

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

温州市土地储备专项债券发行工作
之

法律意见书

JRCE2018181

浙江嘉瑞成律师事务所

浙江嘉瑞成律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，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。

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）接受温州市财政局的委托，为其发行土地储备专项债券提供专项法律服务。就其专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称.....	4
声 明.....	5
正 文	6
一、预期偿债资金来源.....	6
二、募集资金使用.....	6
（一）土地储备机构的资质.....	6
（二）本次债券的使用限制.....	8
三、中介机构及相关文件.....	40
（一）会计师事务所.....	40
（二）律师事务所.....	40
四、结论性意见.....	40
签章页.....	41

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江嘉瑞成律师事务所关于温州市财政局在土地储备专项债券发行工作之法律意见书》（编号：JRCE2018181 号）
本所	指	浙江嘉瑞成律师事务所
本所律师	指	张红戈律师、钱家昊律师、杨亨其律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行债券，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
本次债券	指	2018 年浙江省人民政府温州市土地储备专项债券
本次准备工作	指	温州市财政局为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	指	温州市土地储备中心、永嘉县土地储备中心、苍南县土地储备中心、瑞安市土地储备中心、乐清市土地储备中心
德勤华永会计师事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《专项评价报告》	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《温州市土地储备项目（第一期）专项债券收益和融资自求平衡财务评估咨询报告》（编号：CEA-SZ-180446-1 号）
温州市及各县（市、区）政府	指	温州市人民政府、永嘉县人民政府、苍南县人民政府、瑞安市人民政府、乐清市人民政府
温州市国土局	指	温州市国土资源局
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录（2018 年版）》	指	《浙江省国土资源厅办公室转发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》（厅办函〔2018〕24 号）
《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次准备工作的法律文件，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，本所律师根据中国现行的法律、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. 温州市及各县（市、区）政府及土地储备中心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。温州市及各县（市、区）政府及土地储备中心保证上述文件真实、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，本所律师依赖于温州市及各县（市、区）政府、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。

7. 本所律师仅就与本次准备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、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本法律意见书仅供温州市财政局发行本次土地储备专项债券准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

9. 本次债券发行准备工作由招商银行股份有限公司作为专项债券承销顾问，提供承销综合金融顾问服务。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经专项审核，德勤华永会计师事务所认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省温州市 65 个土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备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和利息，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。

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

1、温州市土地储备中心现持有温州市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书，温州市土地储备中心的基本情况如下：

统一社会信用代码	123303004705299450
机构名称	温州市土地储备中心
宗旨和业务范围	受委托收回储备管理闲置待开发国有土地及被没收的违法用地
住所	温州市学院西路 5 号
法定代表人	高小兵
经费来源	全额拨款
开办资金	30000 万元
举办单位	温州市国土资源局
有效期	2016 年 3 月 1 日-2021 年 3 月 1 日
登记管理机关	温州市事业单位登记管理局

2、瑞安市土地储备中心现持有瑞安市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书，瑞安市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330381554008768F
机构名称	瑞安市土地储备中心

宗旨和业务范围	负责全市土地储备计划制订；国有土地储备、经营使用和管理等
住所	瑞安市万松东路 146 号
法定代表人	钱瑞琴
经费来源	全额拨款
开办资金	47 万
举办单位	瑞安市国土资源局
有效期	2016 年 3 月 15 日-2021 年 3 月 31 日
登记管理机关	瑞安市事业单位登记管理局

3、永嘉县土地储备中心现持有永嘉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，永嘉县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330324757059450A
机构名称	永嘉县土地储备中心
宗旨和业务范围	规范土地交易，调控市场；盘活存量土地，优化土地利用结构，防止国有土地流失，收回（收购）储备国有土地；储备土地的前期调整、开发和利用；其他与储备土地相关的业务。
住所	永嘉县上塘镇县前路 117 号
法定代表人	周剑持
经费来源	全额拨款
开办资金	1091 万
举办单位	永嘉县国土资源局
有效期	2016 年 7 月 21 日-2021 年 7 月 21 日
登记管理机关	永嘉县事业单位登记管理局

