

浙江金元律师事务所

关于

金华市土地储备专项债券发行工作

之

法律意见书

金元字 [2018] 第 26 号

浙江金元律师事务所



关于 金华市土地储备专项债券发行工作 之 法律意见书

浙江金元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。

浙江金元律师事务所（下称本所）接受金华市财政局（下称财政局）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。就金华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.....	3
声明.....	4
正文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、募集资金使用.....	5
（一）土地储备机构的资质.....	5
（二）本次债券的使用限制.....	7
三、中介机构及相关文件.....	23
（一）会计师事务所.....	23
（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	金元字[2018]第26号《浙江金元律师事务所关于金华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	浙江金元律师事务所
本所律师	指	朱涛律师
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年浙江省人民政府金华市土地储备专项债券
本次准备工作	指	金华市土地储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
金华安泰会计师事务所	指	金华安泰会计师事务所有限责任公司
《专项评价报告》	指	金华安泰会计师事务所有限责任公司出具的《金华市2018土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（金安会评[2018]211号）
金华市政府	指	金华市人民政府
金华市财政局	指	金华市财政局
金华市国土局	指	金华市国土资源局
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书面调查，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. 该项目相关部门及金华安泰会计师事务所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；并保证上述文件真实、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，金华安泰会计师事务所认为，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，本次评价的浙江省金华市及下属区县的土地储备项目，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 金华市土地储备中心现持有金华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，金华市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12330700471543167J
机构名称	金华市土地储备中心
宗旨和业务范围	土地储备计划和土地储备方案的编制与实施，储备土地前期开发与管理，土地储备资金的筹措与管理。
住所	金华市双龙南街 818 号
法定代表人	庄小巧
经费来源	财政补助
开办资金	17353.00 万元
举办单位	金华市国土资源局
有效期	自 2017 年 07 月 21 日至 2022 年 07 月 21 日
登记管理机关	金华市事业单位登记管理局

1.2 义乌市土地储备中心现持有义乌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，义乌市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123307827549340960
机构名称	义乌市人民政府土地储备中心
宗旨和业务	贯彻执行有关土地储备的法律、法规和政策，代表市政府负责全市储备土地



范围	的监督、管理；编制全市年度土地储备计划和土地供应计划，并依据计划负责各类用地的收购、储备、供应和调控工作；负责全市储备土地的动态监管、前期开发、保护，临时利用及供地方案的编制、实施；负责全市土地储备库的建立、管理及资料、信息的收集和发布，建立土地储备管理信息系统，对全市储备土地进行远程监管；负责监督和指导各镇街（管委会）土地储备分中心工作。
住所	义乌市宾王路 99 号
法定代表人	李荣俊
经费来源	全额预算
开办资金	50 万元
举办单位	义乌市国土资源局
有效期	2021 年 01 月 27 日
登记管理机关	义乌市事业单位登记管理局

1.3 武义县土地储备中心现持有武义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，武义县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123307237463214336
机构名称	武义县土地储备中心
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	浙江省金华市武义县北岭新区
法定代表人	张世华
经费来源	全额拨款
开办资金	1000 万元
举办单位	武义县国土资源局
有效期	2018 年 2 月 8 日至 2023 年 2 月 8 日
登记管理机关	武义县事业单位登记管理局

1.4 磐安县土地储备中心现持有磐安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，磐安县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123307237463214336
机构名称	磐安县土地储备中心
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	安文镇文溪南路 120 号
法定代表人	陈自力



经费来源	全额拨款事业单位
开办资金	500 万元
举办单位	磐安县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 27 日至 2020 年 3 月 27 日
登记管理机关	磐安县事业单位登记管理局

2. 根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，金华市储备中心、义乌市储备中心、武义县储备中心、磐安县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，上述单位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

依据金华市储备中心、义乌市储备中心、武义县储备中心、磐安县储备中心提供的相关资料，本次金华市土地储备专项债券合计 53.2 亿元。其中：市本级 16.8 亿元、义乌市 18 亿元、武义县 12.4 亿元、磐安县 6 亿元。

