

湖南金州律师事务所

关于2018年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）

法律意见书



地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 398 号新时空大厦 7、20 楼 邮编：410015

电话：0731-85012988 传真：0731-85231168

网址：<http://www.hnjzl原因.net>

湖南金州律师事务所

关于2018年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）

法律意见书

致：常德市财政局

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，湖南金州律师事务所（以下简称“本所”）作为2018年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的专项法律顾问，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。

目 录

第一节 律师声明事项	3
第二节 释义	4
第三节 正文	5
一、本期债券发行的主体及依据	5
二、本期债券发行额度申请	5
三、本期债券对应的项目实施主体资格	5
四、储备地块项目情况	12
五、信息披露文件	25
六、专项评估报告	25
七、信用评级	26
八、中介服务机构	26
九、结论	27

第一节 律师声明事项

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。

第二节 释义

除非《法律意见书》文义另有所指，以下简称具有指代的特定含义：

十家土地储备机构	常德市国土资源储备中心
	常德经济技术开发区国土资源储备中心
	常德市鼎城区国土资源储备中心
	澧县国土资源储备中心
	汉寿县国土资源储备中心
	津市市土地储备中心
	安乡县国土资源储备中心
	桃源县国土资源储备中心
	石门县国土资源储备中心
	临澧县国土资源储备中心
本次政府专项债券	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）
本期债券	2018 年湖南省常德市土地储备专项债券（一 期）
投资项目	2018 年湖南省常德市土地储备专项债券（一 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）
《信息披露文件》	《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》及其附件《湖南省 2018 年土地储 备专项债券项目基本情况表》
元	人民币元

注：除特别说明外，保留 2 位小数的数值，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第三节 正文

一、本期债券发行的主体及依据

根据《信息披露文件》，本次政府专项债券的发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府。

本期债券的发行额度为人民币20.25亿元。根据湖南省财政厅在其官方网站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》，“2018年，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。”本期债券发行的额度20.25亿元在专项债券407亿元的可发行额度内。

二、本期债券发行额度申请

根据《信息披露文件》，2018年湖南省常德市土地储备项目募集资金规模为20.25亿元，未超过本次政府专项债券发行额度。其中，本市级10.92亿元（其中经开区1亿元），鼎城区1.70亿元，澧县1.27亿元，津市市0.78亿元，汉寿县1.27亿元，安乡县0.83亿元，桃源县1.39亿元，临澧县0.98亿元，石门县1.11亿元。

三、本期债券对应的项目实施主体资格

1、土地储备机构的基本情况

(1) 常德市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307004464370392

住所：常德市武陵区武陵大道877号

法定代表人：肖建中

经费来源：财政补助（全额）

开办资金：19330万元

类型：事业单位

业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务；城区范围内土地收回、收购、储备前期开发和预出让等工作

举办单位：常德市国土资源局

有效期：自2016年03月14日至2021年03月13日

(2) 常德经济技术开发区国土资源储备中心

统一社会信用代码：2430700776769319N

住所：德山经济开发区政务中心大楼

法定代表人：李景洋

经费来源：财政补助（全额）

开办资金：2万元

类型：事业单位

业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务；德山经济开发区范围内土地收回、收购、储备前期开发和预出让等工作

举办单位：常德市国土资源局德山分局

有效期：自2016年03月21日至2021年03月21日

(3) 常德市鼎城区国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307037767844470

住所：常德市鼎城区红云街道

法定代表人：左刚

经费来源：财政补助

开办资金：300万元

类型：事业单位

业务范围：负责指定本区土地储备计划；承办本区范围内的无主地、由政府代征的土地，依法没收收回的土地和置换的土地以及其依法进入土地储备中心收购的土地收购、储备和出让的有关工作；负责承办回收、收购土地的前期开发及预出让土地使用权工作；负责土地储备资金的运作与管理工作

