

2018年河北省秦皇岛市土地储备专项债券  
(一期) — 2018年河北省政府专项债券(六期)

法律意见书

秦皇岛市财政局

二〇一八年七月十三日

# 目 录

- 一、 秦皇岛市本级土地储备项目法律意见书
- 二、 北戴河区土地储备项目法律意见书
- 三、 抚宁区土地储备项目法律意见书
- 四、 卢龙县土地储备项目法律意见书
- 五、 昌黎县土地储备项目法律意见书

**河北法润律师事务所**  
**关于秦皇岛市土地收储项目调查的**  
**法律意见书**

致：秦皇岛市人民政府

河北法润律师事务所（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，受聘担任秦皇岛市土地收储项目专项法律顾问。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）、《国务院关于进一步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》出具日之前的已经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、本所律师向秦皇岛市土地收购储备交易中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了秦皇岛市土地收购储备交易中心依据该清单提供的资料、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秦皇岛市土地收购储备交易中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向有关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、秦皇岛市土地收购储备交易中心保证，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，本所依赖于有关政府部门、秦皇岛市土地收购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合规性有关法律问题发表意见，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》仅作为秦皇岛市国土资源局拟申请使用秦皇岛市土地收储项目专项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〉》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。

秦皇岛市国土资源局为秦皇岛市人民政府的工作部门，下设“土地储备中心”业务管理范围及工作职责包括：1、承担市人民政府审批建设项目用地征收工作。2、拟定全市土地储备、前期开发、供应计划及融资规模工作。负责集体、建设用地征收及流转工作。3、负责现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。

秦皇岛市国土资源局下设“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工作的。6、负责土地开发整理项目信息报备工作。

基于以上内容，本所律师认为秦皇岛市国土资源局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，秦皇岛市国土资源局具备拟收储“秦皇岛市土地收储项目”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

秦皇岛市土地储备中心本次土地收储项目共涉及三宗土地，土地面积共计 431.5 亩。其中：一是秦皇岛市社会福利企业公司土地收储项目（该项目位于民族路以东、京山线以南、橡胶粉厂以西、北环路以北），计划收储土地面积 31.91 亩，规划用途为商业；二是山西省驻秦皇岛办事处土地收储项目（该项目位于海港区西浴场以北、老京山铁路以南），计划收储土地面积 60 亩，规划用途为居住；三是首

钢板材土地收储项目（该项目位于海港区秦皇西大街以南、建设大街以北、东港路以西），计划收储土地面积 339.59 亩，规划用途为居住。

### 三、拟收储土地项目调查情况

以下地块已列入秦皇岛市土地收储项目实施计划。

项目名称	收储地块位置	收储亩数	规用途划
秦皇岛市社会福利企业公司土地收储项目	民族路以东、京山线以南、橡胶粉厂以西、北环路以北	31.91 亩	商业
山西省驻秦皇岛办事处土地收储项目	海港区西浴场以北、老京山铁路以南	60 亩	居住
首钢板材土地收储项目	海港区秦皇西大街以南、建设大街以北、东港路以西	339.59 亩	居住
合计		431.5 亩	

根据秦皇岛至诚会计师事务所出具的《2108 年秦皇岛市土地收购储备交易中心土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报

告》(秦诚审字[2018]第 21045 号), 收储的三宗土地面积共计 431.5 亩, 土地出让测算总收入为 97660 万元。

秦皇岛市土地收购储备交易中心本次收储的三宗土地总投资 57002.79 万元, 拟申请土地储备专项债券使用额度 35000 万元, 假定票面利率按照 4% 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 42000 万元。

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	35000		1400	
第二年度	35000		1400	
第三年度	35000		1400	
第四年度	35000		1400	
第五年度	35000	35000	1400	
合计		35000	7000	

该三宗土地收储项目出让后可获得 40657.21 万元土地出让净收益。

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, 具备相应的项目清偿能力。

#### 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，依据城市建设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）秦皇岛市国土资源局具备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经履行部分前期程序，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。

-----本法律意见书正文结束-----

-----以上无正文-----

河北法润律师事务所

张铁 律师

2018年7月10日



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31130000E036429087

河北法润

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 13 日

律师事务所登记事项 (一)

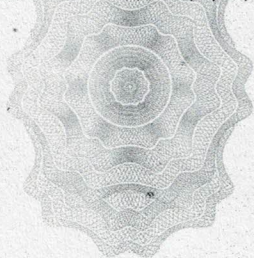
名称	河北法润律师事务所
住所	河北省秦皇岛市海港区港城大街286号
负责人	张会权
组织形式	普通合伙
设立资产	3万元
主管机关	秦皇岛市司法局
批准文号	0
批准日期	1995-08-21



律师事务所登记事项 (二)

杨春玉 刘海儒 姜文辉 秦占涛 张立铁	张会权 霍亚峰 梁庆祥 张一明 杨英超
---------------------------------	---------------------------------

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



# 中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License  
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



执业机构 河北法润律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11303200210209224

法律职业资格  
或律师资格证号 159975090204

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2018 年 05 月 21 日



持证人 张立铁

性别 男

身份证号 152127197709032133



河北君德风律师事务所  
关于秦皇岛市土地储备项目之  
法律意见书

秦皇岛市土地收购储备交易中心：

河北君德风律师事务所接受贵单位委托，就秦皇岛经济技术开发区的御河道以北片区土地收储项目、黄海道以北片区土地收储项目、龙海道以南片区土地收储项目、京能铁路专线土地收储项目、义卜寨村址拆迁土地收储项目、戴河西侧片区土地收储项目、栖云山西侧片区土地收储项目、望海店片区土地收储项目共八个项目进行法律分析，出具法律意见书。

