

关于
2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）
之

法律意见书

炜衡（2018）法意字第 0248 号



北京市炜衡律师事务所

2018 年 9 月

目 录

致：岳阳市财政局.....	1
第一部分引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明.....	3
第二部分正文.....	6
一、本期专项债券发行.....	6
二、土地储备机构的主体资格.....	7
三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	16
四、拟收储土地项目调查情况.....	23
五、本期专项债券相关文件.....	37
六、中介服务机构.....	38
七、法律风险.....	40
八、结论意见.....	40

关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券之

法律意见书

炜衡（2018）法意字第 0248 号

致：岳阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受岳阳市财政局的委托，担任湖南省岳阳市土地储备专项债券发行项目的特聘专项法律顾问。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规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局关于加强土地储备与融资管理的通知》、岳阳市国土资源局《关于做好 2018 年供地计划和土地储备计划编制工作的通知》（岳国土资发〔2017〕34 号）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精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
岳阳市土储中心	指	岳阳市土地储备中心
岳阳市政府	指	岳阳市人民政府
岳阳市国土局	指	岳阳市国土资源局
岳阳县土储中心	指	岳阳县土地储备中心
云溪土储中心	指	岳阳市云溪区土地储备中心
屈原土储中心	指	岳阳市屈原管理区土地储备中心
君山土储中心	指	岳阳市君山区土地储备中心
华容土储中心	指	华容县土地收购储备开发中心
湘阴土储中心	指	湘阴县土地储备中心
汨罗土储中心	指	汨罗市土地储备中心
临湘土储中心	指	临湘市土地收购储备中心
九家土储中心	指	岳阳市土地储备中心 岳阳县土地储备中心 岳阳市云溪区土地储备中心 岳阳市屈原管理区土地储备中心 岳阳市君山区土地储备中心 华容县土地收购储备开发中心 湘阴县土地储备中心 汨罗市土地储备中心 临湘市土地收购储备中心
经开区土储中心	指	岳阳经济技术开发区土地储备中心
道道全股份公司	指	道道全粮油股份有限公司
新金置业公司	指	湖南新金置业投资有限公司
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《规范管理通知》	指	《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监

		会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
《湖南省实施办法》	指	《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
《土储与融资管理通知》	指	《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加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）
《湖南省实施意见》	指	《湖南省国土资源厅、湖南省财政厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银监会湖南监管局〈关于加强土地储备与融资管理的实施意见〉》（湘国土资发〔2013〕44号）
《2018年新增债务额度的通知》	指	《湖南省财政厅关于2018年地方政府新增债务额度的通知》（湘财预〔2018〕81号）
《19号文》	指	岳阳市《关于对拟发行债券储备土地出具规划要求的复函》（岳县规函〔2018〕19号）
《土地储备计划备案》	指	《湖南省国土资源厅关于同意2018年度土地储备计划备案的通知》（湘国土资函〔2018〕85号）
《岳阳市18年土储计划》	指	《岳阳市市本级2018年度土地储备计划》
元	指	人民币

二、律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1、本法律意见书系本所律师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、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2、本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵机构如下确认和保证：

（1）已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材

料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

(3) 所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3、为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵机构提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此做出相关判断。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵机构或其他有关单位和个人出具的证明文件出具法律意见。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对贵机构的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证披露、出具或提供信息的及时、准确、完整，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，如含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，应承担相应责任。

6、本所仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵机构聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7、本所同意将本法律意见书作为贵机构融资申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

8、本所同意贵机构部分或全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求引用法律意见书的内容，但贵机构做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵机构已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9、本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分正文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预[2016]155号）第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8号）第七条规定，“土地储备专项债券发行的主体为省级人民政府”。

根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合财预[2016]155号文和财综[2018]8号文的规定。

（二）本期专项发行额度

本次债券发行规模为 272,500 万元，根据湖南省财政厅在其官网（<http://czt.hunan.gov.cn/>）披露的经湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议通过的《关于 2018 年全省地方政府债券资金安排及省级预算调整方案（草案）的报告》显示，“经国务院批准，财政部核定我省地方政府债务限额 8727.3 亿元，即在 2017 年债务限额 7887.3 亿元的基础上，新增 840 亿元。新增限额 840 亿元中，可发行一般债券 427.2 亿元，可举借外债 5.8 亿元，合计 433 亿元，纳入一般公共预算管理；可发行专项债券 407 亿元，纳入政府性基金预算管理。”

2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）发行总额为 27.25 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。此次岳阳市政府土地储备专项

债券涉及 9 个地区，按地区多项目集合发行，共发行 1 期债券，期限为 5 年期。债券全部按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。发行规模中，岳阳市本级 21.37 亿元，君山区 0.52 亿元，屈原区 0.26 亿元，云溪区 0.43 亿元，汨罗市 0.79 亿元，湘阴县 1.05 亿元，临湘市 0.83 亿元，华容县 1.03 亿元，岳阳县 0.97 亿元。

本所律师认为，本次债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合国发[2014]43 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财库[2018]61 号文、财预[2018]34 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、土地储备机构的主体资格

（一）九家土储中心的基本情况

1. 岳阳市土地储备中心

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
经费来源	财政补助(财政补助(全额))
开办资金	33.3 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
举办单位	岳阳市国土资源局
有效期	自 2018 年 02 月 07 日至 2023 年 02 月 07 日

2002年1月18日,《中共岳阳市委、岳阳市人民政府关于印发<岳阳市国土资源局职能配置内设机构人员编制规定>的通知》(岳委〔2002〕4号),批准设立岳阳市土储中心,为正科级,差额拨款的事业单位。

2013年8月30日,《中共岳阳市委办公室、岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市土地储备中心主要职责内设机构和人员编制的规定>的通知》(岳办发〔2013〕3号),设置岳阳市土储中心为副处级事业单位,隶属岳阳市国土局管理,主要职责:1.负责拟制储备土地规模和年度土地储备计划;2.负责土地储备资金管理;3.负责城区范围内储备土地的报批、收回(购)工作;4.负责储备土地前期开发;5.负责储备土地及地上附着物的保护、管理及临时利用;6.负责拟制储备土地供应计划;7.承办市土地储备委员会办公室的日常事务工作。

2. 岳阳县土地储备中心

名称	岳阳县土地储备中心
统一社会信用代码	124306217483814486
住所	岳阳县荣家湾镇天鹅路
法定代表人	晏欢迎
经费来源	财政补助(全额拨款)
开办资金	1 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责土地储备管理工作。
举办单位	岳阳县国土资源局
有效期	自 2017 年 02 月 24 日至 2022 年 03 月 24 日

2010年6月25日,中共岳阳县委机构编制委员印发《关于成立岳阳县土地储备中心的通知》(岳县编发〔2010〕30号),批准成立岳阳县土储中心,正股级纯公益类事业单位,隶属岳阳县国土局管理;2011年8月19日,《中共岳阳县委机构编制委员会关于明确岳阳县土地储备中心机构规格的通知》(岳县编办〔2011〕28号),明确岳阳县土储中心为副科级纯公益类事业单位。