举办单位：常德市国土资源局鼎城区分局

有效期：自2016年06月14日至2021年06月14日

(4) 澧县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430723448811530Q

住所：澧县澧阳街道津澧大道

法定代表人：赵国庆

经费来源：非财政补助

开办资金：5万元

类型：事业单位

业务范围：为保护国土资源提供服务；国有土地收购收回；集体所用土地征用；储备土地的前期开发利用

举办单位：澧县国土资源局

有效期：自2017年05月18日至2022年05月18日

(5) 汉寿县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430722755840980P

住所：汉寿县龙阳大道

法定代表人：陈书先

经费来源：全额拨款

开办资金：10000万元

类型：事业单位

业务范围：开展土地储备资源规划管理，促进国土资源事业发展。负责土地储备计划、负责承办城区范围内的无主地，政府代征的土地，依法没收、收回的土地和其他依法进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让有关工作，负责土地储备资金的运作与管理工作

举办单位：汉寿县国土资源局

有效期：自2016年04月28日至2021年04月28日

(6) 津市市土地储备中心

统一社会信用代码：124307817305399564

住所：津市市九澧大道756号

法定代表人：郭永祥

经费来源：全额

开办资金：2000万元

类型：事业单位

业务范围：加强国土资源管理，搞好土地资源开发利用，依法收购收回国
有土地使用权，储备由政府代征的土地，对储备土地进行前期开发利用

举办单位：津市市国土资源局

有效期：自2016年12月29日至2021年12月29日

(7) 安乡县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430721743190626T

住所：安乡县深柳镇深柳大道08号

法定代表人：任其鹏

经费来源：差额拨款

开办资金：230万元

类型：事业单位

业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障；负责对城区土地实施统一征地、开发、出让；盘活存量土地，收回闲置土地等工作

举办单位：安乡县国土资源局

有效期：自2016年07月15日至2021年07月15日

(8) 桃源县国土资源储备中心

统一社会信用代码：1243072566169904X6

住所：桃源县漳江镇

法定代表人：管波

经费来源：全额拨款

开办资金：5万元

类型：事业单位

业务范围：在主管部门的授权下，具体实施土地储备及土地储备库的管理工作。制定和执行土地储备规划与计划，依法收回国有土地使用权的土地，为实施城镇规划成片征用的集体所有土地，可收购国有土地使用权的土地，征用“农转非”剩余零星土地，因企业改制、重组需要转让的土地

举办单位：桃源县国土资源局

有效期：自2016年09月02日至2021年09月02日

(9) 石门县国土资源储备中心

统一社会信用代码：1243072673896755XL

住所：石门县楚江镇澧阳中路49号

法定代表人：王英豪

经费来源：全额

开办资金：10万元

类型：事业单位

业务范围：为盘活国有存量土地资产，优化土地资源配置，节约和合理利用土地，依法收购、收回、置换、征用土地，土地前期开发并予以存储预出让土地使用权，土地储备资金的运作与管理

举办单位：石门县国土资源局

有效期：自2017年02月21日至2022年02月21日

(10) 临澧县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430724448812461Y

住所：湖南省临澧县安福镇

法定代表人：郑金安

经费来源：财政拨款

开办资金：28752万元

类型：事业单位

业务范围：搞好土地市场调控，促进临澧经济发展。代表政府依法对收回土地使用权的土地实施储备；对城区内的无主地等收购后纳入储备库；发布有关土地信息。

举办单位：临澧县国土资源局

有效期：自2018年05月14日至2023年05月14日

2、土地储备机构的资质

根据《湖南省国土资源厅办公室关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018

年版)》的通知》，截至本法律意见书出具之日，十家土地储备机构均为纳入国土资源部门名录管理的土地储备机构。其中：

(1) 常德市国土资源储备中心的名录代码为TC430700；批准单位为中共常德市委机构编制委员会；批准文号为常编办[2000]26号；行政隶属是常德市国土资源局。

(2) 常德经济技术开发区国土资源储备中心的名录代码为TC430702；批准单位为中共常德市机构编制委员会；批准文号为常编办[2008]121号；行政隶属是常德市国土资源局。

(3) 常德市鼎城区国土资源储备中心的名录代码为TC430703；批准单位为中共常德市鼎城区委机构编制委员会；批准文号为常鼎编[2005]8号；行政隶属是常德市鼎城区国土资源局。

(4) 澧县国土资源储备中心的名录代码为TC430723；批准单位为中共澧县县委机构编制委员会；批准文号为澧编办发[2001]04号；行政隶属是澧县国土资源局。

(5) 汉寿县国土资源储备中心的名录代码为TC430722；批准单位为中共汉寿县委机构编制委员会；批准文号为汉编发[2004]19号；行政隶属是汉寿县国土资源局。

