

2018年河北省沧州市土地储备
专项债券（一期）——2018年河北省政府
专项债券（十一期）



目 录

沧县法律意见书·····	1
海兴县法律意见书·····	2
肃宁县法律意见书·····	3



河北衡泰律师事务所

关于沧东经济开发区土地收储一期项目调查的 法律意见书

致：沧县财政局

河北衡泰律师事务所(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,受聘担任沧东经济开发区土地收储一期项目法律顾问。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、本所律师向沧县财政局提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了沧县财政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沧县财政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、沧县财政局保证，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、沧县财政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》仅作为沧县财政局拟申请使用沧东经济开发区土地收储一期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。

沧县国土资源局作为沧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，办理地产交易登记、权属变更有关手续。接受有关地产交易和经营管理的委托代理业务，指导监督地产交易并查处土地使用权非法交易行为。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。

沧县国土资源局下设股室“土地整理中心”业务管理范围及工作职责包括：1、开展土地开发整理复垦后备资源调查，制定土地开发整理中、长期规划及开发整理项目年度实施计划。2、承担土地开发整理复垦项目，做好项目的调查，规划、储备、申报及立项工作。3、组织土地开发整理复垦项目的招标工作。4、负责土地开发整理复垦项目的具体工作，组织实施并检查、督促土地开发复垦整理项目工程质量、进度，对已竣工项目组织验收。5、加强项目资金监管，做好土地开发整理专项资金的运作和管理。6、负责土地开发整理项目信息报备工作。

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），沧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，本所律师认为沧县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，沧县国土资源局具备拟收储“沧东经济开发区土地收储一期项目”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

沧东经济开发区土地收储一期项目土地收储范围为沧县境内，共涉及4块土地，土地征收面积为1877.1亩，全部为农用地。

所征土地的地块和亩数明细为：地块一（闽江道东，华山路



北) 716.8 亩; 地块二 (闽江道西, 华山路北) 327.5 亩; 地块三 (天台路北, 海河道西) 803 亩; 地块四 (珠江道东、普陀路北) 29.8 亩; 合计 1877.1 亩。

三、拟收储土地项目调查情况

根据沧县人民政府向沧州市财政局出具的《关于 2018 年河北省政府债券的代发申请》、沧县人民政府批复的《沧县国土资源局收储土地明细》，已将以下地块列入沧东经济开发区土地收储一期项目实施计划。

序号	收储地块位置	收储亩数	规划用途
地块一	闽江道东, 华山路北	716.8 亩	工业用地
地块二	闽江道西, 华山路北	327.5 亩	工业用地
地块三	天台路北, 海河道西	803 亩	工业用地
地块四	珠江道东、普陀路北	29.8 亩	工业用地
合计		1877.1 亩	

根据沧州佰瑞会计师事务所出具的《沧东经济开发区土地收储一期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【佰瑞(专)评字[2018]第 001 号】，按照工业用地出让单价每亩 17 万元计算，收储的土地 1877.1 亩，全部按工业用地出让后，以上地块的土地出让测算的总收入为 31910.7 万元。

沧东经济开发区土地收储一期项目总投资 12056 万元，拟申请土地储备项目资金使用额度 11000 万元，假定票面利率按照 3.64% 计算，债券使用年限 5 年，还款方式为前四年按年支付利



息，最后一期还本付息，本息合计 13002 万元，还款资金来源为该项目地块出让收入。

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	11000		400.4	
第二年度	11000		400.4	
第三年度	11000		400.4	
第四年度	11000		400.4	
第五年度	11000	11000	400.4	
合计		11000	2002	

此次债券发行对应的 4 宗地块计划收储土地面积合计 1877.1 亩，项目总投资合计 1.21 亿元，其中自有资金 0.11 亿元，项目融资 1.10 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投资 1.21 亿元，预计土地出让收入 3.19 亿元，此次发行债券 1.1 亿元，假定票面利率按照 3.64% 计算，债券使用年限 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，预计到期本息 1.3 亿元。该项目总融资成本约为 1.3 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.5。

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）沧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。

-----本法律意见书正文结束-----



本法律意见书正本五份，无副本。

本法律意见书的出具日期为 2018 年 06 月 08 日



河北衡泰律师事务所 (盖章)

经办律师：刘健

经办律师：祁志勇

河北恭惠律师事务所
关于海兴县土地储备项目的法律意见书
冀 恭法意【2018】字第3号

河北恭惠律师事务所

二〇一八年

河北恭惠律师事务所
关于海兴县土地储备项目的
法律意见书

致：海兴县国土资源局

河北恭惠律师事务所(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,受聘担任海兴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、本所律师得到了海兴县国土资源局提供的资料、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。