2011年8月19日,《中共岳阳县委机构编制委员会关于印发<岳阳县土地储备中心职能配置内设机构和人员编制规定>的通知》(岳县编发〔2011〕30号),批准岳阳县土储中心为副科级纯公益性事业单位,隶属岳阳县国土资

源局管理，主要职责：1.负责编制县本级年度土地储备计划，并组织实施；2.负责承担辖区范围内分批次征用储备土地的具体事务并做好土地前期开发；3.负责筹措并管理土地储备资金，会同有关部门制定土地收购、储备、开发等方案；4.负责对收回的存量土地实施储备、管理、建好土地储备库；5.及时提供储备土地与土地开发的有关情况，确保土地供求市场稳定；6.承办县土地储备委员会办公室的日常管理工作；7.承办县国土资源局交办的其他工作任务。

3. 云溪土储中心

名称	岳阳市云溪区土地储备中心
统一社会信用代码	124306036918425723
住所	云溪区云中北路 5 号
法定代表人	沈文斌
经费来源	财政补助
开办资金	1 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	规范土地市场，盘活存量土地，控制国有土地资产流失。规范云溪区国有建设用地储备，加强土地调控，优化土地配置，促进节约集约用地。
举办单位	岳阳市云溪区人民政府
有效期	自 2018 年 05 月 03 日至 2023 年 05 月 03 日

2011年7月12日，中共岳阳市云溪区委机构编制委员会印发《关于同意设立岳阳市云溪区土地储备中心的通知》（岳云编办〔2011〕13号），同意设立云溪土储中心，行政隶属于岳阳市国土资源局云溪区分局，其主要职能是：负责制定全区土地储备计划，对收购、收回、征收土地拟订储备方案并组织实施，并对储备土地进行前期开发、供应和管理，会同财政筹措和管理土地储备资金等。

2013年8月26日，《关于印发<岳阳市云溪区土地储备中心主要职责内设机构和人员编制规定>的通知》（岳云编〔2013〕60号），确定云溪土储中心为区人民政府副科级直属事业单位，负责全区土地储备工作。主要职责为：1.会同区规划、国土、发改、建设、房产、财政等部门拟订土地储备计划；2.负责拟订宗地储备方案并组织实施；会同区规划、国土、建设、财政等部门

拟订土地开发整理方案并组织实施；3.负责拟订土地供应方案；4.会同财政筹措和管理土地储备资金；负责储备土地的管理。

4.屈原土储中心

名称	岳阳市屈原管理区土地储备中心（加挂岳阳市屈原管理区征地拆迁中心牌子）
统一社会信用代码	12430605553018040J
住所	岳阳市屈原管理区营田镇正虹大道南侧
法定代表人	翁佑满
经费来源	财政补助(全额拨款)
开办资金	8 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	建立统一、规范、高效的土地市场管理机制。优化土地资源配置，最大限度地发挥土地资产效益，改善投资经营环境。
举办单位	岳阳市屈原管理区国土资源局
有效期	自 2016 年 03 月 28 日至 2021 年 03 月 31 日

2009年12月29日，中共岳阳市屈原管理区委机构编制委员会办公室印发关于《岳阳市屈原管理区土地储备中心职能配置人员编制规定》的通知，即中共屈原管理区委机构编制委员会（屈编委通〔2009〕59号）文件，屈原土储中心（加挂岳阳市屈原管理区征地拆迁中心牌子），为行政支持类正股级事业单位，隶属区国土资源局。主要职责为：1.根据土地利用总体规划、城市总体规划及市场需求，拟定并实施有关土地收购储备规划、计划和方案；2.根据土地收购计划，统一收购国有存量建设用地。经营和管理由区管委依法收回的违法用地、闲置建设用地及无主土地，并纳入储备土地的范围；3.负责收购、储备土地的管理及土地供应前期开发准备工作；4.管理、运管土地收购储备资金，对收购储备土地进行资金运作；5.负责全区范围内的征地拆迁工作；6.负责征地拆迁中法律、法规及相关政策的宣传培训及贯彻执行；7.审核征地相关业务，负责征地拆迁补偿安置纠纷的调处和日常听证工作。

5.君山土储中心

名称	岳阳市君山区土地储备中心
统一社会信用代码	124306110682358348

住所	君山区挂口
法定代表人	蔡玉刚
经费来源	财政补助
开办资金	200 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	对国有和集体土地使用权，依法实施征收、收购、储备和担君山区土地的统一收购、储备和交易。
举办单位	岳阳市君山区人民政府
有效期	自 2018 年 02 月 01 日至 2023 年 02 月 01 日

2012 年 5 月 16 日，中共岳阳市君山区委机构编制委员会批准《关于成立君山区土地储备中心的通知》（岳君编〔2012〕2 号），同意成立君山土储中心，隶属于君山国土局管理，单位性质为独立核算的事业单位；主要职责为：1.根据区政府授权，在土地行政主管部门的领导下，根据产业结构调整及城市建设和城区土地的实际情况，制定土地储备计划；2.负责承办城区范围内的无主地，由政府代征的土地，依法没收、收回的土地和其他依法应进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让的有关工作；3.依照法律、法规负责承办收回、收购土地的前期开发及预出让土地使用权工作；4.负责土地储备资金的运作与管理工作。

6.华容土储中心

名称	华容县土地收购储备开发中心
统一社会信用代码	124306237459002140
住所	华容县国土局机关院内
法定代表人	蔡胜
经费来源	非财政补助(经费自理)
开办资金	2 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	土地收购、土地开发、土地交易。
举办单位	华容县国土资源管理局
有效期	自 2008 年 08 月 18 日至 2021 年 03 月 31 日

2001 年 10 月 26 日，《中共华容县委机构编制委员会关于成立华容县土地收购储备开发中心并加挂“土地交易中心”牌子的批复》（华编办〔2001〕20 号），同意

成立华容土储中心并加挂“华容县土地交易中心”，经费自筹，主要职责是土地收购储备及其出让工作；2005年3月14日，中共华容县委机构编制委员会办公室文件（华编办〔2005〕7号），就华容县国土资源局《关于成立华容县土地收购储备中心的请示》作出批复，同意成立华容县土地收购储备中心，隶属华容县国土资源局管理，为华容县国土资源局的独立二级事业机构。华容土储中心的主要职责是负责全县范围内土地收购和储备。

根据华容土储中心现持有的《中华人民共和国事业单位法人证书》及其中共华容县委机构编制委员会办公室出具的《证明》，华容土储中心的实际名称为“华容县土地收购储备开发中心”。

