

# 浙江三善律师事务所

## 关于

## 衢州市土地储备专项债券发行中的前期准备工作 之

## 法律意见书

浙三善律意见字[2018]17号

浙江三善律师事务所



# 关于 衢州市土地储备专项债券发行中的前期准备工作 之 法律意见书

浙江三善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。

浙江三善律师事务所（下称本所）接受衢州市土地储备中心、衢州市柯城区土地储备中心、衢州市衢江区土地储备中心、江山市土地储备中心、龙游县土地储备中心、开化县土地储备中心（下称土地储备中心）的委托，担任其关于本次收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。就土地储备中心在衢州市土地储备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.....	9
三、中介机构及相关文件.....	22
（一）会计师事务所.....	22
（二）律师事务所.....	23
四、结论性意见.....	23
签章页.....	24



## 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	浙三善律意见字[2018]第17号《浙江三善律师事务所关于衢州市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江三善律师事务所
本所律师	指	毛建荣律师、赖一群律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，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年浙江省人民政府衢州市土地储备专项债券
本次准备工作	指	土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	指	衢州市土地储备中心、衢州市柯城区土地储备中心、衢州市衢江区土地储备中心、江山市土地储备中心、龙游县土地储备中心、开化县土地储备中心
中瑞华会计师事务所	指	浙江中瑞华会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中瑞华会计师事务所有限公司出具的《2018年浙江省衢州市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》（浙中瑞华专评字[2018]1号）
政府	指	衢州市人民政府、衢州市柯城区人民政府、衢州市衢江区人民政府、江山市人民政府、龙游县人民政府、开化县人民政府
财政局	指	衢州市财政局、衢州市柯城区财政局、衢州市衢江区财政局、江山市财政局、龙游县财政局、开化县财政局
国土局	指	衢州市国土资源局、衢州市国土资源局柯城分局、衢州市国土资源局衢江分局、江山市国土资源局、龙游县国土资源局、开化县国土资源局
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；但并不对本次专项债券的发行是否成功承担法律责任。

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. 土地储备中心保证已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。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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、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. 本法律意见书仅供土地储备中心、国土局、财政局就本次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。

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，中瑞华会计师事务所认为，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，本次评价的浙江省衢州市范围内的 28 个土地储备项目（其中市本级 5 个，柯城区 1 个，衢江区 15 个，江山市 1 个，龙游县 5 个，开化县 1 个），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

1.1 衢州市土地储备中心现持有衢州市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，衢州市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330800735260591K
机构名称	衢州市土地储备中心
宗旨和业务范围	宗旨：为盘活和储备存量土地服务。业务范围：城区土地收购储备
住所	衢江南路 390 号（现搬迁至衢州市三江东路 30 号）
法定代表人	罗海波
经费来源	全额拨款
开办资金	33540 万元
举办单位	衢州市国土资源局
有效期	自 2015 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 20 日
登记管理机关	衢州市事业单位登记管理局



1.2 衢州市柯城区土地储备中心现持有衢州市柯城区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，衢州市柯城区土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330802759052500J
机构名称	衢州市柯城区土地储备中心
宗旨和业务范围	根据土地总体规划、城市规划乡镇规划和土地市场要求，制订收购储备计划；适时收购储备土地；经营管理纳入储备范围的土地；做好储备土地前期开发出让准备工作；筹集土地收购、储备和运作资金。
住所	衢州市双港路 332 号
法定代表人	严建飞
经费来源	全额拨款
开办资金	10 万元
举办单位	柯城区人民政府
有效期	自 2015 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 18 日
登记管理机关	衢州市柯城区事业单位登记管理局

1.3 衢州市衢江区土地储备中心现持有衢州市衢江区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，衢州市衢江区土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	1233082174508347X2
机构名称	衢州市衢江区土地储备中心
宗旨和业务范围	土地收购储备；土地前期开发利用；储备土地出让
住所	衢州市衢江区求实路
法定代表人	揭晓福
经费来源	全额拨款
开办资金	5000 万元
举办单位	衢州市衢江区人民政府
有效期	自 2016 年 03 月 02 日至 2021 年 03 月 02 日
登记管理机关	衢州市衢江区事业单位登记管理局

1.4 江山市土地储备中心现持有江山市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，江山市土地储备中心的基本信息情况如下：



