

北京市重光律师事务所

关于 2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（七期）



中国 北京

西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层

电话(Tel): 86-010-83557500 传真(Fax): 86-010-83557560

网址: www.chongguanglawfirm.com



目 录

第一部分 引言	2
一、释义	2
二、律师应声明的事项	2
第二部分正文	4
一、土地储备机构的资格.....	4
二、储备地块的情况	6
三、专项评价报告	13
四、中介服务机构	14
五、结论	15

北京市重光律师事务所
关于 2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河北省政府专项债券（七期）
之
法律意见书

致：衡水市财政局

根据《土地储备管理办法》以及相关法律、法规及规范性文件的规定，北京市重光律师事务所（以下简称“本所”）作为 2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018 年河北省政府专项债券（七期）（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，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 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

四家土地储备机构	衡水市土地储备中心 武强县土地收购储备中心 枣强县土地储备中心 饶阳县土地储备中心
本期债券	2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）
投资项目	2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）对应投资项目
《土地储备管理办法》	《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）
元	人民币

二、律师应声明的事项

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。

第二部分 正文

一、土地储备机构的资格

1. 土地储备机构的基本情况

(1) 衡水市土地储备中心

名称:衡水市土地储备中心

统一社会信用代码: 12131100732913323G

住所: 衡水市桃城区胜利中路102号

法定代表人: 刘利国

经费来源: 全额拨款

开办资金: 434万元

类型: 事业单位

业务范围: 按土地收购计划对市“优二兴三”、破产、困难企业的存量土地实行收购 经营和管理由市政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地及无主地并纳入储备土地范围, 通过抵押贷款等形式从金融机构取得土地收购资金, 并对该资金的使用进行管理。

举办单位: 衡水市国土资源局

有效期: 自2015年9月18日至2020年9月18日

(2) 武强县土地收购储备中心

名称:武强县土地收购储备中心

统一社会信用代码: 12131123MB1706849X

住所: 武强县光明路南头

法定代表人: 王红旗

经费来源: 非财政补助

开办资金: 30万元

类型: 事业单位

业务范围和宗旨: 全心全意为人民服务, 尽职尽责为国土工作, 承担本行

政区域内土地储备工作。

举办单位：武强县国土资源局

有效期：自2018年7月10日至2023年7月10日

(3) 枣强县土地储备中心

名称：枣强县土地储备中心

统一社会信用代码：12131121746894450T

住所：河北省枣强县建设北路148号

法定代表人：刘万池

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：60万元

类型：事业单位

业务范围和宗旨：负责全县国有土地的储备和交易的承办。依据相关法律收回，闲置土地。置换、收购在企业改制，旧城改造的土地。办理集体土地征收、公开出让业务。对用地指标，公开招拍挂。对纳入储备的国有建设用地，报经县政府同意后，进行担保融资。

举办单位：枣强县国土资源局

有效期：自2015年11月16日至2020年11月16日

(4) 饶阳县土地储备中心

名称：饶阳县土地储备中心

统一社会信用代码：12131124MB1336470R

住所：河北省衡水市饶阳县健康东路137号

法定代表人：王明

经费来源：财政补助（全额拨款）

开办资金：2万元

类型：事业单位

业务范围和宗旨：为土地一级市场提供服务。编制县级土地储备计划 进行土地储备及储备土地的前期开发 土地供应 承办县委县政府和局机关交办的其它事项。

举办单位：饶阳县国土资源局

有效期：自 2017 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 7 日

2. 土地储备机构的资格

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》（国土资厅函[2017]1569 号），四家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

（1）衡水市土地储备中心的名录代码分别为 TC131100；批准单位为衡水市机构编制委员会；批准文号为衡水机编办[2000]8 号；行政隶属是衡水市国土资源局。

（2）武强县土地储备中心的名录代码为 TC131123；批准单位为武强县人民政府；批准文号为 [2001]4 号；行政隶属是武强县国土资源局。

（3）枣强县土地储备中心的名录代码为 TC131121；批准单位为枣强县事业单位登记管理局；批准文号为枣政批复[2014]45 号；行政隶属是枣强县国土资源局。

（4）饶阳县土地储备中心的名录代码为 TC131124；批准单位为饶阳县编制委员会；批准文号为饶编[2002]3 号；行政隶属是饶阳县国土资源局。

本所律师认为：四家土地储备机构均系经批准成立、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，具备土地整理、储备的主体资格。

二、储备地块的情况

根据四家土地储备机构提供的相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，投资项目的基本情况如下：

1. 衡水市高新区土地储备项目

（1）项目地块概述

衡水市高新区土地储备项目由衡水市土地储备中心作为土地储备机构，共

收储土地一宗，拟收储土地面积 2000 亩。

衡水市高新区土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	高新区储备项目地块一	榕花大街以西、北外环路以北、昌明大街以东、石济客专红线以南	住宅、商业用地	2000	2017.5 - 2022.5	2019年 - 2022年	25,000.00
合计				2000			25,000.00