1. 市本级项目情况

（1）电大北山路校区区块土地整理储备项目

地块名称	电大北山路校区区块
坐落地区	金华广播电视大学北山路校区
四至范围	北临北山路，东临部队，南至通道，西至高恒置业。
土地规划性质	商住
储备面积	29.3376 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018-2020 年
项目总需求	8210.58 万元
本次债券发行金额	3500 万元
土地现状	目前金华市土储中心和金华市广播电视大学正处于土地收储谈判阶段，争取年内签订土地收储合同，并确定补偿方式和金额。



(2) 金华银行后地区块土地整理储备项目

地块名称	金华银行后地区块
坐落地区	金竹路金柳苑西侧
四至范围	东至金柳苑，南至金竹路，西至洪源村厂房，北至金华市味王食品有限公司。
土地规划性质	商住
储备面积	47.5866 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018-2022 年
项目总需求	3172.5 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	目前金华市土储中心和金华银行已谈判完毕，将于近期签订土地收储合同，计划年内将该土地收储完毕。

(3) 城北西加油站区块土地整理储备项目

地块名称	城北西加油站区块
坐落地区	金华市迎宾大道以西、柳湖花园小区东侧
四至范围	东至迎宾大道，至广宁苑小区，西至柳湖花园小区，北至民防大厦。
土地规划性质	商住
储备面积	4.9918 亩
储备开始时间	2017 年 6 月
计划出让时间	2018-2020 年
项目总需求	3000 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	目前金华市土储中心和中石油金华分公司正处于谈判阶段，评估土地收储价格，计划于年内签订土地收储合同。



(4) 金义都市新区羊尖山区块土地整理储备项目

地块名称	金义都市新区羊尖山区块
坐落地区	金义都市新区羊尖山区块金华科技城
四至范围	曹塘澧公路以东，金义快速路以北，羊尖山水库以西，明丽街以南。
土地规划性质	综合
储备面积	2940 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2021 年
项目总需求	189900 万元
本次债券发行金额	100000 万元
土地现状	目前地块内已完成土地平整，部分基础设施正在建设。

(5) 赤松镇仙桥村地块土地整理储备项目

地块名称	赤松镇仙桥村地块
坐落地区	赤松镇仙桥村
四至范围	东至无名路，南至 03 省道，西至金华市双鹰工具厂。
土地规划性质	商住旅游开发
储备面积	11.8 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年
项目总需求	900 万元
本次债券发行金额	800 万元
土地现状	已收回土地，预计年内进行出让前期工作。

(6) 尖峰区块土地整理储备项目

地块名称	尖峰区块
------	------



坐落地区	赤松镇山口冯村和九龙村
四至范围	赤松镇山口冯村和九龙村部分地块。
土地规划性质	工业、办公、住宅、仓储
储备面积	301 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年
项目总需求	15000 万元
本次债券发行金额	15000 万元
土地现状	目前该块土地正进行资产评估，预计将于年内收回。

(7) 罗店镇后园村地块土地整理储备项目

地块名称	罗店镇后园村地块
坐落地区	罗店镇后园村
四至范围	浙江大飞龙动物保健品有限公司以南。
土地规划性质	商住、旅游、开发
储备面积	32 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年
项目总需求	1500 万元
本次债券发行金额	1500 万元
土地现状	目前该块土地正进行资产评估，预计将于年内收回。

(8) 罗店区块土地整理储备项目

地块名称	罗店区块
坐落地区	罗店镇



四至范围	罗店供销社以南
土地规划性质	商住旅游开发
储备面积	15.44 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年
项目总需求	3000 万元
本次债券发行金额	3000 万元
土地现状	目前罗店镇政府正积极与地块所属企业金华市波达纺织有限公司和金华市面砖厂协商，预计年内收回土地。