本法律意见书是在贵单位提供的相关资料的基础上进行法律分析，对八个项目情况的描述及其所引用的数据均出自贵单位所提供的资料，这些资料的真实性由贵单位负责。本法律意见书仅对贵单位涉及土地储备对应项目的法律问题发表意见，不对其他问题发表意见。

**一、贵单位提供的项目资料**

1、2018年河北省政府土地储备专项债券发行文件清单（附件7）

2、2018年河北省政府土地储备专项债券对应项目情况表（附件5）

3、秦皇岛正扬资产评估事务所资产评估报告[秦皇岛正扬评报字（2018）第18063号]

4、秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司资金平衡评价报

告（秦正源咨字【2018】第 01002 号）

## 二、本法律意见书的法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）
- 4、《土地储备管理办法》（2018 修订）（国土资规[2017]17 号）
- 5、《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）
- 6、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）
- 7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）
- 8、《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）
- 9、《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）
- 10、《关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知》（财综[2018]8 号）

## 三、项目的基本情况

- 1、御河道以北片区土地收储项目：项目位于御河道以北、梅山湖路以东，计划收储面积 2163 亩，规划用途为工业，预计

土地收储成本 38829.51 万元，拟发行债券 10000 万元。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 2163 亩，按工业用地出让单价 27 万/亩计算，出让收入为 58401 万元。

2、黄海道以北片区土地收储项目：项目位于黄海道以北、千岛湖路以东，计划收储面积 200 亩，预计土地收储成本 3843.32 万元，拟发行债券 3000 万元，规划用途为工业用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 200 亩，按工业用地出让单价 27 万/亩计算，出让收入为 5400 万元。

3、龙海道以南片区土地收储项目：项目位于龙海道以南、黄海道以北，计划收储面积 207 亩，预计土地收储成本 4184.84 万元，拟发行债券 4000 万元，规划用途为工业。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 207 亩，按工业用地出让单价 27 万/亩计算，出让收入为 5589 万元。

4、京能铁路专线土地收储项目：项目位于开发区韩义庄村东侧、沿海高速以西，为京能热电项目配套设施，是为了解决开发区居民供热难题的民生工程。计划收储面积 292.2 亩，预计土地收储成本 6199.49 万元，拟发行债券 6000 万元，规划用途为铁路用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 292.2 亩，按工业用地出让单价 27 万/亩计算，出让收入为 7889.4 万元。

5、义卜寨村址拆迁土地收储项目：项目位于栖云山北侧，计划储备面积 353 亩，预计土地收储成本 7065.86 万元，拟发行债券 7000 万元，规划用途为工业用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 353 亩，按工业用地出让单价 27 万元/亩计算，出让收入为 9531 万元。

6、戴河西侧片区土地收储项目：项目位于戴河西侧、阳澄湖路以东计划收储面积 400 亩，预计土地收储成本 10086.64 万元，拟发行债券 8000 万元，规划用途为居住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 400 亩，按居住用地出让单价 210 万/亩计算，出让收入为 84000 万元。

7、栖云山西侧片区土地收储项目：项目位于青海湖道以南、栖云山路以东，计划收储面积 300 亩，预计土地收储成本 5764.98 万元，拟发行债券 2000 万元，规划用途为商住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 300 亩，按商住用地出让单价 300 万/亩计算，出让收入为 90000 万元。

8、望海店片区土地收储项目：项目位于 102 国道两侧，计划收储面积 590 亩，预计土地收储成本 13697.79 万元，拟发行债券 5000 万元，规划用途为商住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 590 亩，按工业用地出让单价 147.35 万/亩计算，出让收入为 86934 万元。

#### 四、资金平衡评价报告相关内容

贵单位委托秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司出具资金平衡评价报告（秦正源咨字【2018】第 01002 号），其对资金来源、项目收益与融资平衡安排有如下表述：

项目预计土地收储成本 88795.83 万元，拟使用土地储备专项债券 4.5 亿元，期限 5 年。

本期债券拟发 5 年期，根据城市地价动态监测网数据计算出秦皇岛市近五年建设用地价格平均每年的增长幅度为 4%，尤其是 2018 年比 2017 年上涨了 35%，按照以往惯例结合秦皇岛市土地市场具体情况，秦皇岛市建设用地以每年增幅 4% 的速度保守预计，各项目情况如下：

1、御河道以北片区土地收储项目：土地收储成本 38829.51 万元，债券安排额度 10000 万元，预计 5 年后土地出让收入 70081.2 万元，覆盖倍数为 7.01。

2、黄海道以北片区土地收储项目：土地收储成本 3843.32 万元，债券安排额度 3000 万元，预计 5 年后土地出让收入 6480 万元，覆盖倍数为 2.16。

3、龙海道以南片区土地收储项目：土地收储成本 4184.84 万元，债券安排额度 4000 万元，预计 5 年后土地出让收入 6706.8 万元，覆盖倍数为 1.68。

4、京能铁路专线土地收储项目：土地收储成本 6199.49 万元，债券安排额度 6000 万元，预计 5 年后土地出让收入 9467.28

万元，覆盖倍数为 1.58。

5、义卜寨村址拆迁土地收储项目：土地收储成本 7065.86 万元，债券安排额度 7000 万元，预计 5 年后土地出让收入 11437.2 万元，覆盖倍数为 1.63。