4、苍南县土地储备中心现持有苍南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，苍南县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330327725887729A
机构名称	苍南县土地储备中心
宗旨和业务范围	规范土地市场，建立健全土地储备供给机制。
住所	苍南县国土资源局大楼内
法定代表人	蔡爱桃
经费来源	经费自理
开办资金	1681.72 万元

举办单位	苍南县国土资源局
有效期	2015 年 03 月 02 日至 2020 年 03 月 02 日
登记管理机关	苍南县事业单位登记管理局

5、乐清市土地储备中心现持有乐清市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书，乐清市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330382734519493Y
机构名称	乐清市土地储备中心
宗旨和业务范围	实施土地收购和储备，为我市深化土地使用制度改革、促进土地集约利用提供服务
住所	乐清市乐成街道宁康东路 98 号
法定代表人	李秀飞
经费来源	全额拨款
开办资金	1000 万元
举办单位	乐清市国土资源局
有效期	2015 年 8 月 13 日-2022 年 3 月 31 日
登记管理机关	乐清市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，温州市土地储备中心、瑞安市土地储备中心、永嘉县土地储备中心、苍南县土地储备中心、乐清市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，上述土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

（二）本次债券的使用限制

依据《浙江省财政厅关于下达 2018 年地方政府债务限额、新增限额等相关事项的通知》（浙财预【2018】26 号）、温州市及各县（市、区）政府及土地储备中心提供的相关资料，本次温州市土地储备专项债券合计 89.5 亿元。其中：市本级（含区）56.5 亿元、永嘉县 2.0 亿元、苍南县 4.1 亿元、瑞安市 13.9 亿元、乐清市 13.0 亿。

1. 市本级（含区）项目情况

（1）温州市铁投集团市域铁路 S1 线项目沿线综合开发土地储备项目

① 铁路新客站站前区 E-03b/d 地块

地块名称	铁路新客站站前区 E-03b/d 地块（高铁站 P3 地块）
地块区位	瓯海区潘桥街道（横塘村、河西村）

四至范围	东至河流 南至规划中道路 西至福州路 北至横塘路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	45.63 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2021 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	4205.37 万元（静态投资）
预期土地出让收入	59456.84 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

② 铁路新客站站前区控规 E-03g/j 地块

地块名称	铁路新客站站前区控规 E-03g/j 地块（高铁站综合开发用地 Z3 地块）
地块区位	瓯海区潘桥街道（河西村）
四至范围	东至河流 南至河西路 西至福州路 北至规划中道路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	25.26 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	5452.38 万元（静态投资）
预期土地出让收入	32913.78 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

③ 龙霞站控规 A-18 地块

地块名称	龙霞站控规 A-18 地块（龙霞站配套设施用地 P7 地块）
地块区位	瓯海区梧田街道（寮东村）

四至范围	东至花园路 南至霞北路 西至东屿路 北至辽东西路
土地规划性质	商住用地
储备面积	29.17 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	19428.14 万元（静态投资）
预期土地出让收入	38008.51 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

④ 龙霞站控规 A-22 地块

地块名称	龙霞站控规 A-22 地块（龙霞站配套设施用地 P7 地块）
地块区位	瓯海区梧田街道（寮东村）
四至范围	东至龙霞路 南至霞北路 西至花园路 北至辽东西路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	47.96 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	14061 万元（静态投资）
预期土地出让收入	62491.88 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑤ 温州站配套设施 P10 地块

地块名称	温州站配套设施 P10 地块
地块区位	瓯海区梧田街道（月落垟村）

四至范围	东至惠民路 南至月落垟路 西至温瑞大道 北至老温州火车站
土地规划性质	其他用地
储备面积	149.7 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	13248.50 万元（静态投资）
预期土地出让收入	195059.10 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑥ 瑶溪北单元 11-A-26 地块

地块名称	瑶溪北单元 11-A-26 地块（瑶北站安置用地 A1 地块）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至横浹河 南至龙瑶大道 西至站东一路 北至站南路
土地规划性质	商住用地
储备面积	72.1 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2021 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	10070 万元（静态投资）
预期土地出让收入	100002.7 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	正在督促龙湾区交建办进行矿渣回填和围墙建设

