武江

性 别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 132526197704073739

发证日期 2017 年 11 月 09 日

律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省唐山市司法局 专用章
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省唐山市司法局 专用章
备案日期	2019年5月



执业机构 **河北冀北律师事务所**



执业证类别 **专职律师**

执业证号 **11307200710946872**

法律职业资格  
或律师资格证号 **20051307270132**

持证人 **王志刚**

性 别 **男**

身份证号 **132526197810104156**



发证机关 **河北省司法厅**

发证日期 **2018** 年 **04** 月 **10** 日



### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	有效期至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	

# 河北华祥律师事务所

关于 2018 年涿鹿县国土资源局土地收储项目的

## 法律意见书

冀华律证字 2018 第 1 号

河北华祥律师事务所

中国·河北

# 目 录

## 第一部分 声明

一、律师应声明的事项.....	1
-----------------	---

## 第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格.....	3
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	4
三、拟收储土地项目调查情况.....	4
四、合理制定土地储备计划.....	5
五、结论意见.....	6

河北华祥律师事务所  
关于涿鹿县 2018 年土地收储项目的  
法律意见书

冀华律证字 2018 第 1 号

致：涿鹿县国土资源局

河北华祥律师事务所(以下简称“本所”)是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。本所受贵单位委托，受聘担任涿鹿县土地储备项目专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本《法律意见书》。

## 第一部分 声 明

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1、本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省土地开发整理管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定及本《法律意见书》出具日之前的已发生或现实存在的客观事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。对拟收储土地的合法性、合规性进行了充分的核查验证，以确保本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向涿鹿县国土资源局提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了涿鹿县国土资源局依据该等清单提供的资料、文件和有关问题的说明，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。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向涿鹿县国土资源局有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向相关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、涿鹿县国土资源局保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始

书面材料、副本材料或口头证言。

4、对于《法律意见书》至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、涿鹿县国土资源局或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就拟收储土地合法合规性有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为涿鹿县国土资源局拟申请使用 2018 年涿鹿县土地收储项目债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》等文件的规定，县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应，符合法律规定。

涿鹿县国土资源局作为涿鹿县人民政府的工作部门，下设股室“土地储备中心”业务管理范围及工作职责包括：1、承担市、县人民政府审批建设项目用地征用工作。2、拟定全县土地储备、前期开发、供应计划及融资规模工作。负责集体、建设用地征用及流转工作。3、负责县辖区土地使用权租赁、作价出资、转让、继承入股等的监督管理，4、负责对土地进行定类、评价和土地价格的动态监测，地价指数的编制工作。5、负责组织实施节约集约用地政策和考核评价标准。

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土厅函〔2017〕1569号），

涿鹿县土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于以上内容，本所律师认为涿鹿县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，涿鹿县国土资源局具备拟收储“2018 涿鹿县土地收储项目”土地的储备工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

2018 涿鹿县土地收储项目土地收储范围为涿鹿县境内，共涉及 3 块土地，土地征收面积为 450 亩，全部为农用地。所征土地的地块和亩数明细为：地块一（东小庄镇尹文屯村）150 亩；地块二（涿鹿镇汪源屯村）100 亩；地块三（张家堡镇杜庄村）200 亩；合计 450 亩。

## 三、拟收储土地项目调查情况

根据涿鹿县人民政府向河北省财政厅出具的《关于 2018 年河北省政府债券的代发申请》、涿鹿县人民政府批复的《涿鹿县 2018 年土地储备计划》，已将以下地块列入 2018 年涿鹿县土地收储项目实施计划。

地 块	地块区位	拟出让面积 (亩)	规划用途
土地收储 项目一	东小庄镇 尹文屯村	150	商业用地
土地收储 项目二	涿鹿镇 汪源屯村	100	住宅用地
土地收储 项目三	张家堡镇 杜庄村	200	住宅用地

根据河北四合会计师事务所出具的《涿鹿县 2018 年土

地收储项目收益与融资平衡专项审计报告》【四合财审字[2018]第310号】，收储的土地450亩，按照规划用途土地出让后，测算的总收入为49478.62万元。

涿鹿县2018年土地收储项目总投资8500万元，拟申请使用债券资金额度8500万元，假定票面利率按照4%计算，债券使用年限3年，还款方式为前两年按年支付利息，最后一期还本付息，本息合计9520万元，还款资金来源为对应地块的出让收入。