6、戴河西侧片区土地收储项目：土地收储成本 10086.64 万元，债券安排额度 8000 万元，预计 5 年后土地出让收入 100800 万元，覆盖倍数为 12.60。

7、栖云山西侧片区土地收储项目：土地收储成本 5764.98 万元，债券安排额度 2000 万元，预计 5 年后土地出让收入 108000 万元，覆盖倍数为 54.00。

8、望海店片区土地收储项目：土地收储成本 13697.79 万元，债券安排额度 5000 万元，预计 5 年后土地出让收入 104320.8 万元，覆盖倍数为 20.86。

秦皇岛市开发区御河道以北片区土地收储项目、黄海道以北片区土地收储项目、龙海道以南片区土地收储项目、京能铁路专线土地收储项目、义卜寨村址拆迁土地收储项目、戴河西侧片区土地收储项目、栖云山西侧片区土地收储项目、望海店片区土地收储项目共八个项目土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目专项债券还本付息要求，能够保障项目收益和融资自求平衡。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 秦皇岛市国土资源局具备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经履行部分前期程序，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。

河北君德风律师事务所



2018年7月10日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31130000E036424305



河北君德风  
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15日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码 31130000E036424305

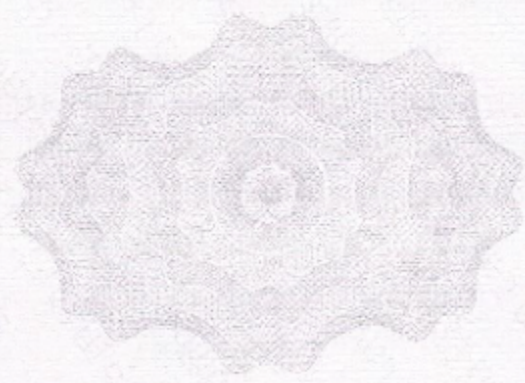
律师事务所，

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15日



# 律师事务所变更登记 (八)

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

# 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018.4.26



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



律师事务所登记事项 (一)

名称	河北君德风律师事务所						
住所	河北省秦皇岛市海港区北环路 519号4楼						
负责人	邱志鹏						
组织形式	普通合伙						
设立资产	70万元						
主管机关	秦皇岛市司法局						
批准文号	000000						
批准日期	1996-10-02						

律师事务所登记事项 (二)

邱志鹏  
赵树森  
徐成冰  
罗迎顺  
赵国阳  
杨兴安  
杨景明  
高楠  
陈文毅

钱秀云  
王茂武  
顾翔宇  
景於仲  
白延伍  
张巍  
张琳琳  
赵超

合 伙 人



执业机构 河北君德风律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11303200210974229

法律职业资格  
或律师资格证号 (冀) 16022

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2018 年 05 月 21 日



持证人 王茂武

性别 男

身份证号 110108195908151111



### 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
备案日期	自2018年5月起至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	

**河北法润律师事务所**  
**关于秦皇岛市北戴河区土地收储项目调查的**  
**法律意见书**

致：秦皇岛市北戴河区人民政府

河北法润律师事务所（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，受聘担任秦皇岛市北戴河区土地收储项目专项法律顾问。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》出具日之前的已经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、本所律师向秦皇岛市国土资源局北戴河区分局土地收购储备交易中心（以下简称“北戴河区土地收购储备交易中心”）提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了北戴河区土地收购储备交易中心依据该清单提供的资料、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北戴河区土地收购储备交易中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向有关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、北戴河区土地收购储备交易中心保证，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，本所依赖于有关政府部门、北戴河区土地收购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合规性有关法律问题发表意见，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》仅作为秦皇岛市国土资源局北戴河区分局拟申请使用秦皇岛市北戴河区土地收储项目专项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〉》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。

秦皇岛市国土资源局北戴河分局为秦皇岛市北戴河区人民政府的工作部门, 下设“土地储备中心”业务管理范围及工作职责包括:

- 1、承担市、区人民政府审批建设项目用地征收工作。
- 2、拟定全区土地储备、前期开发、供应计划及融资规模工作。负责集体、建设用地征收及流转工作。
- 3、负责现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。

秦皇岛市国土资源局北戴河区分局下设“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。

基于以上内容，本所律师认为秦皇岛市国土资源局北戴河区分局系法律规定的适格土地整理收储行政机关，秦皇岛市国土资源局北戴河区分局具备拟收储“秦皇岛市土地收储项目”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**

北戴河区土地收储项目位于北戴河区戴河镇北至京哈高速引线，南至机场路，西至戴河河道，北至海北路。本次收储将完成对戴河镇太平庄及西坨头村共 496,979.77 平方米集体土地的收储工作，其中：太平村涉及土地收储面积 318,293.76 平方米，西坨头村涉及土地收储面积 178,686.01 平方米。

## **三、拟收储土地项目调查情况**

根据秦皇岛星日阳会计师事务所出具的《2018 年北戴河区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》秦星专字[2018]第

066 号报告和秦皇岛金土地评估咨询有限公司出具的《土地评估报告》秦金土评估 2018（估）字第 109 号报告和秦金土评估 2018（估）字第 110 号报告，按照住宅用地出让后，测算土地出让总收入 178437.99 万元，详细情况见下表：