统一社会信用代码	12330881728894481B
机构名称	江山市土地储备中心
宗旨和业务范围	受市政府委托，依照法律、法规及江山市土地储备暂行办法的规定，实施国有土地收购、储备和出让前期开发工作
住所	江山市江滨路 61 号
法定代表人	罗江根
经费来源	自收自支
开办资金	1000 万元
举办单位	江山市国土资源局
有效期	自 2016 年 09 月 07 日到 2021 年 09 月 07 日
登记管理机关	江山市事业单位登记管理局

1.5 龙游县土地储备中心现持有龙游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，龙游县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330825563322716J
机构名称	龙游县土地储备中心
宗旨和业务范围	为城市建设服务，土地回收储备，前期开发利用，预出让，盘活存量土地资产，优化土地资源配置
住所	龙游县龙洲街道幸福路 148 号
法定代表人	徐江贤
经费来源	全额拨款
开办资金	1000 万元
举办单位	龙游县国土资源局
有效期	至 2022 年 4 月 28 日止
登记管理机关	龙游县事业单位登记管理局

1.6 开化县土地储备中心现持有开化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，开化县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123308245547991257
机构名称	开化县土地储备中心
宗旨和业务范围	土地收购、储备土地前期开发利用、储备土地管理、土地市场交易
住所	开化县城关镇芹北路 1 号
法定代表人	夏宝庭



经费来源	经费自理
开办资金	3000 万元
举办单位	开化县国土资源局
有效期	自 2016 年 09 月 04 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	开化县事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，衢州市土地储备中心、衢州市柯城区土地储备中心、衢州市衢江区土地储备中心、江山市土地储备中心、龙游县土地储备中心、开化县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，衢州市土地储备中心、衢州市柯城区土地储备中心、衢州市衢江区土地储备中心、江山市土地储备中心、龙游县土地储备中心、开化县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

依据土地储备中心提供的相关资料，本次衢州市土地储备发行的专项债券合计 31.5 亿元。其中：市本级（不含区）22 亿元、柯城区 2 亿元、衢江区 3.5 亿元、江山市 2 亿元、龙游县 1.4 亿元、开化县 0.6 亿元。

### 1. 市本级（不含区）项目情况

本次衢州市市本级土地储备专项债券合计 22 亿元。其中：高铁新城 1 号地块 7.33 亿元、高铁新城 2 号地块 4.40 亿元、高铁新城 3 号地块 3.54 亿元、高铁新城 4 号地块 4.88 亿元、高铁新城 5 号地块 1.85 亿元。具体如下：

#### （1）高铁新城 1 号地块土地整理储备项目

地块名称	高铁新城 1 号地块
坐落地区	西区白云街道湖柘垅村
四至范围	东至锦西大道，南至常山港，西至养生大道，北至九华西大道
土地规划性质	商住
储备面积	500200 平方米
储备开始时间	2018 年 3 月



计划出让时间	2019 年
项目总需求	91600 万元
本次债券发行金额	73300 万元
土地现状	土地已收储，未开发，产权归属于衢州市土地储备中心，无抵押

## (2) 高铁新城 2 号地块土地整理储备项目

地块名称	高铁新城 2 号地块
坐落地区	西区白云街道花园岗村
四至范围	东至白云北大道，南至亭川西路，西至双岭北路，北至环城北路
土地规划性质	商住
储备面积	300000 平方米
储备开始时间	2018 年 3 月
计划出让时间	2018 年
项目总需求	55000 万元
本次债券发行金额	44000 万元
土地现状	土地已收储，部分开发（已开发 50 亩），产权归属于衢州市土地储备中心，无抵押

## (3) 高铁新城 3 号地块土地整理储备项目

地块名称	高铁新城 3 号地块
坐落地区	姜家山乡姜家山村、兴运村
四至范围	东至橘林大道，南至三江西路，西至创智大道，北至柯安三路
土地规划性质	商住
储备面积	241700 平方米
储备开始时间	2018 年 3 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	44250 万元
本次债券发行金额	35400 万元