7. 湘阴土储中心

名称	湘阴县土地储备中心
统一社会信用代码	124306247483847374
住所	湘阴县文星镇新世纪大道
法定代表人	马明权
经费来源	财政补助(全额)
开办资金	1.1 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	实施土地储备及土地储备库的管理工作。国有土地使用收购储备、储备土地前期开发利用、储备土地使用权出让、土地储备中心资金运作管理。
举办单位	湘阴县国土资源局
有效期	自 2017 年 03 月 06 日至 2022 年 03 月 31 日

2003年5月20日，湘阴县国土资源局印发《关于成立湘阴县土地储备中心的通知》（湘国土资函〔2003〕1号），成立湘阴县土地储备中心。

2012年10月8日，中共岳阳市机构编制委员会印发《关于同意湘阴县土地储备中心升格的批复》（岳编办通〔2012〕105号），批准湘阴土储中心升格为副科级事业机构。

2013年9月27日，根据中共湘阴县委机构编制委员会办公室、湘阴县事业单位登记管理局《关于印发<湘阴县土地储备中心主要职责内设机构和人员编制规定>

的通知》（湘阴编办发〔2013〕30号），湘阴土储中心为副科级纯公益类事业单位，隶属于湘阴国土局；主要职责：1.负责编制县本级年度土地储备计划并组织实施；2.负责承担城区范围内分批次征用储备土地的具体事务并做好土地前期开发工作；3.负责筹措并管理土地储备资金，会同有关部门指定土地收购、储备、开发等方案；4.负责对收回的存量土地实施储备、管理，建好土地储备库；5.及时向县局提供储备土地与土地开发的有关情况，确保土地供求市场稳定；6.负责实施拆迁安置工作，组织参与拆迁调查、审查支付拆迁安置补偿费用；7.承办县土地储备委员会办公室的日常事务工作。8.承办县国土资源局交办的其他事项。

8. 汨罗土储中心

名称	汨罗市土地储备中心
统一社会信用代码	1243068173899884XJ
住所	汨罗市双塘广场政府公开办证中心大楼
法定代表人	苏平
经费来源	财政补助(全额)
开办资金	4,118万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	为国家土地储备，防止土地流失，优化城市土地资源配置提供保障。负责国有闲置土地的调查、土地收购方案的编制、负责对出让土地的开发管理、负责出让土地方案的编制管理、负责土地的征收和报批管理、负责土地的收购、储备和交易工作。
举办单位	汨罗市国土资源局

2005年2月28日，中共汨罗市委机构编制委员会办公室《关于印发<汨罗市国土资源局城区直属所职能人员编制规定><汨罗市土地储备中心职能职责人员编制规定><汨罗市国土交易中心职能职责人员编制规定>的通知》（汨编办字〔2005〕77号），批准汨罗市土地储备中心为准公益类事业单位，隶属汨罗市国土资源局，主要工作职责：1.负责编制年度土地储备计划，确定储备土地范围并组织实施；2.承担城区范围内分批征用土地具体事务并做好土地前期开发工作；3.负责筹集、使用和管理土地储备资金，会同有关部门核定土地收购、储备、开发等方案；4.负责对收回的存量国有土地实施储备、管理，建好土地储备库；5.负责向国土资源局提供土地储备与土地开发有关情况，确保土地供求市场稳定。

9. 临湘土储中心

名称	临湘市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12430682068223243Q
住所	临湘市国土局院内
法定代表人	刘伟
经费来源	非财政补助(经费自理)
开办资金	5 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责收购、收回土地，储备进库。协调土地收回、收购、储备土地所需要处理的各部门之间的关系，拟制出库土地的开发利用方案，对收购收回后需要出库进行交易的土地进行前期的规划、工程设计及工程量的计算。
举办单位	临湘市国土资源局
有效期	自 2018 年 04 月 17 日至 2021 年 03 月 31 日

2001 年 10 月 26 日，临湘市人民政府做出《关于城市国土土地管理问题的市长办公会议纪要》（临政会纪〔2001〕48 号），为加强临湘市土地资产管理，规范土地市场秩序，建立统一高效，运转畅通的城市土地资产管理体制，同意成立“临湘市土地收购储备管理委员会”，下设“临湘市土地收购储备中心”。

2001 年 12 月 8 日，临湘市国土资源局向中央临湘市委机构编制委员会作出《关于成立“临湘市土地收购储备中心”和“临湘市土地市场交易中心”的报告》，即为经营好城市土地，决定成立“临湘市土地收购储备中心”。2001 年 12 月 10 日，中央临湘市委机构编制委员会做出《关于同意成立临湘市土地收购储备中心的通知》（临编办发〔2001〕13 号），决定成立临湘市土地收购储备中心，并加挂临湘市土地市场交易中心的牌子。土地收购储备中心的职责为：1.负责拟定全市土地储备计划；2.对征收、收购和收回土地进行前期调查；3.勘测定界和补偿费用的评估计算；4.储备土地的前提开发和管理等。

（二）九家土储中心的资格

2018 年 7 月，湖南省国土资源厅根据《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》（自然资办函〔2018〕503 号的要求，将湖南省列入该名录的机构名单予以印发，并发布了《湖南省国土资源厅关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（湘国土资办发〔2018〕128 号），根据该通知，九家土储中心均已被列入自然资源部颁布的名录，具体明细如下：

1、岳阳市土地储备中心的名录代码为 TC430600；批准单位为中共岳阳市委、岳阳市人民政府；批准文号为岳委〔2002〕4 号；行政隶属是岳阳市国土资源局。

2、岳阳市云溪土地储备中心的名录代码为 TC430603；批准单位为云溪区机构编制委员会；批准文号为岳云编办〔2011〕13 号；行政隶属是岳阳區国土资源局云溪区分局。

3、岳阳市屈原管理区土地储备中心的名录代码为 TC430609；批准单位为屈原管理区机构编制委员会办公室；批准文号为岳编委通〔2009〕59 号；行政隶属是岳阳區国土资源局屈原管理区分局。

4、君山区土地储备中心的名录代码为 TC430611；批准单位为岳阳市君山区委机构编制委员会；批准文号为岳君编〔2012〕2 号；行政隶属是岳阳市君山区国土资源局。

5、岳阳县土地储备中心的名录代码为 TC430621；批准单位为中共岳阳县机构编制委员会；批准文号为岳编发〔2011〕28 号；行政隶属是岳阳县国土资源局。

6、华容县土地收购储备开发中心的名录代码为 TC430623；批准单位为中共华容县委机构编制委员会办公室；批准文号为华编办〔2005〕7 号；行政隶属是华容县国土资源局。

7、湘阴县土地储备中心的名录代码为 TC430624；批准单位为中共岳阳市委机构编制委员会办公室；批准文号为岳编办通〔2012〕105 号；行政隶属是湘阴县国土资源局。