地块名称	土地规划性质	面积（平方米）	土地单价（元/平方米）	土地出让回款（万元）
西坨头	住宅	178,686.01	3,748.00	66,971.52
太平庄	住宅	318,293.76	3,502.00	111,466.47
合计		496,979.77		178,437.99

2018 年北戴河区土地储备项目计划总投资金额为 25,693.85 万元，拟申请土地储备专项债券 15000 万元，2017 年已发行债券 5000 万元，本次拟发行 10000 万元，假定票面利率按照 4% 计算，使用年限 5 年，还款方式为按年支付利息。

金额单位：万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	合计
第一年		191.00	191.00
第二年		591.00	591.00
第三年	5,000.00	591.00	5,591.00

第四年		400.00	400.00
第五年		400.00	400.00
第六年	10,000.00	400.00	10400.00
合计	15,000.00	2,573.00	17,573.00

根据北戴河土地储备项目土地出让收益预测表显示，本项目土地出让后可获得 98,409.45 万元土地出让净收益。

根据 2015-2017 年政府性基金收支及结余情况表显示（金额万

元

）：

年度	上年结余	区本级收入	区本级支出	上级补助	债务（转贷）收入	债务还本支出	调出平衡预算	结余
2015	17	10,853	11,201	331				0
2016		43,600	26,150		20,000	15,000	9,000	13,450
2017	13,450	120,402	81,713	828	25,000		71,119	6,848

秦皇岛市北戴河区国有土地出让收入结余逐年递增，结余资金用于调出平衡预算，如果不调出平衡预算，完全有能力偿还土地储备专项债券资金。

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，依据城市建设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）秦皇岛市国土资源局具备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经履行部分前期程序，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。

-----以上无正文-----

河北法润律师事务所

张铁 律师

2018年7月10日



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码: 31130000E036429087

河北法润

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 13 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河北法润律师事务所
住所	河北省秦皇岛市海港区港城大街286号
负责人	张会权
组织形式	普通合伙
设立资产	3万元
主管机关	秦皇岛市司法局
批准文号	0
批准日期	1995-08-21

律师事务所登记事项 (二)

杨春玉  
刘海儒  
姜文辉  
秦占涛  
张立铁

张会权  
霍亚峰  
梁庆祥  
张一明  
杨英超



合 伙 人

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。



中华人民共和国司法部



# 中华人民共和国 律师执业证

Lawyer's License  
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



执业机构 河北法润律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11303200210209224

法律职业资格  
或律师资格证号 159975090204

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2018 年 05 月 21 日



持证人 张立铁

性别 男

身份证号 152127197709032133

河北凤霞律师事务所  
关于秦皇岛市土地收储项目调查的  
法律意见书

致：秦皇岛市人民政府

河北凤霞律师事务所(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。本所受秦皇岛市抚宁区土地收购收储中心的委托,担任秦皇岛市抚宁区土地收储项目专项法律顾问。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》出具日之前的已经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、本所律师向秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心依据该清单提供的资料、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秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心有关人员做了询问并进行了必要讨论工作，且通过向有关政府部门征询取得相关的证明文件。

3、秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心保证，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，本所依赖于有关政府部门、秦皇岛市抚宁区土地收购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》仅作为秦皇岛市抚宁区国土资源局拟申请使用秦皇岛市土地收储项目专项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〉》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。

秦皇岛市抚宁区国土资源局为秦皇岛市抚宁区人民政府的工作部门，下设“土地储备中心”业务管理范围及工作职责包括：1、盘活存量土地资产，优化土地资源配置，合理利用土地。2、将需要盘活的土地收回，收购，置换，征用予以储备，对收购储备土地进行测算、资金筹措、综合统计及前期开发利用。

秦皇岛市抚宁区国土资源局下设“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工作的。6、负责土地开发整理项目信息报备工作。

基于以上内容，本所律师认为秦皇岛市抚宁区国土资源局系法律规定的适格土地收储行政机关，秦皇岛市抚宁区国土资源局具备拟收储“秦皇岛市土地收储项目”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

秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心本次土地收储项目共涉及三宗土地，土地面积共计 1615.6 亩，其中：一是秦皇岛市抚宁区南望庄片区(项目位于省道 261 以东，滨河北路以北，金山大街以南，长征路东西两侧)计划收储面积 727.2 亩，规划用途为商住用地；二是北部经济开发区片区（项目区位于省道 261 以东，骊城大街以北，G1 高速以南，建业路以西）计划收储面积 750 亩，规划用途为工业用地；三是黄金庄片区（项目区位于和谐路以东，金山大街以北，骊城大街以南，碧海路以西）计划收储面积 138.4 亩。

### 三、拟收储土地项目调查情况

以下地块已列入秦皇岛市抚宁区土地收储项目实施计划。

项目名称	收储地块位置	收储亩数	规用途划
北部经济开发区	坐落于省道 261 以东，骊城大街以北，G1 高速以南，建业路以西	750	工业
南望庄片区	坐落于省道 261 以东，滨河北路以北，金山大街以南，长征路东西两侧	727.2	商业、居住

黄金庄片区	坐落于和谐路以东, 金山大街以北, 骊城大街以南, 碧海路以西	138.4	居住
合计		1615.6 亩	

根据秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司出具的《2018 年河北省（秦皇岛市抚宁区）土地储备专项债券（一期）-2018 年河北省政府专项债券（七期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（秦正源审字 2018) 第 28039 号、28040 号、28041 号），收储的三宗土地面积 1615.6 亩，土地出让测算总收入为 119685.831 万元。

秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心本次收储的三宗土地总投资 30183.607 万元，拟申请土地储备专项债券使用额度 29000 万元，假定票面利率按照 4% 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 34800 万元。

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	29000		1160	
第二年度	29000		1160	
第三年度	29000		1160	
第四年度	29000		1160	
第五年度	29000	29000	1160	
合计		29000	5800	

该三宗土地收储项目出让更多可获得 84885.831 万元土地出让净收益。

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，具备相应的项目清偿能力。

#### 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，依据城市建设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）秦皇岛市抚宁区国土资源局具备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经履行部分前期程序，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。

-----本法律意见书正文结束-----

-----以上无正文-----

河北凤霞律师事务所



朱凤霞律师

2018年7月10日

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

( 副 本 )

统一社会信用代码:31130000561968273K

河北凤霞

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 12月 01日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河北凤霞律师事务所
住所	河北省秦皇岛市抚宁区抚宁镇南望村庄
负责人	朱凤霞
组织形式	个人
设立资产	10万元
主管机关	抚宁区司法局
批准文号	冀司许决字 (2010) 第0994号
批准日期	2010年08月25日



执业机构 河北凤霞律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11303199411355922

法律职业资格  
或律师资格证号



持证人 朱凤霞

性 别 女

身份证号 13032319660402006x



### 律师年度考核备案

### 律师年度考核备案

考核年度	2015年
考核结果	合格
备案机关	河北省司法厅

考核年度	
考核结果	
备案机关	

河北沙洲律师事务所  
(2018)河沙律字第1号

关于2018年秦皇岛市卢龙县土地  
收储项目之

法  
律  
意  
见  
书

## 河北沙洲律师事务所合法性说明

- 一、2017年11月30日，河北省司法厅颁发律师事务所《执业许可证》。
- 二、统一社会信用代码：31130000401835279Y
- 三、主管机关：卢龙县司法局
- 四、律师事务所名称：河北沙洲律师事务所
- 五、组织形式：合伙
- 六、负责人：毕永强，执业证号：11303198810150786
- 七、地址：卢龙县城关北街砖桥胡同3号

## 目 录

第一部分	声明	
一、	律师应声明的事项.....	5
第二部分	正文	
一、	土地储备机构的主体资格.....	7
二、	本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	8
三、	拟收储土地项目调查情况.....	8
四、	合理制定土地储备计划.....	12
五、	中介服务机构.....	12
六、	结论性意见.....	13

# 关于 2018 年秦皇岛市卢龙县 土地收储项目之法律意见书

致：卢龙县人民政府

河北沙洲律师事务所是经中华人民共和国河北省司法厅批准成立的，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受卢龙县土地收购储备中心的委托，就卢龙县土地收购储备中心在 2018 年秦皇岛市卢龙县土地储备专项债券申报事宜，根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规和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精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 第一部分 声明

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人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。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策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、验资报告、资产评估报告、专项评价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作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核

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。

4. 本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。基于以上所述，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

卢龙县土地开发储备中心现持有卢龙县人民政府行政审批发的《事业单位法人证书》，根据该证书，卢龙县土地开发储备中心的基本信息情况如下：

名称：卢龙县土地储备中心

统一社会信用代码：12130324556064974E

住所：卢龙县永平大街

法定代表人：赵会良

经费来源：经费自理

开办资金：1203 万元

类型：事业单位

业务管理范围和工作职责包括 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。

基于以上内容，本所律师认为卢龙县土地储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

卢龙县土地收储项目土地收储范围为卢龙县境内，共涉及 7 个项目 11 块土地，土地收储面积为 1443.38 亩，其中卢龙县城房地产开发一号项目位于卢龙县城龙城路西侧，收储面积为 18.69 亩。卢龙县城房地产开发二号项目 1 号地块位于卢龙县肥子路东侧，收储面积为 8.83 亩；卢龙县城房地产开发二号项目 2 号地块位于卢龙县农业局西北侧，收储面积为 11.74 亩。卢龙县城房地产开发三号项目位于卢龙县厚德路西侧，收储面积为 20.92 亩；卢龙县城房地产开发四号项目 1 号地块位于卢龙县花溪路东侧，北环路南侧，收储面积为 548.55 亩；卢龙县城房地产开发四号项目 2 号地块位于卢龙县花溪路东侧，收储面积为 633.02 亩；卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块位于卢龙县新城大街东侧，收储面积为 8.34 亩；卢龙县城房地产开发五号项目 2 号地块位于卢龙县新城大街东侧，收储面积为 3.33 亩；卢龙县城房地产开发五号项目 3 号地块位于卢龙县新城大街东侧，收储面积为 3.80 亩；卢龙县生态旅游项目位于卢龙县石门镇东阡村，收储面积为 27.43 亩；卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目位于卢龙县石门镇钢铁大街南侧，收储面积为 158.73 亩；合计 1443.38 亩。

## 三、拟收储土地项目调查情况

根据卢龙县人民政府向省财政厅出具的《关于 2018 年河北省政府债券的代发申请》、卢龙县人们政府批复的《2018 年土地储备计划》，已将上述地块列入土地收储项目实施计划。