(2) 项目地块的审批情况

衡水市国土资源局于 2018 年 7 月 11 日核发《衡水市 2018 年度土地储备计划》，将上述土地储备项目纳入衡水市 2018 年土地储备计划。

2. 衡水市桃城区土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

衡水市桃城区土地储备项目由衡水市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地十宗，拟收储土地面积 3032 亩。

衡水市桃城区土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	一号地块土地收储项目	昌盛街以东、前进大街以西、北斗星城小区以南、大庆路以北	商住及公益事业	215	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	3120.00
2	二号地块土地收储项目	繁荣街以东、昌盛街以西、裕华路以南、永安路以北	商住及公益事业	150	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	2176.00
3	三号地块收储项目	中华大街以东、中心北大街以西、西康村南、规划路以北	商住及公益事业	150	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	2176.00

4	四号地块收储项目	中湖大道以东、西外环以西、宁安路西延以南、北沼村北	商住及公益事业	330	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	4789.00
5	五号地块收储项目	顺兴街以东、旧城村西、南外环以南、滏阳一路以北	商住及公益事业	200	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	2902.00
6	六号地块收储项目	盐堤口村以东、中湖大道以西、南沼村南、河沿变电站以北	旅游	600	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	8707.00
7	七号地块收储项目	京衡大街以东、南外环东延与河堤交叉口以西、南外环路东延以南、康辛庄以北	工业用地	200	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	2902.00
8	八号地块收储项目	京衡大街以东、七号地块以西、南外环路东延以南、康家洼村以北	商住及公益事业	737	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	10,698.00
9	九号地块土地收储项目	高新技术开发区内，规划路以东、衡保路以西，东护路以南、人民路以北	工业用地	300	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	4353.00
10	十号地块收储项目	106国道以东、滏阳新河以西、冀通物流以南、石德高速以北	商住及公益事业	150	2018.9 - 2018.12	2019年 - 2022年	2177.00
合计				3032			44,000.00

(2) 项目地块的审批情况

衡水市国土资源局于 2018 年 7 月 11 日核发《衡水市 2018 年度土地储备计划》，将上述土地储备项目纳入衡水市 2018 年土地储备计划。

3. 衡水滨湖新区土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

衡水滨湖新区土地储备项目由衡水市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地二宗，拟收储土地面积 904.5 亩。

衡水市滨湖新区土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	衡水滨湖北田村土地收储项目	位于北田村村庄东侧、横一路南侧、纵一路西侧、南赵常村南侧	住宅、商业用地	673.24	2018.7 - 2018.12	2019年 - 2022年	15,000.00
2	衡水滨湖新区吴杜村村土地收储项目	位于吴杜村村庄东侧、东湖大道西侧、八校合一南侧	住宅、商业用地	231.26	2018.7 - 2018.12	2019年 - 2022年	5000.00
合计				904.5			20,000.00

(2) 项目地块的审批情况

衡水市国土资源局于 2018 年 7 月 11 日核发《衡水市 2018 年度土地储备计划》，将上述土地储备项目纳入衡水市 2018 年土地储备计划。

4. 衡水市枣强县土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

衡水市枣强县土地储备项目由枣强县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地二宗，拟收储土地面积 2700 亩。

衡水市枣强县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	枣强县土地储备项目地块五	大营镇北部，北环路以南、老小营村以北、经二路以西、经三路以东	住宅、商业用地	200	2020年之前	2020年	3000.00
2	枣强县土地储备项目地块六	东至 106 国道，西至程杨村西界，南至魏广路，北至圆通公司以南	住宅、商业用地	2500	2020年之前	2020年	21,000.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
	合计			2700			24,000.00

(2) 项目地块的审批情况

枣强县人民政府于 2018 年 7 月 11 日核发《关于对〈枣强县土地储备中心关于枣强县大营镇房地产开发项目和枣强县中创基地肖张镇程杨村庄拆迁土地收储项目的申请〉的批复》（枣政函[2018]24 号），同意对上述土地进行征收并纳入政府储备。

5. 衡水市饶阳县土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

衡水市饶阳县土地储备项目由饶阳县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地九宗，拟收储土地面积 826.84 亩。

衡水市饶阳县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	饶阳县土地储备项目地块一	位于饶阳县田庄村东北，东田庄村路，西至朝阳大街以东，南至振兴食品厂以北、北至北外环以南	工业用地	29.55	2018.6 - 2023.6	2023 年	287.25
2	饶阳县土地储备项目地块二	位于饶阳县田庄村东北，东至朝阳大街，南至开放路，西至田庄村村地，北至田庄村村地	工业用地	36.88	2018.6 - 2023.6	2023 年	358.54
3	饶阳县土地储备项目地块三	位于田庄村南，东至朝阳大街，西至央景公司，南至开放路，北至	商住用地	105.60	2018.6 - 2023.6	2023 年	1026.59