8、汨罗市土地储备中心的名录代码为 TC430681；批准单位为中共汨罗市委机构编制委员会办公室；批准文号为汨编办字〔2005〕77 号；行政隶属是汨罗市国土资源局。

9、临湘市土地收购储备中心的名录代码为 TC430682；批准单位为临湘市人民政府；批准文号为临编办发〔2001〕13 号；行政隶属是临湘市国土资源局。

本所律师认为，九家土储中心均系经批准设立的、具有独立法人资格的事业单位，并且已被纳入自然资源部颁布的土地储备机构名录，符合《管理办法》第一条的规定，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格。

三、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据九家土储中心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，此次九家土储中心土地储备专项债券募集资金投资项目及拟收储土地的基本情况如下：

（一）岳阳市土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储地块情况

根据岳阳市土储中心的说明，此次岳阳市土地储备专项债券募集资金计划用于天润塑化及周边地块收储等总计 13 个土地储备项目，包含 19 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目土地名称		土地位置（四至）	用地性质	面积 （公顷）	本次债券拟 发行金额 （万元）
1	岳阳洞庭实验学校项目		学子路以北，幸福路以东，周家路以南，仓田路以西	住宅	10.86	21,000.00
2	天润塑化 周边地块 收储项目	天润塑 化地块	桥公巷以西，高家巷以南，铁北巷以北，新颜路以东	商住	4.64	18,000.00
		天润塑 化周边 地块			1.05	
3	胥家桥片 区项目	C 地块	胥家桥路以南，海泰路以西，广丰路以北，立方屋路以东	商服	12.03	

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
	E 地块				15,700.00
4	湖滨城市综合体项目	湖滨园艺场三分场 9-2013 年第一批 B、C 地块	商住	7.30	10,000.00
		金星路 A、C 地块	商住	7.73	
5	道道全粮油股份有限公司项目	营盘岭路以北，通海路以东，桐子岭路以南，花子山路以西	商住	4.89	5,000.00
6	湖南新金置业投资有限公司项目	京港澳连接线 6.5 公里处以北，苏家坡路以南，奔驰 4S 店以西，星光北路以东	商住	2.32	4,000.00
7	芭蕉湖棚改项目	北至省建四公司，南至洪源路，东至芭蕉湖，西至联港南路	商住	5.4	10,500.00
8	五星级酒店项目	北至林家燕湖，南至新岭路，东至林家路，西至雷公咀路	商住	9.47	21,000.00

序号	项目土地名称		土地位置（四至）	用地性质	面积 （公顷）	本次债券拟 发行金额 （万元）
9	哈工大机器人1项目		北至华港路南至兴港路，东至云欣大道，西至白杨路	商住	13.33	25,000.00
10	白杨湖总部经济港项目		北至云港路南至华港路，东至滨湖西路，西至华港路	商住	10	18,800.00
11	火箭输送基地项目		北至沿江路，南至长江大道，东至江济西路，西至进港路	工业	20	4,700.00
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	岳阳城市亮化及专业舞台灯产业化项目地块	北至虎形路南至欣园东路，东至东风大道，西至东风路	工业仓储	10.5	8,300.00
		岳阳塑料容器生产项目地块	北至虎形路南至欣园东路，东至松树垄路，西至东风大道	工业仓储	11.69	
		岳阳军民融合北斗产业园项目地块	北至欣园东路南至象骨港东路，东至松树垄路，西至东风路	工业仓储	19.93	

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目商住用地	岳阳年产5000台医用诊断X射线高频高压发生器及高频X射线机项目地块 北至象骨港东路，南至云港路，东至东风大道，西至东风路	商住	8.8	51,700.00
		岳阳高档办公用纸加工生产项目地块 北至象骨港东路，南至云港路，东至向阳路，西至东风大道	商住	16.87	

（二）岳阳县土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据岳阳土储中心的说明，此次岳阳县土地储备专项债券募集资金计划用于麻塘滨湖生态项目等5个土地储备项目，包含5个地块，募投项目基本情况如下：南岳区拟收储土地项目及其土地具体情况见下表：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	麻塘滨湖生态	东至岳雅学校，西至洞庭村			1,848.00

	项目三期储备土地项目	规划区,南至洞庭村规划区,北至岳雅学校	居住	4.10	
2	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	东至麻布大山山脚,西至京广铁路,南至洞庭村规划区,北至市区湖滨办事处	商住	3.80	1,976.00
3	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	东至岳荣公路,西至洞庭村规划区,南至洞庭村规划区,北至岳雅学校	商服	3.80	1,976.00
4	麻塘集镇北侧储备土地项目	东至岳荣公路,西至畔湖新村规划区,南至麻塘中心小学,北至畔湖新村规划区	商住	4.30	2,236.00
5	麻塘办事处东侧储备土地项目	东至规划区,西至麻塘办事处,南至新麻公路,北至规划道路	商服	3.20	1,664.00
合计				19.20	9,700.00

(三) 云溪土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据云溪土储中心的说明,此次云溪土地储备专项债券募集资金计划用于2个土地储备项目,包含2个地块,募投项目基本情况如下:

序号	项目土地名称	土地位置(四至)	用地性质	面积(公顷)	本次债券拟发行金额(万元)
1	2016-5 批次3 地块项目	东临大汉路,西至西马路,南至刘冲路,北至开泰路	商住	6.15	3,365.00
2	30 万吨搅拌站项目	东至松杨湖,西至随岳高速,南至云岗路,北至农村集体土地	商服	1.91	935.00
合计				8.06	4,300.00

(四) 屈原土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据屈原土储中心的说明，此次屈原土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个土地储备项目，包含 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	生态循环农业土地储备项目	东至汨罗江大堤，西至三和村规划区，南至三和村规划区，北至三和村规划区	商服	3.05	2,600.00

（五）君山土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据君山土储中心的说明，此次君山土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个土地储备项目，包含 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	沙鸥路西侧储备土地项目-沙鸥路西侧地块	东至沙鸥路，西至锦鳞路，南至洞庭大道，北至纬一路	商住	20.87	5,200.00

（六）华容土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据华容土储中心的说明，此次华容县 2018 年度土地储备专项债券募集资金计划用于章华镇环城砖厂地块等 3 个土地储备项目，包含 3 个地块，募投项目基本情况如下

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	章华镇环城砖厂地块项目	东至华容二自来水厂，西至华容党校，北至护城港，南至杏花村东路	居住	11.91	5,448.00

2	章华镇治湖村储备土地项目	东至毛家台，西至 S203 省道，北至蔡家台，南至杏花村西路，	商住	3.33	1,438.00
3	田家湖生态新区金湖水岸南地块项目	东至城市森林小区，西至田家湖渔场，北至金湖水岸小区，南至田家湖渔场	商住	4.93	3,414.00
合计				20.17	10,300.00