地块	四至范围	面积	规划用途
卢龙县房地产开发一号土地收储项目	东至国有土地，南至龙城路，西至国有土地，北至国有土地	18.69 亩	商业、住宅
卢龙县房地产开发二号土地收储项目 1 号地	东至国有土地，南至卢龙县法院，西至肥子路，北至国有土地	8.83 亩	商业、住宅
卢龙县房地产开发二号土地收储项目 2 号地	东至一街村路，南至护城河街，西至一街村，北至一街村路	11.74 亩	住宅
卢龙县房地产开发三号土地收储项目	东至厚德路，南至康姿百德街，西至国有土地，北至国有土地	20.92 亩	商业、住宅
卢龙县房地产开发四号土地收储项目 1 号地	东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北至夷齐大街	548.55	商业、住宅
卢龙县房地产开发四号土地收储项目 2 号地	东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北	633.02 亩	商业、住宅

地	至国有土地		
卢龙县房地产开发五号土地收储项目1号地	东至二街村民宅，南至电影公司，西至新城大街，北至招待所住宅小区	8.34 亩	商业
卢龙县房地产开发五号土地收储项目2号地	东至二街村民宅，南至东山路，西至卢龙县电影公司、北至二街村民宅	3.33 亩	娱乐康体
卢龙县房地产开发五号土地收储项目3号地	东至二街村、南至招待所住宅小区，西至二街村，北至二街村	3.80 亩	商业、住宅
卢龙县生态旅游项目	东至东阡村，南至东阡村，西至东阡村，北至东阡村	27.43 亩	旅游
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	东至国有土地，南至国有土地，西至国有土地，北至国有土地	158.73 亩	工业
合计		1443.38 亩	

根据秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司出具的《2018 年卢龙县土地储备项目项目收益与融资自求平衡情况评价报告》（秦正源咨字〔2018〕第 01003 号），收储的三宗土地面积共计 1443.38 亩，土地出让测算总收入为 37677.68 万元。

卢龙县土地收购储备中心本次收储的 7 个项目 11 宗土地总投资 17786.42 万元，拟申请土地储备专项债券使用额度 14000 万元，假定票面利率按照 4%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 16800 万元。

金额单位：万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
第一年		560.00	560.00
第二年		560.00	560.00
第三年		560.00	560.00
第四年		560.00	560.00
第五年	14,000.00	560.00	14,560.00
合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00

本次收储的 7 个项目 11 宗土地出让后可获得 19891.26 万元土地出让净收益。

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，具备相应的项目清偿能力。

#### **四、合理制定土地储备计划**

根据相关文件要求以及相关法律、法规和规范性文件的有关规定，依据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合本地社会发展规划、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》初步制定的征地及补偿方案，不违反法律规定。

#### **五、中介服务机构**

##### **（一）会计师事务所**

本次准备工作中的《评价报告》由秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司出具。

秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司现持有人经财政部门依法审批于 2016 年 7 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91130301718352902X）于 2009 年 12 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司系合法存续的审计机构，具备出具评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师具备相应的从业资格。

##### **（二）律师事务所**

本次准备工作中的法律意见书由河北沙洲律师事务所出具。

河北沙洲律师事务所现持有 2017 年 11 月 30 日河北省司法厅颁发的律师事务所《执业许可证》（统一社会信用代码：31130000401835279Y）沙洲所为具有合法执业资格的律

师事务所。

本所律师认为：河北沙洲律师事务所系合法存续的合伙制律师事务所，具备出具法律意见书的资质，本法律意见书由沙洲所郑广民、于治国律师作为签署律师，其持有河北省司法厅核发律师执业证，且已经年度年检，具备相应从业资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、卢龙县土地储备中心具备负责土地储备工作的主体资格。

2、本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准。

3、本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

4、合理制定年度土地储备计划，符合规范性文件要求。

5、为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式五份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，仅为《河北沙洲律师事务所关于 2018 年秦  
皇岛市卢龙县土地收储项目》之法律意见书签章页)

法律意见单位：河北沙洲律师事务所



负责人： 李利军

律师： 郑民

律师： 李国同

2018年 7月 11日

# 律师事务所 执业许可证

(副本)



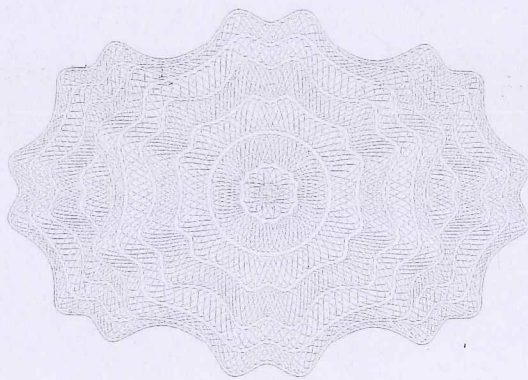
31130000401835279Y

统一社会信用代码:

河北沙洲

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30日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河北沙洲律师事务所	
住所	卢龙县城关北街砖桥东胡同3号	
负责人	毕永强	
组织形式	普通合伙	
设立资产	30万元	
主管机关	卢龙县司法局	
批准文号	(2001)15	
批准日期	2001年05月15日	



律师事务所登记事项 (二)

合伙人	毕永强, 刘勤, 许宝柱
-----	--------------

律师年度考核备案

考核年度	2016年
考核结果	称 职
备案机关	河北省秦皇岛市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期至2018年5月

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	河北省秦皇岛市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期至2019年5月

执业机构 河北沙洲律师事务所

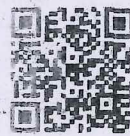
执业证类别 专职律师

执业证号 11303201610831763

法律职业资格  
或律师资格证号 A20141303240574

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2016 年 08 月 03 日



持证人 郑广民

性 别 男

身份证号 130324197402036312

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

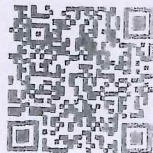
考核年度	2017年度
考核结果	合格
备案机关	河北省司法厅
备案日期	2019年5月