⑦ 龙腾站控规 ZY-zn10-05 地块

地块名称	龙腾站控规 ZY-zn10-05 地块（状元站配套设施用地 P12 地块）
地块区位	龙湾区状元街道（山西岙村）
四至范围	东至富强路 南至东方路 西至十字河东路 北至五西路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	40.6 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	2966.03 万元（静态投资）
预期土地出让收入	56312.20 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑧ 龙腾站控规 ZY-zn09-07 地块

地块名称	龙腾站控规 ZY-zn09-07 地块（状元站配套设施用地 P13 地块）
地块区位	龙湾区状元街道（御史桥村）
四至范围	东至御史河西路 南至五西路 西至富强路 北至十字河
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	43.45 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	5787.77 万元（静态投资）
预期土地出让收入	60265.15 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑨ 瑶溪北单元 11-A-12 地块

地块名称	瑶溪北单元 11-A-12 地块（瑶北站配套设施用地 P15 地块）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至瑶溪河 南至规划中道路 西至龙永路 北至温州大道
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	21.02 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	9135.22 万元（静态投资）
预期土地出让收入	29154.74 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑩ 瑶溪北单元 11-A-35 地块

地块名称	瑶溪北单元 11-A-35 地块（瑶北站综合开发用地 Z9 地块）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至南洋大道 南至龙瑶大道 西至横浹河 北至北专河
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	8.77 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年

计划出让时间	2022 年
项目总需求	6040 万元（静态投资）
预期土地出让收入	12163.99 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑪ 茅竹岭东单元 YB-05-G-09 地块

地块名称	茅竹岭东单元 YB-05-G-09（瑶北站综合开发用地 Z6 地块部分）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至瑶溪河 南至龙船浹 西至龙永路 北至规划中道路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	6.42 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	5424 万元（静态投资）
预期土地出让收入	8904.54 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑫ 茅竹岭东单元 YB-05-G-11 地块

地块名称	茅竹岭东单元 YB-05-G-11（瑶北站综合开发用地 Z6 地块部分）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至瑶溪河 南至金温铁路 西至龙永路 北至龙船浹

土地规划性质	商业服务用地
储备面积	13.43 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	11351 万元（静态投资）
预期土地出让收入	18627.41 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑬ 茅竹岭东单元 YB-05-G-02 地块

地块名称	茅竹岭东单元 YB-05-G-02 地块（瑶北站综合开发用地 Z6 地块部分）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至瑶溪河 南至规划中道路 西至龙永路 北至规划中道路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	16.14 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018 年-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	13640 万元（静态投资）
预期土地出让收入	22386.18 万元
本次债券发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑭ 茅竹岭东单元 YB-05-I-02 地块

地块名称	茅竹岭东单元 YB-05-I-02（瑶北站综合开发用地 P14 地块）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至为瑶溪河 南至为温州大道 西至为茅永公路 北至为张氏宗祠
土地规划性质	商住用地
储备面积	13.98 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	4129 万元（静态投资）
预期土地出让收入	19390.26 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑮ S1 线永强站 H-15 地块

地块名称	S1 线永强站 H-15 地块（永中站配套设施用地 P17 地块）
地块区位	龙湾区永中街道（衙前村）
四至范围	东至永强大道 南至衙城街 西至河流 北至围垦路
土地规划性质	住宅用地
储备面积	40 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	11242.96 万元（静态投资）
预期土地出让收入	55480 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模

土地现状	征收程序已启动
------	---------

⑩ S1 线永强站 YB-bn01-02 地块

地块名称	S1 线永强站 YB-bn01-02 地块（永中站配套设施用地 P18 地块）
地块区位	龙湾区永中街道（衙前村）、永兴街道（永民村）
四至范围	东至民富路 南至城中街 西至永强大道 北至围垦路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	50.34 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2021 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	11000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	69821.58 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	完成政策处理

⑪ S1 线永强站 YB-bn04-01 地块

地块名称	S1 线永强站 YB-bn04-01 地块
地块区位	龙湾区永兴街道（永民村）
四至范围	东至横浹河 南至城中街 西至民富路 北至围垦路
土地规划性质	住宅用地
储备面积	31 亩
储备开始时间	2018 年

储备期限	2018-2019 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	20516 万元（静态投资）
预期土地出让收入	42997 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	政策处理中