(9) 上张家工业园区地块土地整理储备项目

地块名称	上张家工业园区地块
坐落地区	上张家工业园区
四至范围	上张家工业园区内，跃进水库以南
土地规划性质	商住旅游开发
储备面积	98.6 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2023 年
项目总需求	11000 万元
本次债券发行金额	10200 万元
土地现状	目前罗店镇政府正积极与地块所属企业金华艾克中药饮片有限公司协商，预计年内收回土地。

(10) 楼店区块土地整理储备项目

地块名称	楼店区块
坐落地区	金东区楼店村
四至范围	金含公路以南、二环东路以西、实验二小以东、金瓯路以北。



土地规划性质	住宅、商务
储备面积	500 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2020-2022 年
项目总需求	75000 万元
本次债券发行金额	15000 万元
土地现状	目前签约工作已完成，下一步将开展征地、清表、拆迁等工作。

(11) 工业区块土地整理储备项目

地块名称	工业区块地块
坐落地区	金东区康济街
四至范围	金园路以南、康济街以西、潜溪路以北、真源街以东。
土地规划性质	商住
储备面积	200 亩
储备开始时间	2018 年 12 月
计划出让时间	2020-2022 年
项目总需求	25000 万元
本次债券发行金额	15000 万元
土地现状	目前已签订签约意向协议，预计于年内完成评估收购工作。

2. 义乌市项目情况

(1) 市场区块土地整理储备项目

地块名称	市场区块
坐落地区	义乌县稠城范围
四至范围	东：江滨路，南：篁园市场，西：稠州路，北：化工路。

土地规划性质	商住、仓储
储备面积	300 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018—2022 年
项目总需求	500000 万元
本次债券发行金额	100000 万元
土地现状	大部分已完成拆除和土地整理，部分地块已收储。

(2) 云驿小镇区块土地整理储备项目

地块名称	云驿小镇区块
坐落地区	义乌市稠江范围
四至范围	东：荷花路，南：恒通路，西：圣达街，北：四海大道。
土地规划性质	商住、仓储用地
储备面积	880 亩
储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018—2022 年
项目总需求	63800 万元
本次债券发行金额	50000 万元
土地现状	大部分已完成拆除和土地整理，部分地块已收储。

(3) 义东北物流园（福田地块）区块土地整理储备项目

地块名称	义东北物流园（福田地块）区块
坐落地区	义乌市福田范围
四至范围	东：武德路，南：物流园路，西：规划道路，北：环城北路
土地规划性质	商住、仓储用地
储备面积	1400 亩



储备开始时间	2018 年 1 月
计划出让时间	2018-2020 年
项目总需求	39400 万元
本次债券发行金额	30000 万元
土地现状	已实施城市有机更新，房屋已征收和拆除，地块待开发。

3. 武义县项目情况

(1) 原武义弘久金属制品厂地块土地整理储备项目

地块名称	原武义弘久金属制品厂地块
坐落地区	武义县冷水坑村
四至范围	东：山， 南：神龙浮选， 西：冷水坑村， 北：山。
土地规划性质	工业
储备面积	31.9 亩
储备开始时间	2017 年 8 月 1 日
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1300 万元
本次债券发行金额	1000 万元
土地现状	该地块权利人为武义弘久电子科技有限公司，浙江武义经济开发区投资发展有限公司与武义弘久电子科技有限公司于 2017 年 8 月签署土地收回协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(2) 原武义神龙浮选厂地块土地整理储备项目

地块名称	原武义神龙浮选厂地块
坐落地区	武义县冷水坑村
四至范围	东：大塘口村小山包， 南：永康江， 西：仁和大道，北：冷水坑村山。
土地规划性质	工业
储备面积	286.6 亩
储备开始时间	2017 年 12 月 1 日



计划出让时间	2019 年
项目总需求	10000 万元
本次债券发行金额	9000 万元
土地现状	该地块权利人为浙江武义神龙浮选有限公司，浙江武义经济开发区投资发展有限公司与浙江武义神龙浮选有限公司于 2017 年 12 月签署土地收回协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(3) 原浙江欣裕厨具地块土地整理储备项目