律师年度考核备案

身份证号 130324197811073018

性别 男

持证人 于治国



发证日期 2018年05月21日

发证机关 河北省司法厅

律师职业资格或律师资格证号 A20051303240567

执业证号 11303200710427994

执业证类别 专职律师

执业机构 河北沙洲律师事务所





**河北碣阳律师事务所**

*Jieyang Law Office of Hebei*

**河北碣阳律师事务所**

**关于河北省昌黎县土地收储项目调查  
之  
法律意见书**

**二〇一八年七月十一日**

河北碣阳律师事务所

---

通讯地址：河北省秦皇岛市昌黎县晟禾建材城 A 座 6 层

电话：(0335) 2022175

传真：(0335) 2022175

邮编：066600

E-mail: 381690170@qq.com

# 目 录

## 第一部分 声明

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清况.....

四合理制定土地储备计划.....

五结论性意见.....

河北碣阳律师事务所  
关于河北省昌黎县土地收储项目调查  
之  
法律意见书

致：昌黎县土地收购储备中心

河北碣阳律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国职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，受聘担任昌黎县土地收储一期项目专项法律顾问。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》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（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、本所律师向昌黎县财政局提出了应向本所律师提供资料清单，并得到了昌黎县土地收购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昌黎县土地收购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、昌黎县土地收购储备中心保证，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、昌黎县土地收购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》仅作为昌黎县土地收购储备中心拟申请使用昌黎县土地收储项目专项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周知管理的通知》（国发【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。

根据中国共产党昌黎县委员会于2006年3月22日发布的《中共昌黎县委 昌黎县人民政府关于成立土地收购储备管理委员会的通知》（昌字【2006】2号），昌黎县委、县政府同意成立昌黎县土地收购储备管理委员会。昌黎县土地收购储备管理委员会下设土地收购储备中心，为土地收购储备工作的执行机构。受县政府委托，在县土地收购储备管理委员会领导下，具体实施土地收购、储备、出让前期准备工作，其主要职责是：根据县土地收购储备管理委员会提出的收购计划，对企事业单位需盘活的存量土地和其他需调整的城市存量土地适时收购；根据土地利用和城市总体规划以及市场需求，适量储备土地，为增强政府对土地供应的调

控力度服务；管理由县政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地及无主土地（即无合法使用权人的国有土地），并纳入土地储备范围；多渠道、多途径筹措运作资金；在县土地收购储备管委会的指导和监督下，加强与各金融机构的配合、管理，运作好土地收购、储备的资金；在县政府职能部门的指导下，做好储备土地的前期开发工作，做好对收购、储备土地的资金测算平衡、招商洽谈以及投放市场的前期准备，并协助做好土地出让的其他准备工作；搞好综合统计，定期向县土地收购储备管委会报告运作情况；完成县政府交办的其他任务。

昌黎县土地收购储备中心情况表

名称	昌黎县土地收购储备中心	统一社会信用代码	121303227898301076
业务范围	为合理利用土地和土地储备提供服务、闲置土地收购储备、管理土地收购储备资金、储备土地前期开发、储备土地出让	经费来源	经费自理
住所	秦皇岛市昌黎县市民中心办公楼 12 楼	举办单位	昌黎县人民政府

基于以上内容，本所律师认为昌黎县土地收购储备中心系法律规定的适格土地整理收储部门，昌黎县土地收购储备中心具备拟收储“昌黎县土地收储一期项目”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

昌黎县土地收储一期项目土地收储范围为昌黎县境内，共涉及

七块土地，土地征收面积为 258.45 亩，分别为：秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块一（72.69 亩）、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块二（43.04 亩方米）、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块三（56.89 亩）、昌黎农财干部培训中心土地（9.96 亩）、秦皇岛三义齿轮有限公司土地（23.48 亩）、昌黎县供销社联合社日用杂品公司土地（4.20 亩）、秦皇岛市昌黎植物油厂土地（48.19 亩）。

### 三、拟收储土地项目调查情况

根据昌黎县人民政府《昌黎县人民政府关于印发〈昌黎县 2018 年度土地储备计划〉的通知》（昌政字【2017】83 号）、《昌黎县土地收购储备审批表》、《国有土地使用权收购（收回）合同》，已将以下地块列入昌黎县土地收储一期项目实施计划。

#### 1、收储土地项目具体情况：

##### （1）、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块一

秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块一的四至范围为：东至东沙河，西至秦皇岛索坤玻璃容器有限公司，南至 205 国道，北至农用地；计划收储面积 48463.4 平方米；计划出让时间为 2021 年至 2022 年；项目总需求 4581 万元；土地评估价值 1600.2615 万元；地上附着物评估价值 2815.8073 万元；双方协商一致补偿款为 4416 万元；国有土地使用证编号：昌国用（2012）第 017 号；地类（用途）：工业用地；使用权类型：出让。

上述土地于 2012 年 3 月 15 日设定土地他项权利，2014 年 5 月 19 日注销土地他项权利，2014 年 5 月 29 日设定土地他项权利，

2017年11月10日注销不动产抵押权。除此之外，上述土地再无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### (2)、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块二

秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块二的四至范围为：东至昌黎县索坤玻璃容器有限公司，西至贵州茅台昌黎葡萄酒公司，南至205国道，北至农用地；计划收储面积28696平方米；计划出让时间为2021年至2022年；项目总需求3555万元；土地评估价值922.5764万元；地上附着物评估价值2461.8333万元；双方协商一致补偿款为3384万元；国有土地使用证编号：秦昌黎国用（2016）第01029号；地类（用途）：工业用地；使用权类型：出让。

上述土地无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### (3)、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块三

秦皇岛索坤玻璃容器有限公司地块三的四至范围为：东至中轻金麦实业公司，西至昌黎野力葡萄酿酒公司，南至道路，北至205国道；计划收储面积37924平方米；计划出让时间为2021年至2022年；项目总需求2688万元；土地评估价值1223.4282万元；地上附着物评估价值1250.5992万元；双方协商一致补偿款为2474万元；国有土地使用证编号：秦昌黎国用（2016）第01030号、地类（用途）：工业用地；使用权类型：出让。

上述土地无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### (4)、昌黎农财干部培训中心地块

昌黎农财干部培训中心地块的四至范围为：东至天海度假村，南至团林林场，西至天都大酒店、北至三纬路；计划收储面积 6640 平方米；计划出让时间为 2018 年至 2019 年；项目总需求 1433 万元；土地评估价值 581 万元；地上附着物评估价值 821 万元；双方协商一致补偿款为 1402 万元；国有土地使用证编号：昌国用（2014）第 653 号；地类（用途）：住宿餐饮用地；使用权类型：划拨。

上述土地无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### （5）、秦皇岛三义齿轮有限公司地块

秦皇岛三义齿轮有限公司地块的四至范围为：东至秦皇岛三义齿轮有限公司，南至门市房，西至金海名城小区，北至轴承厂家属院；计划收储面积 15657.4 平方米；计划出让时间为 2018 年至 2019 年；项目总需求 1982 万元；土地评估价值 952 万元；地上附着物评估价值 950 万元；双方协商一致补偿款为 1902 万元；国有土地使用证编号：昌国用（2009）字第 417 号；用途：工业；使用权类型：出让。

上述土地于 2011 年 4 月 18 日设定土地他项权利，2012 年 5 月 4 日注销土地他项权利，2012 年 5 月 8 日设定土地他项权利，2018 年 5 月 25 日注销不动产抵押权。除此之外，上述土地再无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### （6）、昌黎县供销社联合社日用杂品公司地块

昌黎县供销社联合社日用杂品公司地块的四至范围为：东至东

外环路，南至西王庄村土地，西至西王庄村土地，北至昌黎县供销社联合社农业生产资料公司；计划收储面积 2802.71 平方米；计划出让时间为 2018 年至 2019 年；项目总需求 527 万元；土地评估价值 339 万元；地上附着物评估价值 173 万元；双方协商一致补偿款为 512 万元；国有土地使用证编号：昌国用（2004）字第 184 号；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让。

上述土地无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

#### （7）、秦皇岛市昌黎植物油厂地块

秦皇岛市昌黎植物油厂地块的四至范围为：东至龙景苑，南至金海大街，西至商业门市、北至平房区；计划收储面积 48.19 亩；计划出让时间为 2018 年至 2019 年；项目总需求 2794 万元；土地评估价值 1983 万元；地上附着物评估价值 651 万元；双方协商一致补偿款为 2634 万元；国有土地使用证编号：昌国用（2002）字第 237 号；地类（用途）：工业用地；使用权类型：划拨。

上述土地无抵押、查封及其他权利受限制的情况。

2、根据秦皇岛天宇会计师事务所出具的《2018 年昌黎县土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（[2018]天宇专评字第 0001 号），收储的七宗土地面积共计 258.45 亩，土地出让测算总收入为 34530.47 万元。

项目	预计收入
昌黎县植物油厂土地储备	4,842.65
昌黎县三义齿轮公司土地储备	3,588
昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备(地块一)	8903.5
昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备(地块二)	5271.8

昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备(地块三)	6968.9
昌黎县日杂公司土地储备	864.05
昌黎县农财培训中心土地储备	4,092.18
合计	34530.47

昌黎县七个地块土地储备项目计划总融资金额 16700 万元，假设融资利率 4.0%，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第二年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第三年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第四年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第五年	16,700.00	16,700.00		4.0%	668.00
合计		16,700.00			3,340.00

预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况如下表：

本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		668.00	668.00	34,530.47

第二年		668.00	668.00
第三年		668.00	668.00
第四年		668.00	668.00
第五年	16,700.00	668.00	17,368.00
合计	16,700.00	3,340.00	20,040.00
本息覆盖倍数	1.72		

该七宗土地收储项目出让后可获得 34,530.47 万元土地出让净收益。

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，具备相应的项目清偿能力。

#### 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)、昌黎县土地收购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。

(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。



河北碲阳律师事务所

法定代表人：

安伟华

经办律师：

安伟华

蒋丽香

二〇一八年七月十一日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31130000E03945693D



河北汉阳  
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: 2018年01月08日



执业机构 河北碣阳律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11303199110334543

法律职业资格  
或律师资格证号 91128

持证人 安伟华

性别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 130322196505060035

发证日期 2018 年 05 月 21 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 河北碣阳律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11303201711370713

法律职业资格  
或律师资格证号 A20151303220739

持证人 蒋丽香

性 别 女

发证机关 河北省司法厅

身份证号 130322197809294425

发证日期 2017 年 08 月 07 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	秦皇岛市司法局 专用章 律师年度考核备案
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	