土地现状	土地已收储，未开发，产权归属于衢州市土地储备中心，无抵押
------	------------------------------

## (4) 高铁新城 4 号地块土地整理储备项目

地块名称	高铁新城 4 号地块
坐落地区	姜家山乡姜家山村
四至范围	东至养生大道，南至芹江西路，西至橘林大道，北至三江西路
土地规划性质	商住、医卫慈善、文体娱乐、交通等
储备面积	333000 平方米
储备开始时间	2018 年 3 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	61000 万元
本次债券发行金额	48800 万元
土地现状	土地已收储，未开发，产权归属于衢州市土地储备中心，无抵押

## (5) 高铁新城 5 号地块土地整理储备项目

地块名称	高铁新城 5 号地块
坐落地区	白云街道回龙村
四至范围	东至锦西大道，南至芹江西路，西至甜爱路，北至横五路
土地规划性质	商住
储备面积	125700 平方米
储备开始时间	2018 年 3 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	23100 万元
本次债券发行金额	18500 万元
土地现状	土地已收储，未开发，产权归属于衢州市土地储备中心，无抵押



## 2. 衢州市柯城区项目情况

本次衢州市柯城区土地储备专项债券为 2 亿元。

### (1) 双西港旧厂区改造地块土地整理储备项目

地块名称	双西港旧厂区改造地块
坐落地区	衢州市柯城区双港街道
四至范围	东至四六省道，南至永盛路，西至曙光路，北至 320 国道
土地规划性质	商业、住宅
储备面积	201724 平方米
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018 年-2023 年
项目总需求	30000 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	工业用地

## 3. 衢州市衢江区项目情况

本次衢州市衢江区土地储备专项债券合计 3.5 亿元。其中：包建民地块 0.375 亿元、辉煌集团地块 0.182 亿元、周四方地块 0.133 亿元、广胜公司地块 0.244 亿元、金辉电子商务地块 0.552 亿元、城中村（沈家村）土地征收地块 0.3 亿元、城中村（上埠头村等）土地征收地块 0.332 亿元、心上人集团地块 0.192 亿元、李巨全地块 0.042 亿元、楼建英和吕建良地块 0.432 亿元、金鸡钙业地块 0.2 亿元，成功学校地块 0.064 亿元，恒顺化工地块 0.08 亿元，金马公司地块 0.112 亿元，冠意机械公司地块 0.26 亿元。具体如下：

### (1) 包建民地块土地整理储备项目

地块名称	包建民地块
坐落地区	东迹大道区块
四至范围	东至大桥路，南邻浙赣铁路，西至闸桥路，北至东迹大道

土地规划性质	商住
储备面积	11 亩（7333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	3800 万元
本次债券发行金额	3750 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (2) 辉煌集团地块土地整理储备项目

地块名称	辉煌集团地块
坐落地区	衢江区大桥路以东
四至范围	东邻梅林路，西至大桥路，南邻衢东御园小区，北接大桥西路
土地规划性质	商住
储备面积	6.5 亩（4333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1900 万元
本次债券发行金额	1820 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (3) 周四方地块土地整理储备项目

地块名称	周四方地块
坐落地区	衢江区信安大道与梅林路交叉西北侧
四至范围	东邻梅林二巷，南至仙岩路，西邻东迹大道，北至李巨全地块
土地规划性质	商住
储备面积	5 亩（3333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1400 万元



本次债券发行金额	1330 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (4) 广胜公司地块土地整理储备项目

地块名称	广胜公司地块
坐落地区	衢江区滨港中路
四至范围	东至衢江自来水厂，南邻新屋里小区，西至滨港北路，北至南港修理厂
土地规划性质	商住
储备面积	8 亩（5333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2020 年
项目总需求	2500 万元
本次债券发行金额	2440 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (5) 金辉电子商务地块土地整理储备项目

地块名称	金辉电子商务地块
坐落地区	衢江区东迹大道以北
四至范围	东至兴丰路，南至东迹大道，西至茶苑路，北至东迹三巷
土地规划性质	商住
储备面积	16.5 亩（11000 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	5600 万元
本次债券发行金额	5520 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (6) 城中村（沈家村）土地征收地块土地整理储备项目



地块名称	城中村（沈家村）土地征收地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至通江路，南至大桥路，西至梅林路，北至信安西路
土地规划性质	商住
储备面积	450 亩（300000 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2020 年 200 亩，2022 年 250 亩
项目总需求	3060 万元
本次债券发行金额	3000 万元
土地现状	土地性质为集体用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (7) 城中村（上埠头村等）土地征收地块土地整理储备项目