地块名称	原浙江欣裕厨具地块
坐落地区	武义县牛背金工业区
四至范围	东：凤凰路，南：浙江得利福工贸有限公司，武义县金果包装材料有限公司，西：柳宅村，北：浙江圣雪休闲用品有限公司。
土地规划性质	工业
储备面积	69 亩
储备开始时间	2017 年 10 月
计划出让时间	2018 年
项目总需求	2800 万元
本次债券发行金额	2000 万元
土地现状	该地块权利人为浙江欣裕厨具有限公司，浙江武义经济开发区投资发展有限公司与浙江欣裕厨具有限公司于 2017 年 10 月签署土地收回协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(4) 原水泥厂周边区块土地整理储备项目

地块名称	原水泥厂周边区块
坐落地区	武义县白洋街道白洋渡
四至范围	东：原水泥厂西界，南：武义江，西：开发大道，北：月季路。
土地规划性质	居住、商业
储备面积	177.3 亩
储备开始时间	2017 年 11 月
计划出让时间	2020 年
项目总需求	17100 万元



本次债券发行金额	17000 万元
土地现状	该地块权利人为武义斯泰尔工具有限公司等 18 家企业或个人，武义储备中心于 2017 年 11 月-2018 年 6 月与其中的 11 家企业或个人签订了土地收储协议，其余 7 家将于 2018 年 9 月份签订土地收储协议（评估公司已出初评结果）；尚未办理权属变更手续，无抵押，权属纠纷情况。武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 8 日印发的武义县人民政府常务会议纪要（〔2017〕14 号）；武义县胡处、原造纸厂、水泥厂周边区块整治（征迁）改造工作指挥部 2017 年 11 月 1 日印发的《浙中生态廊道建设项目武义县胡处和原造纸厂水泥厂周边区块企业房屋收购方案》（整治改造指挥部〔2017〕2 号）；武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 21 日抄告单（武政办抄字〔2017〕129 号）将坐落原水泥厂周边的武义斯泰尔工具有限公司等 18 宗土地列入本次收储项目实施计划。

(5) 原造纸厂周边区块土地整理储备项目

地块名称	原造纸厂周边区块
坐落地区	武义县白洋街道白洋渡
四至范围	东：开发大道，南：武义江，西：鑫旺工艺品厂西界，北：阳山路。
土地规划性质	居住、商业
储备面积	119.25 亩
储备开始时间	2017 年 11 月 1 日
计划出让时间	2019 年
项目总需求	15500 万元
本次债券发行金额	15000 万元
土地现状	该地块权利人为武义县通用科技有限公司等 26 家企业或个人及 7 家农户，武义储备中心于 2017 年 11 月-2018 年 6 月与 26 家企业或个人签订了土地收储协议（其中 5 家已完成注销登记手续），7 家农户将于 2018 年 8 月签订土地收储协议（评估公司已出初评结果）；尚未办理权属变更手续，无抵押，权属纠纷情况。武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 8 日印发的武义县人民政府常务会议纪要（〔2017〕14 号）；武义县胡处、原造纸厂、水泥厂周边区块整治（征迁）改造工作指挥部 2017 年 11 月 1 日印发的《浙中生态廊道建设项目武义县胡处和原造纸厂水泥厂周边区块企业房屋收购方案》（整治改造指挥部〔2017〕2 号）；武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 21 日抄告单（武政办抄字〔2017〕129 号）将坐落原造纸厂周边的武义县通用科技有限公司等 33 宗土地列入本次收储项目实施计划。