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
		田庄村入村公路					
4	饶阳县土地储备项目地块四	位于饶阳县北京堂村西，东至德隆，西至西城大街，南至北京唐村北，北至平安路以南	工业用地	285.70	2018.6 - 2023.6	2023年	2739.24
5	饶阳县土地储备项目地块五	位于饶阳县官佐村西，东至西城大街，南至横四路，西至官佐村村地，北至官佐村村地	工业用地	84.23	2018.6 - 2023.6	2023年	818.86
6	饶阳县土地储备项目地块六	位于饶阳县曹庄村西，西至西城大街，南至入村公路，东至曹庄村村地，北至曹庄村村地	工业用地	49.52	2018.6 - 2023.6	2023年	481.44
7	饶阳县土地储备项目地块七	东至入村公路，北至横七路，西至马庄村，南至马庄村村地	住宅用地	24.74	2018.6 - 2023.6	2023年	240.61
8	饶阳县土地储备项目地块八	饶阳县经济开发区，西至田庄村小路，东至田庄催池，南至平安路，北至田庄	工业用地	96.62	2018.6 - 2023.6	2023年	939.34
9	饶阳县土地储备项目地块九	饶阳县经济开发区，东至中心大街，西至创新街、南至平安路，北至丰收路	住宅兼容商服	113.98	2018.6 - 2023.6	2023年	1108.13

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
	合计			826.84			8000.00

(2) 项目地块的审批情况

饶阳县人民政府于 2018 年 6 月 6 日核发《关于对饶阳县经济开发区、饶阳镇、王同岳镇储备土地进行收储的批复》，同意对上述土地进行收储。

6. 衡水市武强县土地储备项目

(1) 项目地块的基本情况

衡水市武强县土地储备项目由土储中心作为土地储备机构，共收储土地五宗，拟收储土地面积 1097.70 亩。

衡水市武强县土地储备项目具体信息见下表：

单位：亩，万元

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
1	南牌社区土地储备项目	北至迎宾街、东至 040 省道、南至南牌村地、西至南牌村地	住宅及商业用地	151.02	2018.7 - 2023.6	2023 年	1198.00
2	衡水和平铝业科技有限公司土地储备项目	北至 307 国道、东至滏东四路、南至新开街、西至滏东一路	工业用地	576.16	2018.7 - 2023.6	2023 年	3853.00
3	河北海源电器科技有限公司土地储备项目	北至欧庄村地、东至欧庄村地、南至欧庄村地、西至欧庄村地	工业用地	195.19	2018.7 - 2023.6	2023 年	1352.00
4	陈院社区城镇用地土地储备项目	北至陈院村地、东至平安路、南至天平沟、西至陈院村地	住宅及商业用地	73.97	2018.7 - 2023.6	2023 年	600.00
5	污水处理厂土地储备项目	北至 307 国道、东至西中旺二队村地、南至西中旺二队村地、西至西中旺二队村地	工业用地	101.36	2018.7 - 2023.6	2023 年	697.00

序号	项目名称	四至范围	规划用途	收储面积	储备期限	预计出让时间	拟使用债券金额
	合计			1097.70			7700.00

(2) 项目地块的审批情况

武强县人民政府于 2018 年 7 月 10 日核发《关于〈武强县南牌社区城镇用地、陈院社区城镇用地、衡水和平铝业科技有限公司、河北海源电器科技有限公司、污水处理厂土地收储项目的请示〉的批复》（武政批[2018]34 号），同意对上述土地进行收储。

综上，本所律师认为：本期债券投资项目共涉及衡水市高新区土地储备项目、衡水市桃城区土地储备项目、衡水滨湖新区土地储备项目、衡水市枣强县土地储备项目、衡水市饶阳县土地储备项目、衡水市武强县土地储备项目六个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得同级人民政府的批准。

三、专项评价报告

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴财光华会计”)针对本次专项债券项目出具《2018 年河北省(衡水市)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》(中兴财光华审专字(2018)第 308005 号),中兴财光华会计认为:本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 3.71;按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 3.58;按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 3.46。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的衡水市第一期土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长时,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,实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：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自求平衡。

四、中介服务机构

1. 会计师事务所

中兴财光华会计作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中兴财光华会计现持有北京市工商行政管理局西城分局于 2018 年 1 月 31 日核发的统一社会信用代码为 9111010208376569XD 的《营业执照》、北京市财政局于 2015 年 12 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：11010205）及中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于 2017 年 12 月 11 日核发、有效期至 2019 年 12 月 11 日的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000447）。

本所律师认为：中兴财光华会计系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 律师事务所

北京市重光律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经北京市司法局批准设立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 2 日核发的统一社会信用代码为 31110000H52631502W 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：北京市重光律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

五、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 四家土地储备机构均系经批准成立、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，具备土地整理、储备的主体资格。
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自求平衡。
4. 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。

本法律意见书一式四份，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《北京市重光律师事务所关于 2018 年河北省衡水市土地储备专项债券(一期)—2018 年河北省政府专项债券(七期)之法律意见书》之签章页)



北京市重光律师事务所

负责人: 黄海

律师: [Signature]

律师: [Signature]

2018年 7月13日