地块名称	城中村（上埠头村等）土地征收地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至霞飞路，南至信安中路，西至滨港北路，北至江滨东路
土地规划性质	商住
储备面积	500 亩（333333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年 400 亩，2021 年 100 亩
项目总需求	3400 万元
本次债券发行金额	3320 万元
土地现状	土地性质为集体用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (8) 心上人集团地块土地整理储备项目

地块名称	心上人集团
坐落地区	衢江区东迹大道以北，管委会以东
四至范围	东至通浦路，南至东迹大道，西至开发区管委会，北至东迹二巷
土地规划性质	商住
储备面积	16 亩（10666 平方米）



储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2020 年
项目总需求	4800 万元
本次债券发行金额	1920 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (9) 李巨全地块土地整理储备项目

地块名称	李巨全地块
坐落地区	衢江区梅林路
四至范围	东邻梅林二巷，南至周四方地块，西邻东迹大道，北至衢江质监局地块
土地规划性质	综合
储备面积	3.75 亩（2500 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1050 万元
本次债券发行金额	420 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

## (10) 楼建英、吕建良地块土地整理储备项目

地块名称	楼建英、吕建良地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至仙鹤公司地块，南至信安西路，西至江滨西路，北至衢江
土地规划性质	商住
储备面积	40 亩（26667 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2021 年
项目总需求	10800 万元
本次债券发行金额	4320 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；正在洽谈中，年内完成



	签约、土地腾空和平整。
--	-------------

## (11) 金鸡钙业地块土地整理储备项目

地块名称	金鸡钙业地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至朱帝花园小区，南至良兴米业公司，西至东迹大道，北至山花路
土地规划性质	商住
储备面积	50 亩（33333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2022 年
项目总需求	5000 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	土地性质为工业用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

## (12) 成功学校地块土地整理储备项目

地块名称	成功学校地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至仙岩路，南至冠意公司，西至东迹大道，北至梅林路
土地规划性质	商住
储备面积	16 亩（10667 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2022 年
项目总需求	1600 万元
本次债券发行金额	640 万元
土地现状	土地性质为工业用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

## (13) 恒顺化工地块土地整理储备项目

地块名称	恒顺化工地块
------	--------



坐落地区	衢江区
四至范围	东至闹桥路，南至闹桥路，西临乌溪江，北至东迹大道
土地规划性质	商住
储备面积	20 亩（13333 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2022 年
项目总需求	2000 万元
本次债券发行金额	800 万元
土地现状	土地性质为工业用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

## (14) 金马公司地块土地整理储备项目

地块名称	金马公司地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至滨港北路，南至金山家园小区，西至金山家园小区，北至东迹大道
土地规划性质	商住
储备面积	8.46 亩（5640 平方米）
储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2022 年
项目总需求	2800 万元
本次债券发行金额	1120 万元
土地现状	土地性质为综合用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

## (15) 冠意机械公司地块土地整理储备项目

地块名称	冠意机械公司地块
坐落地区	衢江区
四至范围	东至仙岩路，南至梅林二巷，西至东迹大道，北至成功学校
土地规划性质	商住
储备面积	62 亩（41333 平方米）



储备开始时间	2018 年 11 月
计划出让时间	2021 年
项目总需求	6200 万元
本次债券发行金额	2600 万元
土地现状	土地性质为工业用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

#### 4. 江山市项目情况

本次江山市土地储备专项债券为 2 亿元。

##### (1) 江山市城南新城一期地块土地整理储备项目

地块名称	江山市城南新城一期地块
坐落地区	江山市清湖街道
四至范围	1. 体育中心及虎山运动公园区块：东至江滨路，南至江电路，西至老虎山底，北至交通大队。 2. 清湖大道以北 1#区块：东至城南安置小区，南至莲华山大道，西至清湖大道，北至江源路。
土地规划性质	体育中心及虎山运动公园区块系体育用地 清湖大道以北 1#区块住宅用地
储备面积	324000 平方米
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2022 年
项目总需求	31520 万元
本次债券发行金额	20000 万元
土地现状	土地性质为工业用地，土地规划为商住用地；土地申请洽谈中，争取年内完成合同签订。