(6) 胡处区块土地整理储备项目

地块名称	胡处区块
------	------



坐落地区	武义县熟溪街道胡处村周边
四至范围	东：三美化工，南：武义江，西：金东化工西界，北：青年路、胡处村界、武义江。
土地规划性质	工业
储备面积	582.15 亩
储备开始时间	2017 年 11 月 1 日
计划出让时间	2018 年
项目总需求	27700 万元
本次债券发行金额	18000 万元
土地现状	该地块权利人为武义农业生产资料有限公司等 21 家企业或个人以及白洋街道下王宅村村委会、熟溪街道胡处村委会，武义储备中心于 2017 年 11 月-2018 年 6 月与其中的 18 家企业或个人签订了土地收储协议（其中 4 家已完成注销登记手续），其余 3 家将于 2018 年 8 月份签订土地收储协议（评估公司已出初评结果）；开发区已于 2018 年 4 月份与白洋街道、熟溪街道签订了土地征收意向协议；尚未办理权属变更手续，无抵押，权属纠纷情况。武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 8 日印发的武义县人民政府常务会议纪要（（2017）14 号）；武义县胡处、原造纸厂、水泥厂周边区块整治（征迁）改造工作指挥部 2017 年 11 月 1 日印发的《浙中生态廊道建设项目武义县胡处和原造纸厂水泥厂周边区块企业房屋收购方案》（整治改造指挥部（2017）2 号）；武义县人民政府办公室 2017 年 11 月 21 日抄告单（武政办抄字（2017）129 号）将坐落胡处村周边的武义县农业生产资料有限公司等 21 宗土地列入本次收储项目实施计划。

(7) 原凯来工贸地块整理储备项目

地块名称	原凯来工贸地块
坐落地区	武义县仙洞村
四至范围	东：风力齿轮，南：玫瑰路，西：黄果山二路，北：杜鹃路。
土地规划性质	工业
储备面积	172.5 亩
储备开始时间	2018 年 7 月
计划出让时间	2018 年
项目总需求	10700 万元
本次债券发行金额	7500 万元
土地现状	该地块权利人为浙江凯来工贸有限公司，2018 年 7 月签订初步协议，



	尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。
--	------------------------

(8) 原浙江天涯实业有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	原浙江天涯实业有限公司地块
坐落地区	武义县牛背金工业区
四至范围	东：兰花路，南：原浙江天平钢结构制造有限公司，西：真高山，北：金丽温高速。
土地规划性质	工业
储备面积	195 亩
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2021 年
项目总需求	9000 万元
本次债券发行金额	7000 万元
土地现状	该地块权利人为浙江天涯实业有限公司，未签署土地收回协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(9) 原浙江恒泰机械制造有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	原浙江恒泰机械制造有限公司地块
坐落地区	武义县百花山工业区
四至范围	东：山，南：含笑路，西：浙江康王工贸有限公司，北：浙江万协工贸有限公司。
土地规划性质	工业
储备面积	255 亩
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年
项目总需求	11000 万元
本次债券发行金额	8500 万元
土地现状	该地块权利人为浙江恒泰机械制造有限公司，未签署土地收回协议，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(10) 原浙江天平钢结构制造有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	原浙江天平钢结构制造有限公司地块
------	------------------



坐落地区	武义县百花山工业区
四至范围	东：兰花路，南：兰花路，西：真高山，北：原浙江天涯实业有限公司。
土地规划性质	居住、商业
储备面积	90 亩
储备开始时间	2017 年 11 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	8000 万元
本次债券发行金额	7000 万元
土地现状	该地块权利人为浙江天平钢结构制造有限公司，2017 年 11 月签订协议收回土地，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(11) 原浙江兄弟钢铝管制造有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	原浙江兄弟钢铝管制造有限公司地块
坐落地区	武义县百花山工业区
四至范围	东：浙江嘉益日用制品有限公司，南：金牛路，西：知音路，北：浙江浪达厨具有限公司。
土地规划性质	工业
储备面积	114.6 亩
储备开始时间	2018 年 2 月 1 日
计划出让时间	2019 年
项目总需求	6000 万元
本次债券发行金额	4000 万元
土地现状	该地块权利人为浙江兄弟钢铝管制造有限公司，2018 年 2 月签订协议收回土地，已经办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。