⑮ 瑶溪北单元 11-A-05 地块

地块名称	瑶溪北单元 11-A-05 地块（配套设施 P15 地块）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至龙永路 西至茅竹岭 北至温州大道 南至前片浹
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	85.59 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	25221 万元（静态投资）
预期土地出让收入	118713.33 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑯ 茅竹岭东单元 YB-05-D-10 地块

地块名称	茅竹岭东单元 YB-05-D-10（瑶北站综合开发用地 Z7 地块部分）
地块区位	龙湾区瑶溪街道（底岭下村）
四至范围	东至茅永公路 南至温州大道

	北至规划道路 西至规划 G1 路
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	20.59 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	17786 万元（静态投资）
预期土地出让收入	28558.33 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

⑳ 城市中央绿轴 G-04 地块

地块名称	城市中央绿轴 G-04 地块(惠民站综合开发用地)
地块区位	鹿城区南汇街道（上田村）
四至范围	东至三友路 南至月落垟路 西至二桥河 北至温州大道
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	64.53 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2021 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	20000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	228500.73 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	1. 正在开展高压线路迁改； 2. 办理地块内涉及电力局用地回收手续； 3. 块内存在现状金温铁路

②① 灵昆站 1-A-22 地块

地块名称	灵昆站 1-A-22 地块(灵昆站配套设施 P20 地块)
地块区位	瓯江口新区灵昆街道(王相村)
四至范围	东至平街 南至昆南路 西至灵昆站 北至昌前街
土地规划性质	商住用地
储备面积	34.57 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	10742.08 万元(静态投资)
预期土地出让收入	6184.15 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

②② 灵昆站 1-A-49 地块

地块名称	灵昆站 1-A-49 地块(灵昆站配套设施 P20 地块)
地块区位	瓯江口新区灵昆街道(王相村)
四至范围	东至王相东路 南至昆南路 西至昇平街 北至昌前街
土地规划性质	商住用地
储备面积	38.56 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	4966.62 万元(静态投资)

预期土地出让收入	6902.24 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

②③ 灵昆站 1-A-39 地块

地块名称	灵昆站 1-A-39 地块（灵昆站配套设施 P21 地块）
地块区位	瓯江口新区灵昆街道（王相村）
四至范围	东至王相东路 南至昌前街 西至灵昆站 北至滨海大道
土地规划性质	商业服务用地
储备面积	10.58 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	2018-2022 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	1360.09 万元（静态投资）
预期土地出让收入	1893.82 万元
本次债券合计发行金额	纳入铁投集团市域轨道交通 2018 年度土储债券 80000 万元发债规模
土地现状	征收程序已启动

（2）蒲州街道地块

① 温州市核心片区开发区西单元 C-10 地块

地块名称	温州市核心片区开发区西单元 C-10 地块
地块区位	蒲州街道

四至范围	东至蒲江路 南至雁荡西路 西至江前河 北至括苍西路
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	204 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	1 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	102500 万元（静态投资）
预期土地出让收入	612000 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 130000 万元
土地现状	1. 已进入签约阶段； 2. 2018 年拟全部完成收储。

② 温州市核心片区开发区西单元 B-14、15、16、17 地块

地块名称	温州市核心片区开发区西单元 B-14、15、16、17 地块
地块区位	蒲州街道
四至范围	东至楠溪江路 南至温州大道 西至双车路 北至玉苍西路
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	63 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	1 年
计划出让时间	详见备注
项目总需求	31500 万元（静态投资）
预期土地出让收入	详见备注
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 130000 万元
土地现状	1. 已进入签约阶段；

	2. 2018 年拟全部完成收储。
备注	该地块拟计划用于安置房建设，无出让计划，出让成本由温州市核心片区开发区西单元 C-10 地块；温州市核心片区开发区西单元 D-12 地块出让收入解决。

③ 温州市核心片区开发区西单元 D-12 地块

地块名称	温州市核心片区开发区西单元 D-12 地块
地块区位	蒲州街道
四至范围	东至上江河 南至玉苍西路 西至蒲江路 北至雁荡西路
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	52 亩
储备开始时间	2018
储备期限	1 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	26000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	156000 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 130000 万元
土地现状	1. 已进入签约阶段； 2. 2018 年拟全部完成收储。