（七）湘阴土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据湘阴土储中心的说明，此次湘阴县 2018 年度土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个土地储备项目，包含 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	湘阴县大屋围整治收储项目—滨湖路以北（大屋围）地块	东至白水江堤；南至滨江南路；西至元吉路；北至江东路	商住	10.58	10,500.00

（八）汨罗土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据汨罗土储中心的说明，此次汨罗县 2018 年度土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个土地储备项目，包含 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）	本次债券拟发行金额（万元）
1	汨罗市城北商圈商住用地项目——人民医院项目地块	东至归义镇龙舟社区居民区，南至规划建设的人民医院，西至龙舟社区水田，北至龙舟社区居民区	商住	10	7,900.00

(九) 临湘土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据临湘土储中心的说明,此次临湘 2018 年度土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个土地储备项目,包含 3 个地块,募投项目基本情况如下:

序号	项目土地名称		土地位置 (四至)	用地性质	面积 (公顷)	本次债券拟 发行金额 (万元)
1	教 体 新 城 项 目	临 湘 市 五 环 时 代 全 民 健 身 中 心 建 设 项 目	东至京珠高速连接线，北至云梦路，南至云湖大道，西至兆邦大道	商住	3.84	8,300.00
		花 园 大 道 地 块	东至京珠高速连接线，西至花园大道，南至南太路	商住	10.49	
		2018 年 第 八 批 次 用 地 地 块	东至南太路，西至兆邦大道；南至云湖大道；北至京珠高速生活区围墙	商住	9.74	
合 计					24.07	8,300.00

四、拟收储土地项目调查情况

1.岳阳洞庭实验学校项目

2018 年 5 月 28 日,湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》,同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》,“岳阳洞庭实验学校项目”地块已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块,地块编号为 TC43060018003,计划储备面积为 13.02 公顷。

2.天润塑化地块收储项目——天润塑化地块

2018 年 5 月 28 日,湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》,对《岳

阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“天润塑化地块收储项目——天润塑化地块”已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43060018052，计划储备面积为 4.64 公顷。

根据岳阳市土储中心提供的《土地档案信息查询证明》（编号：CY-2018-0781），“天润塑化地块收储项目”地块原土地使用权人为湖南天润化工发展股份有限公司，土地坐落于岳阳市望岳路，土地用途：工业用地，使用权面积为 46236.5 平方米，终止日期为 2052 年 8 月 1 日，截至 2018 年 8 月 7 日，该土地无抵押、无查封。目前登记的土地使用人仍为湖南天润化工发展股份有限公司。

3.天润塑化地块收储项目——天润塑化周边地块

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“天润塑化周边地块项目——天润塑化周边地块”已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43060018053，计划储备面积为 1.05 公顷。

4.胥家桥片区项目——C 地块、E 地块

2015 年 7 月，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2015〕政国土字第 1110 号），批准岳阳市国土局向岳阳市岳阳楼区梅溪乡胥家桥村、洛王办事处洛王居委会、花园坡居委会征收土地共 18.9209 公顷，建设项目名称为岳阳市 2014 年第六批次用地，其中包括胥家桥 C 地块、E 地块。

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》，对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“胥家桥片区项目——C 地块、E 地块”已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块，胥家桥 C 地块的地块编号为

TC43060014114，计划储备面积为 5.83 公顷；胥家桥 E 地块的地块编号为 TC43060014115，计划储备面积为 6.98 公顷。

5.湖滨城市综合体项目——湖滨园艺场三分场 9-2013 年第一批次 B、C 地块

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，该地块已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块，并且地块名称为“湖滨城市综合体项目——湖滨园艺场三分场 9（2013 年第一批次 A、B、C、D、地块）”，地块编号为 TC43060014037，计划储备面积为 13.62 公顷。

根据提供《雷公湖棚户户区（3244.5-410.7）》图纸显示，“湖滨城市综合体项目-湖滨园艺场三分场 9-2013 年第一批次的 B、C 地块”是经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2013〕政国土字第 1210 号）批准征收，建设项目名称为岳阳市 2013 年第一批次用地，申请用地总面积为 22.8292 公顷。

6.湖滨城市综合体项目——金星路 A、C 地块

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，该地块已列入岳阳市市本级 2018 计划年度拟入库储备地块，并且名称为“金星路以南莲花路以西”，地块编号为 TC43060014055，计划储备面积为 7.73 公顷。

根据《雷公湖棚户户区（3244.5-410.7）》图纸显示，“湖滨城市综合体项目——+金星路 A、C 地块”是经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2012〕政国土字第 1176 号）批准征收，建设项目名称为岳阳市 2012 第三批次用地，批准申请用地总面积 18.9425 公顷。

7.道道全粮油股份有限公司项目

根据岳阳市土储中心提供的材料，“道道全粮油股份有限公司项目”土地的原使用权人为道道全股份公司，其持有岳市国用〔2014〕第 KZ026 号的《中华人民共和国国有土地使用证》，以及“岳房权证岳阳楼区字第 355129 号、第 355131 号、第 355132 号、第 355134 号、第 355136 号、第 355137 号、第 355138 号、第 355152 号、第 355153 号、第 355154 号、第 355155 号、第 355157 号、第 355159 号”的《中华人民共和国房屋所有权证》。

2018 年 1 月 19 日，岳阳市人民政府办公室经岳阳市人民政府同意，对岳阳市国土局《关于批准<道道全粮油股份有限公司国有土地使用权收回方案>的请示》作出《岳阳市人民政府关于同意收回道道全粮油股份有限公司国有用土地使用权的批复》（岳政办函〔2018〕12 号），同意岳阳市国土局关于《道道全粮油股份有限公司国有土地使用权收回方案》。2018 年 1 月 24 日，岳阳市国土局出具《关于收回道道全粮油股份有限公司国有土地使用权决定书》。

根据《道道全粮油股份有限公司国有土地使用权收回方案》，被收回的国有土地使用权的土地的位置、面积和范围：该地块位于岳阳经济技术开发区通海路以东、营盘路以北，土地证号为岳市国用〔2014〕第 KZ026 号，使用权类型为国有出让，用途为工业用途，拟收回土地面积为 48875 平方米（73.31 亩）。采用货币补偿方式，土地评估机构经抽签确定为岳阳新星土地房地产评估咨询有限公司，土地价格经评估公司评估即专家评审，确定为 2218.93 万元（约 30.26 万元/亩）。设计地上建筑物和附着物，按照国有土地上房屋征收与补偿的相关规定执行；涉及基本设施等投入，按市政财评审结果执行。国有土地使用权具体收回具体工作由经开区土储中心组织实施。

2018 年 6 月 13 日，经开区土储中心与道道全股份公司作为甲、乙方签订《土地收储补偿协议书》，协议约定：1.宗地位置为岳阳市经济技术开发区桐子岭路以南，通海路以东；2.宗地总面积为 48875 平方米（折合 73.3 亩，4.89 公顷），地面建筑面积共 30744.04 平方米；国有证号：岳市国用〔2014〕第 KZ026 号；3.土地性质为国有土地；4.土地收储补偿金额：双方共同委托具有相应资质的评估机构并出具评估报告，以及经双方协议，收储补偿总额（含土地、地上建(构)筑物、设备及