#### 5. 龙游县项目情况

本次龙游县土地储备专项债券合计 1.4 亿元。其中：塔恩纸业（龙兰路 151 号）地块 0.6 亿元、柳丰物流（开发区）地块 0.18 亿元、城东区块（十里铺槐王）地块 0.4 亿元、城东区块（湖底叶村）地块 0.11 亿元、城东区块（湖底叶村、小高山村）地块 0.11 亿元。具体如下：

##### (1) 龙游县塔恩纸业（龙兰路 151 号）地块土地整理储备项目

地块名称	塔恩纸业（龙兰路 151 号）地块
------	-------------------



坐落地区	龙游县东华街道范围
四至范围	东至新区规划道路，南至凤梧路，西至子鸣路，北至荣昌东路
土地规划性质	商服、住宅
储备面积	29800 平方米
储备开始时间	2017 年 9 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	6008 万元
本次债券发行金额	6000 万元
土地现状	存量建设用地，原工业用地

## (2) 龙游县柳丰物流（开发区）地块土地整理储备项目

地块名称	柳丰物流（开发区）地块
坐落地区	龙游县东华街道范围
四至范围	东至园区空地，南至园区空地，西至环城东路，北至园区空地
土地规划性质	工业用地
储备面积	30100 平方米
储备开始时间	2018 年 2 月
计划出让时间	2018 年
项目总需求	1800 万元
本次债券发行金额	1800 万元
土地现状	存量建设用地，原工业用地

## (3) 龙游县城东区块（十里铺槐王）地块土地整理储备项目

地块名称	城东区块（十里铺槐王）地块
坐落地区	龙游县东华街道范围



四至范围	东至新区规划道路，南兰贺线，西至新区规划道路，北至荣昌东路
土地规划性质	商服、住宅
储备面积	308000 平方米
储备开始时间	2017 年 10 月
计划出让时间	2018-2022 年
项目总需求	4075.8 万元
本次债券发行金额	4000 万元
土地现状	新增建设用地，原农用地

## (4) 龙游县城东区块（湖底叶村）地块土地整理储备项目

地块名称	城东区块（湖底叶村）地块
坐落地区	龙游县东华街道范围
四至范围	东至子鸣路，南至荣昌东路，西至学士路，北至龙翔东路
土地规划性质	商服、住宅
储备面积	88700 平方米
储备开始时间	2017 年 10 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1209.57 万元
本次债券发行金额	1100 万元
土地现状	新增建设用地，原农用地

## (5) 龙游县城东区块（湖底叶村、小高山村）地块土地整理储备项目

地块名称	城东区块（湖底叶村、小高山村）地块
坐落地区	龙游县东华街道范围
四至范围	东至子鸣路，南至灵江花园，西至学士路，北至荣昌东路



土地规划性质	商服、住宅
储备面积	94000 平方米
储备开始时间	2017 年 10 月
计划出让时间	2018 年
项目总需求	1299.4 万元
本次债券发行金额	1100 万元
土地现状	新增建设用地，原农用地

## 6. 开化县项目情况

本次开化县土地储备专项债券合计 0.6 亿元。具体如下：

### (1) 开化县城东地块土地整理储备项目

地块名称	开化县城东地块
坐落地区	开化县精工铸造地块；开化县老职教中心地块。
四至范围	1、开化县精工铸造地块：东至凤凰山西界，南至凤凰盛世公寓，西至凤凰路，北至原开化丝绸厂； 2、开化县老职教中心地块：东至小桥头村民房，南至原啤酒厂房屋，西至江滨北路，北至小桥头村民房。
土地规划性质	商业、住宅
储备面积	25742 平方米
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2020 年
项目总需求	6650 万元
本次债券发行金额	6000 万元
土地现状	计划收储中

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》由浙江中瑞华会计师事务所有限公司出具。

浙江中瑞华会计师事务所有限公司现持有衢州市市场监督管理局于 2018 年 6 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330800768688850L）、浙江省财政厅于 2018 年 6 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江中瑞华会计师事务所有限公司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三善律师事务所出具。浙江三善律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 2 月 25 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300005729082689），浙江三善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三善律师事务所毛建荣律师、赖一群律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，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）



签章页

（本页无正文，为《浙江三善律师事务所关于衢州市土地储备中心在土地储备专项债券发行中的前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：毛建荣

经办律师：毛建荣

经办律师：赖群

二〇一八年八月七日