④ 温州市核心片区开发区西单元 B-21 地块

地块名称	温州市核心片区开发区西单元 B-21 地块
地块区位	蒲州街道
四至范围	东起上江路 南至白云山路

	西至清江路 北至雁荡西路
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	40 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	1 年
计划出让时间	详见备注
项目总需求	20000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	详见备注
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 130000 万元
土地现状	1. 已进入签约阶段； 2. 2018 年拟全部完成收储。
备注	该地块拟计划用于安置房建设，无出让计划，出让成本由温州市核心片区开发区西单元 C-10 地块；温州市核心片区开发区西单元 D-12 地块出让收入解决。

（3）状元街道地块

地块名称	状元街道地块（状蒲片区状元北单元 A-13、A-14、A-15、A-16、B-06、B-01 地块）
地块区位	龙湾区状元街道
四至范围	东至石坦河 南至机场大道、龙飞路 西至正龙路、兰江路 北至瓯江路
土地规划性质	居住、商业
储备面积	264 亩
储备开始时间	2018
储备期限	1 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	118800 万元（静态投资）
预期土地出让收入	792000 万元
本次债券发行金额	61000 万元
土地现状	1. 已进入入户丈量阶段； 2. 2018 年拟完成部分收储。

（4）海滨街道地块

地块名称	海滨街道地块（海滨 YB-bn01-002a、024 地块）
地块区位	龙湾区海滨街道
四至范围	东至海滨中学 南至富海路 西至沙中三产安置用地， 北至瓯海大道。
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	132 亩
储备开始时间	2019
储备期限	2 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	39600 万元（静态投资）
预期土地出让收入	132000 万元
本次债券发行金额	25000 万元
土地现状	1. 已进入入户丈量阶段； 2. 2018 年拟完成部分收储。

（5）娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块

地块名称	娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造（牛山单元 HX—ns02-047、049、051、057 及中心南单元 D-32、33、37、38、E-27、28、31 等地块）
地块区位	娄桥街道东风村
四至范围	东至广化南路、高新路、环山路 南至环山路 西至河边 北至大庆路
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	223.29 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
储备期限	2 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	116918 万元（静态投资）
预期土地出让收入	62980.08 万元
本次债券发行金额	32000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：工业区厂房拆除完毕，旧村民宅基本拆除完毕

(6) 潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块

地块名称	潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块（潘桥单元 E-03、05、07、10、C-08、12、B-18、20、21、22 等地块）
地块区位	潘桥街道林桥头、河西村
四至范围	东至铁路沿线 南至阳桐河 西至横塘河 北至横塘路
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	285.68 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
储备期限	3 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	135487 万元（静态投资）
预期土地出让收入	62568.88 万元
本次债券发行金额	10000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：旧房基本拆除完毕

(7) 梧田南湖片区城中村改造地块

① 梧田街道老殿后村（二期）城中村改造地块

地块名称	梧田街道老殿后村（二期）城中村改造（梧田新区老殿后街坊 C-1-8-2、C-1-7-2、C-2-1-1、C-2-1-3 等地块）
地块区位	梧田街道老殿后村
四至范围	东至温瑞大道 南至 C-2-1 地块 西至温瑞塘河 北至老殿后河
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	120.87 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
储备期限	3 年

计划出让时间	2021 年
项目总需求	26743 万元（静态投资）
预期土地出让收入	181804 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 38000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：旧房基本拆除完毕

② 梧田街道梧田街村城中村改造地块

地块名称	梧田东单元 C-16、18、20、21 地块
地块区位	梧田街道梧田街村
四至范围	东至温瑞大道 南至月落垟河 西至温瑞塘河 北至月乐街
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	103.04 亩
储备开始时间	2018 年 10 月
储备期限	3 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	21985 万元（静态投资）
预期土地出让收入	39440 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 38000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：旧房基本拆除完毕

③ 梧田东单元地块（二）

地块名称	梧田东单元 D-25、26、30、32，梧田新区老殿后街坊 C-1-2-2 地块
地块区位	梧田街道梧田街村

四至范围	东至温瑞大道 南至老殿后河 西至温瑞塘河 北至东垞河
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	168.19 亩
储备开始时间	2018 年 10 月
储备期限	3 年
计划出让时间	2022 年
项目总需求	35885 万元（静态投资）
预期土地出让收入	56720 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 38000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：旧房基本拆除完毕