存活、员工安置、停工损失等）为人民币壹亿零柒拾伍万叁仟元（¥100,753,000.00元）。

根据经开区土储中心提供的材料，2018年6月15日经开区土储中心经长沙银行股份有限公司向道道全股份有限公司支付补偿款叁仟万元人民币（¥30,000,000.00）“道道全粮油股份有限公司项目”地块原拟由经开区土储中心负责收储回收等工作，现根据2018年9月3日岳阳市人民政府办公室出具的《岳阳市人民政府办公室关于2018年土地储备专项债券项目有关情况说明的函》，确定经岳阳市人民政府同意，明确由岳阳市土储中心负责“道道全粮油股份有限公司项目”的国有使用权回收工作。以及根据岳阳市国土局、岳阳市土储中心和经开区土储中心的《情况说明》，岳阳市国土局同意该项目由岳阳市土储中心收储，岳阳市土储中心确认经开区土储中心就该项目所涉及的土地收储工作及所签署的一切法律文件，后续的收储工作将由岳阳市土储中心负责。

8.湖南新金置业投资有限公司项目

根据岳阳市土储中心提供的材料，“湖南新金置业投资有限公司项目”的原使用权人为湖南新金置业投资有限公司，其持有“岳市国用〔2015〕第KZ023号”的《中华人民共和国房屋所有权证》。

2018年1月19日，岳阳市人民政府办公室经岳阳市人民政府同意，对岳阳市国土局《关于批准<湖南新金置业投资有限公司国有土地使用权收回方案>的请示》作出《关于同意收回湖南新金置业投资有限公司国有土地使用权的批复》（岳政办函〔2018〕5号），同意岳阳市国土局关于《湖南新金置业投资有限公司国有土地使用权收回方案》。2018年1月24日，岳阳市国土局出具《关于收回湖南新金置业投资有限公司国有土地使用权决定书》。

根据《湖南新金置业投资有限公司国有土地使用权收回方案》，被收回的国有土地使用权的土地的位置、面积和范围：该地块位于岳阳经济技术开发区京港澳高速公路连接线以北，土地证号为岳市国用〔2015〕第KZ023号，使用权类型为国有出让，用途为商服用地，拟收回土地面积为23226.8平方米（34.84亩）。采用货币

补偿方式，土地评估机构经抽签确定为湖南友朋房地产评估有限公司，土地价格经评估公司评估即专家评审，确定为 3753.45 万元（约 107.73 万元/亩）。设计地上建筑物和附着物，按照国有土地上房屋征收与补偿的相关规定执行；涉及基本设施等投入，按市政财评审结果执行。国有土地使用权具体收回具体工作由经开区土储中心组织实施。

2018 年 4 月 28 日，经开区土储中心与新金置业公司作为甲、乙方签订《收回土地使用权补偿协议书》，协议约定：1.宗地位置为岳阳大道以北，苏家坡路以南；2.净用地面积 22688.7 平方米（34 亩），国有证号：岳市国用（2015）第 KZ023 号；3.土地性质为国有商服土地；4.土地收储补偿金额：双方共同委托具有相应资质的评估机构并出具评估报告，以及经双方协议，收储补偿总额为人民币肆仟零捌拾万元整（¥40,800,000.00 元）；协议签订生效后，待该宗地出让成交确认，由区财政部门清算并支付该宗地的土地收储补偿款。“湖南新金置业投资有限公司项目”地块原拟由经开区土储中心负责收储回收等工作，现根据 2018 年 9 月 3 日岳阳市人民政府办公室出具的《岳阳市人民政府办公室关于 2018 年土地储备专项债券项目有关情况说明的函》，确定经岳阳市人民政府同意，明确由岳阳市土储中心负责该项目的国有使用权回收工作；同时根据岳阳市国土局、岳阳市土储中心和经开区土储中心共同出具的《情况说明》，岳阳市国土局同意该项目由岳阳市土储中心收储，岳阳市土储中心确认经开区土储中心就该项目所涉及的土地收储工作及所签署的一切法律文件，后续的收储工作将由岳阳市土储中心负责。

9.芭蕉湖棚改项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发的《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“芭蕉湖棚改项目”地块已经被纳入岳阳市市本级 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号：TC43060017024，储备面积为 5.4 公顷，申报面积为 5.4 公顷。

10.五星级酒店项目

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市18年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市18年土储计划》，“五星级酒店项目”地块已经被纳入岳阳市市本级2018年度计划年度拟入库储备地块，地块编号：TC43060017051，计划储备面积为9.47公顷。

根据岳阳市土储中心提供的材料，“五星级酒店项目”中国有土地的面积为6.42公顷，其中部分面积的使用权人为岳阳洪源物流有限责任公司，并持有岳阳市国用〔2009〕第00183号、岳阳市国用〔2009〕第00184号的《中华人民共和国国有土地使用证》；部分面积的使用权人根据岳阳市土储中心提供的材料提供的2018年2月26日查询的《土地登记档案》以及《土地登记发证档案详细信息》显示，其使用权人为湖南体育产业集团有限公司，土地证号为：岳市国用〔2013〕第00034号。

根据岳阳市土储中心提供的材料，“五星级酒店项目”中集体土地面积为3.04公顷。该部分集体土地于2018年3月5日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2018〕政国土字第333号）批准征收，建设项目名称为岳阳2017年第十六批次用地。

11.白杨湖总部经济港项目

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市18年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市18年土储计划》，“白杨湖总部经济港”地块已经被纳入岳阳市市本级2018年度计划年度拟入库储备地块，地块编号：TC43060017044，计划储备面积为10公顷。

12.哈工大机器人1项目

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市18年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“哈工大机器人 1”已经被纳入岳阳市市本级 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号：TC43060017044，计划储备面积为 13.33 公顷。

13.火箭输送基地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市 18 年土储计划》进行备案。

根据《岳阳市 18 年土储计划》，“火箭输送地基”已经被纳入岳阳市市本级 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号：TC43060017054，计划储备面积为 20 公顷。

14.岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地——岳阳城市亮化及专业舞台灯产业化项目地块

该部分土地于 2014 年 2 月 25 日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2014〕政国土字第 303 号）批准征收，建设项目名称为岳阳城市亮化及专业舞台灯产业化项目，申请用地总面积为 22.9290 公顷。

15.岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地——岳阳塑料容器生产项目地块

该部分土地于 2017 年 6 月 19 日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2017〕政国土字第 1040 号）批准征收，建设项目名称为岳阳塑料容器生产项目（低丘缓坡试点项目），申请用地总面积为 22.2667 公顷。