3、海兴县国土资源局保证，其已向本所律师提供的出具本法律意见书所需的所有法律文件和资料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所律师披露，其所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人也经合法授权并有效签署该文件；

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、海兴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》仅作为海兴县国土资源局拟申请发行海兴县土地储备项目之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

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。

海兴县国土资源局作为海兴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，办理地产交易登记、权属变更有关手续。接受有关地产交易和经营管理的委托代理业务，指导监督地产交易并查处土地使用权非法交易行为。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。

海兴县国土资源局下设股室“土地整理开发中心”业务管理范围及工作职责包括：1、开展土地开发整理复垦后备资源调查，制定土地开发整理中、长期规划及开发整理项目年度实施计划。2、承担土地开发整理复垦项目，做好项目的调查，规划、储备、申报及立项工作。3、组织土地开发整理复垦项目的招标工作。4、负责土地开发整理复垦项目的具体工作，组织实施并

检查、督促土地开发复垦整理项目工程质量、进度，对已竣工项目组织验收。5、加强项目资金监管，做好土地开发整理专项资金的运作和管理工作。6、负责土地开发整理项目信息报备工作。

根据《国土资源部办公厅关于引发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函（2017）1569号），海兴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，本所律师认为海兴县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，海兴县国土资源局具备拟收储“海兴县土地储备项目”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

海兴县土地储备项目土地收储范围为海兴县境内，包含两个项目、四宗地块，土地征收面积为1016.26亩，全部为农用地。

第一个项目位于海兴县经济开发区，所涉及的三宗土地（宗地编号分别为1号地、2号地、3号地）分别位于海兴县经济开发区小山南村、小山东村、小山西村，其中1号地面积129,358.94平方米，2号地面积160,741.64平方米，3号地面积119,034.84平方米，合计613.70亩；

第二个项目所涉及的宗地（宗地编号为4号地）位于海兴县苏基镇王常丰村西北、海安路南侧，规划收储面积268,376.95平方米，合计402.56亩。两个项目总计土地面积为1016.26亩。

三、拟收储土地项目调查情况

根据海兴县人民政府向沧州市财政局出具的《关于 2018 年河北省政府债券的代发申请》、海兴县人民政府批复的《海兴县国土资源局收储土地明细》，已将以下地块列入海兴县土地储备项目实施计划。

序号	收储地块位置	收储亩数	规划用途
1 号地	海兴县经济开发区	613.70 亩	工业用地
2 号地	海兴县经济开发区		工业用地
3 号地	海兴县经济开发区		工业用地
4 号地	海兴县苏基镇	402.56 亩	工业用地
合计		1016.26 亩	

根据沧州市狮城会计师事务所出具的《2018 年海兴县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【狮城所审字[2018] 第 42 号】，海兴县经济开发区按照工业用地出让单价每亩 12.35 万元计算，苏基镇工业用地出让单价每亩 13.72 万元计算，收储的土地 1016.26 亩。

海兴县本次融资涉及四个土地储备地块项目总投资 7993.0871 万元。其中 1-3 地块项目总投资 4480.0328 万元，4 号地块项目总投资 3513.0543 万元，拟申请土地储备使用额度 7000 万元，假定融资利率按照 3.98% 计算，债券使用年限 5 年，

还款方式为每年按年支付利息，第五年偿还本金及当年利息，本息合计 8393 万元，还款资金来源为政府性基金收入。

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	7000		7000	3.98%	278.60
第二年	7000		7000	3.98%	278.60
第三年	7000		7000	3.98%	278.60
第四年	7000		7000	3.98%	278.60
第五年	7000	7000		3.98%	278.60
合计		7000			1393.00

根据海兴县土地储备项目预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.13；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

根据海兴县土地储备项目土地出让收益预测显示，在按 2018 年海兴县 GDP 增速 8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 16,043.36 万元；同理计算，在按 2018 年海

兴县 GDP 增速 8%的 90%即 7.2%计算土地价格 增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14,439.02 万元；同理计算，在按 2018 年海兴县 GDP 增速 8%的 80%即 6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 12,834.69 万元。

由此可以得出结论，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的海兴县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(8%)的 100%、90%、80%比例增长时，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和利息，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）海兴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。

本法律意见书自本所盖章生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供项目业主、发行人为本次发行之目的而用。

河北恭惠律师事务所

张志勇 律师

2018年6月7日

河北秦镜律师事务所

关于 2018 年肃宁县土地储备项目调查的

法律意见书

地址：河北省沧州市肃宁县石坊东路 142 号

电话：0317--5027158 邮编：062350

目 录

第一部分 声明.....	2
第二部分 正文	
一、土地储备机构的主体资格.....	4
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	5
三、拟收储土地项目调查情况.....	6
四、合理制定土地储备计划.....	8
五、结论意见.....	8