(12) 武义县城城中村（程王处地块）改造区块土地整理储备项目

地块名称	武义县城城中村（程王处地块）改造区块
坐落地区	金华市武义县城区范围内
四至范围	项目分两个地块，其中汪常巷地块东至振兴大厦、南至城东路、西至绿城别墅、北至绿城别墅；熟溪村地块东至下何巷、南至熟溪北路、西至县前街、北至壶山下街南 20 米。
土地规划性质	商业、居住

储备面积	55.81 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2023 年
项目总需求	42000 万元
本次债券发行金额	28000 万元
土地现状	地上附着物已拆除

4. 磐安县项目情况

(1) 华港塑胶工艺制造有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	华港塑胶工艺制造有限公司地块
坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东至无名山，南至安泰日用品，西到无名公路，北至无名路。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	2.79 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	500 万元
本次债券发行金额	410 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(2) 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块
坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东至无名山，南至无名路，西到无名路，北至华港塑胶工艺制造有限公司附近。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	5.57 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	900 万元



本次债券发行金额	780 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(3) 磐安县燃料有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	磐安县燃料有限公司地块
坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东至无名路，南至绿海公益品有限公司附近，西到无名路，北至无名路。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	7.27 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	1100 万元
本次债券发行金额	950 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(4) 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块土地整理储备项目

地块名称	中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块
坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东南邻近绿海公益品有限公司，西到环城北路，北至无名水沟。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	1.6 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	200 万元
本次债券发行金额	140 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(5) 绿海工艺厂有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	绿海工艺厂有限公司地块
------	-------------



坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东南邻近磐安县木材公司，西到环城北路，北至磐安县燃料有限公司附近。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	14.39 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	2700 万元
本次债券发行金额	2300 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(6) 磐安县安泰电子科技有限公司地块土地整理储备项目

地块名称	磐安县安泰电子科技有限公司地块
坐落地区	磐安县安文镇
四至范围	东至无名水沟，南至无名路，西到环城北路，北至磐安县燃料有限公司附近。
土地规划性质	商业、居住
储备面积	3.05 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
项目总需求	700 万元
本次债券发行金额	560 万元
土地现状	目前正处于签约阶段，预计年内平整好。

(7) 城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块土地整理储备项目

地块名称	城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块
坐落地区	磐安县县城范围
四至范围	共有六个区块，分别为：文明街区块：东至城滨路，南至海螺街，西至中街，北至城滨路；东溪街南区块：东至文溪防洪堤，南至文溪街防洪堤与新市路交叉口，西至新里路，北至东溪街；东溪街北区块：东至文溪，南至东溪街，西至中街，北至海螺街；县府东侧区块：东至 9 幢、10 幢西侧道路，南至龙山路，西至县政府，北至海螺山；桃坑坞区块：东至山体，南至造漆厂围墙，西至环城北路，北至城东木

	工机械厂周围；大田畈区块：东至昌文路及城上西区块，南至二中操场，西至文溪，北至九安悦龙湾。
土地规划性质	商住
储备面积	144.8 亩
储备开始时间	2018 年 09 月
计划出让时间	2019 年
项目总需求	58926 万元
本次债券发行金额	54860 万元
土地现状	

据此，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由各县市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《金华市 2018 土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（金安会评[2018]211 号）由金华安泰会计师事务所有限责任公司出具。

金华安泰会计师事务所有限责任公司现持有金华市婺城区市场监督管理局于 2017 年 6 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913307027176653091）、浙江省财政厅于 2018 年 4 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》，金华安泰会计师事务所有限责任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金元律师事务所出具。浙江金元律师事务所现持有浙江省司法厅于核发的《律师事务所执业许可证》（执业许可证号为 23307200010454823），浙江金元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金元律师事务所朱涛律师作为签署律师，其持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且已经过年度年检。

四、结论意见



综上所述，本所律师认为，本次债券所列入的金华市土地储备中心、义乌市储备中心、武义县储备中心、磐安县储备中心的土地储备项目均可实现项目收益和融资自求平衡；各市县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各市县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《浙江金元律师事务所关于金华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：

李红七

经办律师：

李红七

二〇一八年九月三日