#### 涿鹿县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	本金	偿还本金情况	偿还利息情况	备注
第一年度	8500		340	
第二年度	8500		340	
第三年度	8500	8500	340	
合计		8500	9520	

根据涿鹿县2018年涿鹿县土地收储项目土地出让收益表显示，本项目土地出让后可获得49478.62万元土地出让收益，扣除成本及利息资金9520万元，土地出让净收益39958.62万元。

由此可以得出结论，该项目清偿能力较强，还本付息资金来源可以得到有效保障，具有相应的项目偿债能力。

#### 四、合理制定土地储备计划

根据《土地储备管理办法》、《河北省开发区土地储备

供应管理办法》等文件的相关规定，依城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

根据《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等文件的要求，初步制定征地及补偿方案，不违反法律规定。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）涿鹿县国土资源局具备负责拟收储土地的储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储的土地已履行部分前期程序，尚待按照《土地储备管理办法》、《河北省开发区土地储备供应管理办法》、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》等法律、法规、规范性文件等规定进行后续整理、储备工作。

（三）合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件的要求。

附件：

- 1、授权委托书；
- 2、《涿鹿县国土资源局统一社会信用代码证书》
- 3、法人代表身份证复印件；
- 4、法人代表身份证明；
- 5、河北华祥律师事务所营业执照复印件；
- 6、律师证复印件；

(此页无正文)

律师（签名）：

梅志洲

朱全明



河北华祥律师事务所  
2018年6月9日



# 授权委托书

委托单位：涿鹿县国土资源局

法定代表人：张国全，任该局局长。

受托单位：河北华祥律师事务所

委托单位涿鹿县国土资源局根据法律规定特委托河北华祥律师事务所就涿鹿县财政局、涿鹿县国土资源局申请发行 2018 年土地储备专项债券事项出具法律意见书。

委托权限如下：

- 1、对委托单位提交的材料进行合法性审查；
- 2、出具法律意见书。

委托单位：涿鹿县国土资源局

受托单位：河北华祥律师事务所

2018 年 5 月 31 日

# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11130731000936714Y



颁发日期 2016年10月17日

机构名称 涿鹿县国土资源局

机构性质 机关

机构地址 河北省张家口市涿鹿县涿鹿镇人民北街79号

负责人 张国全

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

# 法定代表人身份证明书

张国全同志，在涿鹿县国土资源局担任局长职务，为涿鹿县国土资源局法定代表人。

特此证明。



涿鹿县国土资源局  
2018年5月31日

姓名 张国全

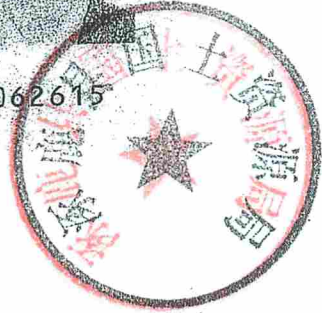
性别 男 民族 汉

出生 1974年5月6日

住址 河北省张家口市宣化区东  
马道4号



公民身份证号码 130721197405062615



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 张家口市公安局宣化分局

有效期限 2007.08.21-2027.08.21

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码：31130000752439374A



河北华祥 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：河北省司法厅

发证日期：2017 年 11 月 16 日

## 律师事务所登记事项 (一)

名 称	河北华祥律师事务所
住 所	河北省张家口市涿鹿县北环人 市场三楼
负 责 人	樊生
组织形式	国资
设立资产	12.5万元
主管机关	涿鹿县司法局
批准文号	冀司批复(1996)248号
批准日期	1993-10-30

执业机构 河北华祥律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11307199810873176

法律职业资格  
或律师资格证号 1150(94)

持证人 梅志洲

性别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 132530196210250053

发证日期 2018 年 04 月 09 日

### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省司法厅 专用章
备案日期	有效期至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 河北华洋律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11307200510911465

法律职业资格  
或律师资格证号 C20031207310079

持证人 朱全明

性 别 男

发证机关



身份证号 132530197904242212

发证日期 2017 年 04 月 13 日



### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省张家口市司法局 专用章
备案日期	有效期至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 河北华祥律师事务所



执业证类别 专取律师

执业证号 11307200210818974

法律职业资格  
或律师资格证号 B20021300000463

持证人 张继

性别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 130705196811171280

发证日期 2018 年 04 月 09 日



### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省唐山市司法局 专用章
备案日期	2018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	