河北秦镜律师事务所

法律意见书

河北秦镜律师事务所(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。本所接受肃宁县国土资源局委托,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、本所律师得到了肃宁县国土资源局提供的资料、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肃宁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、肃宁县国土资源局保证，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、肃宁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》仅作为肃宁县人民政府拟申请使用 2018 年肃宁县土地储备专项债券（一期）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）、《国务院关于进一步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。

肃宁县国土资源局作为肃宁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，办理地产交易登记、权属变更有关手续。接受有关地产交易和经营管理的委托代理业务，指导监督地产交易并查处土地使用权非法交易行为。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引发〈土地储备机构名录(2017年版)〉的通知》(国土资厅函(2017)1569号),肃宁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,本所律师认为肃宁县国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关,肃宁县国土资源局具备2018年肃宁县土地储备项目所涉土地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年肃宁县土地储备项目所涉土地收储范围为肃宁县境内,共涉及10块土地,土地征收面积为1221亩。

所征土地的地块和亩数明细为:一中西侧住宅土地收储项目(南至武垣路西至元礼街北至小白河东至肃宁县一中),收储面积97亩;王家屯村东侧和北侧土地收储项目(神华西路南侧元礼街西侧,北至神华路南至王家屯村东至元礼街西至王家屯村),收储面积260亩;乐海公司土地收储项目(南至北绕城东至乐海公司西至北甘河村民集体西至北甘河村民集),收储面积118亩;保税仓库土地收储项目(南至保税仓库东至开元街北至骆家屯村民集体西至保税仓库),收储面积23亩;鹏润印刷公司东侧土地收储项目(兴业路南侧开元街西侧,西至鹏润印刷公司东至开元街),收储面积110亩;邵庄电料园区土地收储项目(西至肃高路北至沧保高速引线南至石连城村集体东至石连城村集体),收储面积153亩;华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目(东至肃尚路西至赵庄农民集体南至北甘河农民集体北至赵庄村),收储面积70亩;廉租房对过神华路南侧土地收储项目(北至神华路南至南关村集体东至南关村集体西至寨村),收储面积100亩;

军民融合土地收储项目（西至开元街东至骆家屯村民集体北至翠微路南至骆家屯村民集体），收储面积 90 亩；风尚小镇土地收储项目（西至西绕城北至翠微路南至内村村民集体东至内村村民集体），收储面积 200 亩；上述共收储面积 1221 亩。

三、拟收储土地项目调查情况

根据肃宁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》、肃宁县人民政府批复的《肃宁县国土资源局收储土地明细》，已将以下地块列入 2018 年肃宁县土地储备项目实施计划。

序号	项目名称	规划收储面积 (亩)	土地规划性质
1	一中西侧住宅土地收储项目	97	商业、居住
2	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	260	商业、居住
3	乐海公司土地收储项目	118	工业
4	保税仓库土地收储项目	23	工业
5	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	110	工业
6	邵庄电料园区土地收储项目	153	工业
7	华斯商城西侧赵庄村南侧土地	70	商业、居住

	收储项目		
8	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	100	商业、居住
9	军民融合土地收储项目	90	工业
10	风尚小镇土地收储项目	200	商业、居住

根据河北佳佰工程咨询有限公司相关报告、河北金源会计师事务所有限公司《审计报告》：

1、肃宁县 2015-2017 年财政经济状况为：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	140.6	142.5	145.2
一般预算收入（亿元）	12.69	12.69	10.39
政府性基金收入（亿元）	0.50	0.11	0.01
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.27	2.55	0.94
全口径一般公共预算支出[亿元]	22.79	28.58	23.37
其中：刚性支出[亿元]	13.26	15.79	15.98

2、资金平衡。2018 年肃宁县土地储备项目对应的 10 宗地块计划项目总投资合计 1.9 亿元，项目融资 1.9 亿元。地块预计

于 2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 14.44 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区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 5 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、肃宁 2015-2017 土地出让情况表及肃宁县现有土地市场价格。本项目工业用地出让价 30 万元/亩，预计土地出让收入 14820 万元，商业居住用地出让价 178.24 万元/亩，预计土地出让收入为 129580 万元，总收入为 144400 万元。

4、2018 年肃宁县土地储备预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.4-9.5，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》、《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）肃宁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。

-----本法律意见书正文结束-----

(此页无正文)

河北秦镜律师事务所

经办律师：刘铁乐

经办律师：李庆余

二零一八年七月二日