16.岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地——岳阳军民融合北斗产业园项目地块

该部分土地于 2017 年 7 月 6 日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2017〕政国土字第 1083 号）批准征收，建设项目名称为岳阳军民融合北斗产业园项目（低丘缓坡试点项目），申请用地总面积为 20.0653 公顷。

17.岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目商住用地——岳阳年产 5000 台医用诊断 X 射线高频高压发生器及高频 X 射线机项目地块

该部分土地于 2014 年 5 月 30 日经湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（〔2014〕政国土字第 1105 号）批准征收，建设项目名称为岳阳年产 5000 台医用诊断 X 射线高频高压发生器及高频 X 射线机项目（低丘缓坡试点项目），申请用地总面积为 25.3883 公顷。

18.岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目商住用地——岳阳高档办公用纸加工生产项目地块

该部分土地于 2017 年 7 月 6 日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2017〕政国土字第 1082 号）批准征收，建设项目名称为岳阳高档办公用纸加工生产项目（低丘缓坡试点项目），申请用地总面积为 20.2256 公顷。

19.麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》进行备案。

根据《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》，“麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目”地块已经被纳入岳阳县 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC4306211805，计划储备面积为 4.1 公顷。2018 年 8 月 9 日，岳阳县规划局出具《19 号文》，确定该地块用地面积为 41000 平方米，用地性质为居住用地。

20.麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》进行备案。

根据《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》，“麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目”地块已经被纳入岳阳县 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43062118014，计划储备面积为 3.8 公顷。根据 2018 年 8 月 9 日，岳阳县

规划局出具《19 号文》，该地块用地面积为 38000 平方米，用地性质为商住用地。

21.麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》进行备案。

根据《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》，“麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目”地块已经被纳入岳阳县 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43062118015，计划储备面积为 3.8 公顷。根据 2018 年 8 月 9 日，岳阳县规划局出具《19 号文》，该地块用地面积为 38000 平方米，用地性质为商服用地。

22.麻塘集镇北侧储备土地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对岳《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》进行备案。

根据《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》，“麻塘集镇北侧储备土地项目”地块已经被纳入岳阳县 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43062118017，计划储备面积为 4.3 公顷。根据 2018 年 8 月 9 日，岳阳县规划局出具《19 号文》，该地块用地面积为 43000 平方米，用地性质为商住用地。

23.麻塘办事处东侧储备土地项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》进行备案。

根据《岳阳县 2018 年度土地储备计划编制说明书》，“麻塘办事处东侧储备土地项目”地块已经被纳入岳阳县 2018 年度计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC43062118018，计划储备面积 3.2 公顷。根据《19 号文》，该地块用地面积为 32000 平方米，用地性质为商服用地。

24.2016-5 批次 3 地块项目

2016年8月30日，岳阳市规划局同意“岳阳市2016年第五批次用地3#”总用地面积6.1057公顷作为岳阳市2016年第五批次用地项目的建设用地，并出具了《岳阳市2016年第五批次3#地块红线图》。2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划文本》、《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划文本编制说明》进行备案。

根据《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划编制说明》，该地块已列入岳阳市云溪区2018计划年度拟入库储备地块，土地编号为TC43060318004，计划储备面积为6.13公顷。

该地块于2018年8月6日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（（2018）政国土字第1062号）批准征收，建设项目名称为2016年第五批次建设用地项目，批准申请用地总面积为14.3347公顷。

25.30 万吨搅拌站项目

2016年8月30日，岳阳市规划局同意“岳阳市2016年第五批次用地2#，即30万吨搅拌站”总用地面积1.9103公顷作为岳阳市2016年第五批次用地项目的建设用地，并出具了《岳阳市2016年第五批次2#地块红线图》。

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划文本》、《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划文本编制说明》进行备案。

根据《岳阳市云溪区2018年度土地储备计划编制说明》，该地块已列入岳阳市云溪区2018计划年度拟入库储备地块，土地编号为TC43060318005，计划储备面积为1.9公顷。

根据云溪土储中心提供的材料，30万吨搅拌站项目是岳阳市2016年第五批次建设用地项目中的2#地块；该地块是2018年8月6号经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（（2018）政国土字第1062号）批准征收，建设项目名称为2016年第五批次建设用地项目，批准申请用地总面积为14.3347公顷。

26.生态循环农业土地储备项目

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《屈原管理区2018年度土地储备计划》进行备案。

根据《屈原管理区2018年度土地储备计划》，该地块已列入屈原区2018计划年度拟入库储备地块，土地编号为TC43060917007，计划储备面积为3.05公顷。

27.沙鸥路西侧储备土地项目—沙鸥路西地块

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，湖南省国土资源厅同意对《君山区2018年度土地储备计划》进行备案。

根据《君山区2018年度土地储备计划》，该项目部分地块——“西城办事处商业项目”及“西城办事处住宅项目”已列入君山区2018计划年度拟入库储备地块，“西城办事处商业项目”的地块编号为TC43061114012，东至沙鸥路，南至洞庭大道，西至锦鳞路，北至广场路，计划储备面积为7.20公顷；“西城办事处住宅项目”的地块编号为TC43061114014，东至沙鸥路，南至洞庭大道，西至锦鳞路，北至柳毅路，计划储备面积为7.64公顷。

2018年5月25日，岳阳市君山区人民政府向君山土储中心出具《土地储备决定书》决定将柳林州办事处的313.1亩土地使用权予以收购储备，君山区土储中心作为业主，由君山区土储中心完成前期工作。

根据2018年9月10日岳阳市国土资源局君山区分局出具的《沙鸥路西侧储备土地项目权属说明》，该项目地块位于沙鸥路以西，锦鳞路以东，洞庭大道以北，纬一路以南，面积20.8746公顷（即约313.1亩），该宗地为农垦国有土地，现正在进行君山区农垦国有土地使用权确权登记过程。

28.湘阴县大屋围整治收储项目—滨湖路以北（大屋围）地块

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对岳阳市《岳阳市湘阴县2018年度土地储备计划文本》进行备案。

根据《岳阳市湘阴县 2018 年度土地储备计划文本》，“湘阴县大屋围整治收储项目——滨湖路以北（大屋围）”地块已经被纳入湘阴县 2018 计划年度拟入库储备地块，地块编号为 TC4306231803，计划储备面积为 20 公顷。

29.章华镇环城砖厂地块项目

2018 年 5 月 28 日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《华容县 2018 年度土地储备计划编制说明》进行备案。

根据《华容县 2018 年度土地储备计划编制说明》，“章华镇环城村原砖厂地块项目”地块已经被纳入华容县 2018 年度计划年度拟入库储备地块。该地块位于章华镇环城村，土地编号为 TC43062318002，计划储备面积为 11.91 公顷。