④ 南白象街道南湖村城中村改造地块

地块名称	南白象街道南湖村城中村改造地块（南湖地段 D-2-01、D-1-02）
地块区位	南白象街道南湖村
四至范围	东至温瑞塘河 南至前呈河 西至前呈河 北至南湖新街路
土地规划性质	居住、商业服务用地
储备面积	182.55 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
储备期限	3 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	79663 万元（静态投资）
预期土地出让收入	144900 万元
本次债券发行金额	4 宗地块共发行债券 38000 万元
土地现状	1. 正在拆除旧房； 2. 2018 年内进展：旧房基本拆除完毕

(8) 松台水心收储地块

地块名称	松台水心收储地块（温州市旧城控规 B-15b、B-16、B-17a、B-25）
地块区位	温州市鹿城区松台街道
四至范围	东至 B-26 地块 南至马鞍池路 西至瓯海二中 北至水心河
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	110 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	5 年
计划出让时间	2019 年-2023 年
项目总需求	212805 万元（静态投资）
预期土地出让收入	263416 万元
本次债券发行金额	120000 万元
土地现状	1. 已进行到腾空阶段 2. 2018 年内支付征地拆迁补偿款，计划地块清零

(9) 广化双桥收储地块

地块名称	广化双桥收储地块（温州市核心片区广化单元双桥街坊 0577-WZ-HX-07-E）
地块区位	温州市鹿城区广化街道
四至范围	东至广化桥路 南至景山山边 西至翠微大道 北至双南线
土地规划性质	住宅、商业
储备面积	100 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	5 年
计划出让时间	2019 年-2023 年

项目总需求	149694 万元（静态投资）
预期土地出让收入	221840 万元
本次债券发行金额	69000 万元
土地现状	1. 已进行到腾空阶段 2. 2018 年内支付征地拆迁补偿款，计划地块清零

2. 永嘉县项目情况

（1）清水埠城中村改造二期 02-C 地块

地块名称	清水埠城中村改造二期 02-C 地块（ZX-D1-02-C）
地块区位	瓯北街道清水埠
四至范围	东至（ZX-D1-02-B）地块 南至阳光大道 西至（ZX-D1-02-D）地块 北至乌山路
土地规划性质	商业、住宅
储备面积	147.803 亩
储备开始时间	2018 年 7 月 30 日
储备期限	2018-2023 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	19000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	62868 万元
本次债券发行金额	13000 万元
土地现状	预计 2018 年内完成“三通一平”工程
备注	该地块项目已经收储完成，并曾上网招拍挂但流拍，由于该项目启动时资金不足，尚仍有 1.494 亿元征收补偿款未予支付，故该项目发债收入将用于支付征收补偿款项。

（2）三江立体城三期

地块名称	三江立体城三期
地块区位	永嘉县三江街道
四至范围	东侧为梅园路 南侧为中心大道 西侧为长岙路 北侧为 104 国道

土地规划性质	教育医疗商住
储备面积	126 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
储备期限	5 年
计划出让时间	2018-2023 年
项目总需求	18000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	37800 万元
本次债券发行金额	7000 万元
土地现状	征地补偿，三通一平

3. 苍南县项目情况

（1）龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块

地块名称	龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块
地块区位	龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块
四至范围	东至城南大道 南至十二米区间路比邻 D24 地块 西至 4-03 居住用地 北至北堤
土地规划性质	住宅用地
储备面积	252.65 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	5 年
计划出让时间	2019-2023 年
项目总需求	75796 万元（静态投资）
预期土地出让收入	126327 万元
本次债券发行金额	28000 万元
土地现状	周边配套设施尚未完善，2018 年内开始进行“三通一平”工程

（2）龙港镇松涛嘉园地块

地块名称	龙港镇松涛嘉园地块
地块区位	龙港镇世纪大道以南
四至范围	东至松涛路 南至规划四路 西至经纬路

	北至世纪大道
土地规划性质	住宅用地
储备面积	67.5 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	5 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	43700 万元（静态投资）
预期土地出让收入	54000 万元
本次债券发行金额	9500 万元
土地现状	地块征收程序已启动