30.章华镇治湖村储备土地项目

2018 年 3 月 15 日，华容县人民政府向华容土储中心出具《土地收储决定书》，决定将章华镇治湖村地块约 3.3333 公顷土地予以征收储备，由华容土储中心启动收储前期工作。

根据华容土储中心提供的《地块现状说明》和华容县国土资源局、华容土储中心出具的《承诺函》，该部分地块为集体土地，华容县国土资源局及华容土储中心承诺将依法申请办理后续相关审批手续，包括但不限于向湖南省人民政府申请关于该等地块的农用地转用、土地征收审批手续等。

31.田家湖生态新区水岸南地块项目

2018 年 8 月 13 日，华容县人民政府向华容土储中心出具《土地收储决定书》（华政函〔2018〕44 号），决定将田家湖生态新区金湖水岸南项目地块约 4.9267 公顷土地予以征收储备，由华容土储中心启动收储前期工作。

根据华容土储中心提供的《地块现状说明》和华容县国土资源局、华容土储中心出具的《承诺函》，该部分地块为集体土地，华容县国土资源局及华容土储中心承诺将依法申请办理后续相关审批手续，包括但不限于向湖南省人民政府申请关于该等地块的农用地转用、土地征收审批手续等。

32.汨罗市城北商圈商住用地项目——人民医院项目

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，同意对《汨罗市2018年度土地储备计划编制说明》进行备案。

根据《汨罗市云溪区2018年度土地储备计划编制说明》，“汨罗市城北商圈商住用地项目——人民医院项目”地块已经被纳入汨罗市2018计划年度拟入库储备地块。该块土地编号TC43068118010，计划储备面积为20.67公顷。

33.教体新城项目-临湘市五环时代全民健身中心建设项目

该项目地块于2017年4月25日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2017〕国土字第675号）批准征收，建设项目名称为临湘市五环时代全民健身中心建设项目，申请用地总面积3.8418公顷。

2017年4月28日，《临湘市人民政府国家建设征（拨）用土地审批单》（〔2017〕政土字第4号）批准，建筑项目临湘市五环时代全民健身中心建设项目，用地总面积3.8418公顷。

2018年5月28日，湖南省国土资源厅核发《土地储备计划备案》，湖南省国土资源厅同意对临湘土储中心编制的《临湘2018年度土地储备计划文本》进行备案。

根据《临湘市2018年度土地储备计划文本》，“教体新城项目-临湘市五时代全民健身中心建设项目”地块已列入临湘市2018计划年度拟入库储备地块，地块编号为TC430682170026，计划储备面积为3.84公顷。

34.教体新城项目-花园大道地块

该项目地块于2009年6月14日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2009〕政土字第620号）批准征收，建设项目为临湘市花园大道，批准申请用地面积10.4890公顷。

2011年8月2日，《临湘市人民政府国家建设征（拨）用土地审批单》（〔2011〕政土字第4号）批准，建设项目为临湘市花园大道，用地面积10.4890公顷。

35. 教体新城项目-临湘市 2018 年第八批次用地地块

该项目地块于 2018 年 8 月 20 日经湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2018〕政土字第 1104 号）批准征收，建设项目名称为临湘市 2018 年第八批次用地，申请用地总面积为 11.4056 公顷。

2018 年 8 月 23 日，临湘市人民政府核发《国家建设征（拨）用土地审批单》（〔2018〕政土字第 5 号）批准，建设项目为临湘市 2018 年第八批次用地，用地面积 11.4056 公顷。

根据上述拟收储项目土地对应的土地储备中心的说明，上述拟收储的 28 个项目土地均不存在设有抵押情形。

综上所述，本次发行债券拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，且部分土地取得了土地征收批复。本所律师认为，本期债券发行的项目具备准入条件。

五、本期专项债券相关文件

（一）信息披露文件

根据《2018 年第一批湖南省土地储备专项债券—2018 年湖南省政府专项债券（六至八期）信息披露文件》（以下简称《信息披露文件》）记载并经本所律师核查，《信息披露文件》包含了债券情况、区域情况、项目情况、财政经济情况、资金平衡的主要内容。

本所律师人，发行主体《信息披露文件》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《信息披露文件》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

（二）专项审核报告

利安达会计师事务所（特殊的普通合伙）对本期专项债券提供专项评价，并作出了《关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字〔2018〕京 A2127 号），本期专项债券发行项目的预期收益和融资平衡情况如下：

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为市财政收入。预期土地出让收入对应的政府基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.42。

利安达会计师事务所认为，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，本次评价的岳阳市等 28 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。

本所律师认为，岳阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本期专项债券项目收益与融资自求平衡作出了专项审核报告，在利安达对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本期专项债券项目预期收益可覆盖本次融资利息，资金无法偿还风险较低，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（三）评级报告

中债资信评估有限责任公司对本期专项债券进行信用评级并出具《评级报告》。本期专项债券的信用等级为 AAA。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

2018年9月10日，利安达向岳阳市财政局出具了《关于2018年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项审核报告》（利安达专字〔2018〕京A2127号）。

利安达会计师事务所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，先持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096），具有出具本期专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

（二）律师事务所

北京市炜衡律师事务所受岳阳市财政局的委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，先持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31110000E000163031），且2018年度考核合格。

本所指派的苗雨葳律师、孟妍律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人均通过了2018年度年检。

（三）评级机构

根据北京市工商行政管理局朝阳分局于2016年10月10日颁发的《营业执照》，中债资信评估有限责任公司的经营范围为：信用评级和评估；信用数据征集；信用评估咨询；企业信用评价；企业信用征集、评定；信用风险管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；软件开发；计算机系统集成服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中债资信评估有限责任公司已纳入评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单，具备为本期专项债券进行评级的资格。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

七、法律风险

1.外源性风险

在土地储备过程中，项目会受到外部多种风险的影响，包括受国民经济状况、国家财政政策、货币政策、利率波动等因素影响，这些因素会导致未来土地出让价格具有不确定性，可能会发生实际出让价格与估算价格的差异。当房地产市场景气时，本项目涉及地块价值可能会上升，且出让周期缩短，但当房地产市场发生市场下行，会导致土地出让时间延迟和价格下行。

2.内源性风险

为防范内源性风险，本项目可深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

八、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、发行人具备发行本期专项债券之主体资格，本期专项发行已取得了相关授权或批准；

2、本期专项债券由湖南省人民政府作为发行人，募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土储项目，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关

文件的要求；偿债保障措施符合《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）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

3、九家土储中心均系已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备负责拟收储土地整理、储备工作的主体资格，均符合《管理办法》等相关文件的规定。

4、本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）的相关规定；

5、本次核查范围内，九家土储中心28块土地均已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作。

6、为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式三份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）法律意见书》之签署页。）

北京市炜衡律师事务所（盖章）

主任（签字）：

王冰

经办律师（签字）：

苗雨葳

经办律师（签字）：

孟妍

2018 年 9 月 12 日