（3）金乡镇政府招拍挂地块

地块名称	金乡镇政府招拍挂地块（古城改造配套用地）
地块区位	城西控规 CX-03-07 地块
四至范围	东至龙金大道 南至凉亭村 西至梅岭脚村 北至金城豪庭
土地规划性质	住宅用地
储备面积	40 亩
储备开始时间	2018 年
储备期限	5 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	5000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	9800 万元
本次债券发行金额	3500 万元
土地现状	周边配套设施尚未完善 2018 年内开始进行“三通一平”工程

4. 瑞安市项目情况

（1）东新产城和滨海核心区地块

地块名称	东新产城和滨海核心区
地块区位	瑞安市汀田街道、莘塍街道
四至范围	东至港口大道 南至周田沥

	西至东新路 北至鲍田界
土地规划性质	商业、住宅、公建
储备面积	3100 亩
储备开始时间	2017 年 1 月
储备期限	5 年
计划出让时间	2019-2024 年
项目总需求	267900 万元（静态投资）
预期土地出让收入	414410 万元
本次债券发行金额	7.6 亿元
土地现状	1. 目前正在征收，签约率已达 63%； 2. 2018 年内预计签约率达到 80%。
备注	地块正在征收过程中，拟分期分块出让

(2) 瑞安市巾子山及经济开发区团块地块

地块名称	瑞安市巾子山团块巾子山及经济开发区团块地块
地块区位	瑞安市东山街道
四至范围	东至东港路 南至滨江大道 西至瑞祥大道 北至瑞光大道
土地规划性质	商业、住宅、公建
储备面积	912 亩
储备开始时间	2017 年 1 月
储备期限	5 年
计划出让时间	2019-2024 年
项目总需求	328400 万元（静态投资）
预期土地出让收入	816000 万元
本次债券发行金额	4.3 亿元
土地现状	1. 目前正在征收，签约率已达 47%； 2. 2018 年内预计签约率达到 70%。
备注	地块正在征收过程中，拟分期分块出让

(3) 侨贸小镇及南滨江团块地块

地块名称	侨贸小镇及南滨江团块
------	------------

地块区位	瑞安市飞云街道
四至范围	东至河 南至飞云东路 西至甬台温高速 北至飞云江
土地规划性质	商业、住宅、公建
储备面积	395 亩
储备开始时间	2017 年 1 月
储备期限	5 年
计划出让时间	2019-2024 年
项目总需求	81000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	110300 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	1. 目前正在征收，签约率已达 20%； 2. 2018 年内预计签约率达到 100%。
备注	地块正在征收过程中，拟分期分块出让

5. 乐清市项目情况

乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块

地块名称	乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块
地块区位	乐清市乐清经济开发区
四至范围	东至乐海围垦堤坝 南至经开区规划留用地 西至经开区经九路 北至经开区纬北路
土地规划性质	商业、住宅
储备面积	499 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
储备期限	5 年
计划出让时间	2019 年—2021 年
项目总需求	203000 万元（静态投资）
预期土地出让收入	245000 万元
本次债券发行金额	130000 万元
土地现状	预计 2018 年内完成“三通一平”工程

以上土地储备项目均已列入温州市及各县（市、区）政府的 2018 年度土地收储计划。且各地块的土地规划功能都符合温州市及各县（市、区）土地总体利用规划和城乡规划。

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

三、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系深圳市市场监督管理局于 2012 年 11 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91440300058970442）、深圳市财政委员会于 2002 年 7 月 23 日核发的《会计师事务所执业证书》，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。浙江嘉瑞成律师事务所现持有浙江省司法厅于 1994 年 7 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000E94778180L），浙江嘉瑞成律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所张红戈律师、钱家昊律师、杨亨其律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备；本次债券中应享分配额度内的资金由土地储备中心专项用于土地储备。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《浙江嘉瑞成律师事务所关于温州市土地储备专项债券发行工作之法律意见书》之签章页)



浙江嘉瑞成律师事务所

经办律师：

 **张红戈**
执业证号:13303201011908804

经办律师：

 **钱家昊**
执业证号:13303201310634227

经办律师：

 **杨亨其**
执业证号:13303201610508081

二〇一八年八月七日