(6) 津市市土地储备中心的名录代码为TC430781；批准单位为津市市委机构编制委员会；批准文号为津编发[2001]07号；行政隶属是津市市国土资源局。

(7) 安乡县国土资源储备中心的名录代码为TC430721；批准单位为中共安乡县委机构编制委员会；批准文号为安编办[2002]7号；行政隶属是安乡县国土资源局。

(8) 桃源县国土资源储备中心的名录代码为TC430725；批准单位为中共桃源县委机构编制委员会；批准文号为桃编办发[2004]14号；行政隶属是桃源县国土资源局。

(9) 石门县国土资源储备中心的名录代码为TC430726；批准单位为中共石

门县委机构编制委员会；批准文号为石编办发[2004]9号；行政隶属是石门县国土资源局。

(10) 临澧县国土资源储备中心的名录代码为TC430724；批准单位为中共临澧县委机构编制委员会；批准文号为临编办发[2001]04号；行政隶属是临澧县国土资源局。

本所认为，截至本法律意见书出具之日，十家土地储备机构作为本期债券对应的项目实施主体，均系经批准成立、具有独立的法人人格，且被纳入国土资源部门名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

四、储备地块项目情况

根据十家土地储备机构提供的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、常德市本级土地储备项目

(1) 项目地块概述

常德市土地储备项目由常德市国土资源储备中心和常德经济技术开发区国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地17宗，拟收储土地面积2537.18亩。其中常德市国土资源储备中心收储土地12宗，拟收储土地面积2247.68亩；常德经济技术开发区国土资源储备中心收储土地5宗，拟收储土地面积289.5亩

常德市土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)	项目实施机构
1	兴隆地块土地储备项目	东临兴发安置小区，西至规划中道路、南抵常德大道、北接筑基路	商业	352.35亩	2019-2023年	25000	常德市国土资源储备中心
2	朗清地块土地储备项目	东临朗州路、西至北定北路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	商居	154.99亩	2019-2023年	3560	常德市国土资源储备中心

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)	项目实施机构
3	天盛地块土地储备项目	东临柳泉路、西至太阳大道、南抵柳泉路、北接泉水桥安置小区	商居	184.79 亩	2019-2023 年	5000	常德市国土资源储备中心
4	北部新城 B-2 土地储备项目	东临双桥路、西至年寿路、南抵瓦亭岗路、北接万胜路	商居	183.15 亩	2019-2023 年	1500	常德市国土资源储备中心
5	朗澈地块土地收储项目	东临牟家岗路、西至朗州路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	商居	185.74 亩	2019-2023 年	3600	常德市国土资源储备中心
6	金彩美术馆土地收储项目	东、南、北为规划中道路、西临朗州路	商业	100 亩	2019-2023 年	8000	常德市国土资源储备中心
7	北部新城 A-3 土地收储项目	东临银牛路、西至朝阳路、南抵月亮大道、北接沾天湖北环路	商居	244 亩	2019-2023 年	20850	常德市国土资源储备中心
8	朗明地块土地收储项目	东临年寿路，西至牟家岗路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	商居	180 亩	2019-2023 年	3400	常德市国土资源储备中心
9	朗丽地块土地收储项目	东临北定北路、西至朗州路、南抵万寿路、北接丰沾路	商居	123.66 亩	2019-2023 年	8290	常德市国土资源储备中心
10	北部新城 A-14 收储项目	东、北邻规划中路，西至金牛路、南抵岩石堰路	商居	99 亩	2019-2023 年	4752	常德市国土资源储备中心
11	玉盘路地块一收储项目	东临高丰路、西至柳泉北路，南抵玉盘路（规划中）、北接泉水路	商居	253 亩	2019-2023 年	7590	常德市国土资源储备中心
12	玉盘路地块二收储项目	东临高丰路、西至柳泉北路、南抵紫缘路、北接玉盘路（规划中）	商居	187 亩	2019-2023 年	7658	常德市国土资源储备中心
13	经开区超限检测站项目	东临常德大道；南临樟桥路居民住宅；西抵樟桥	商住	21 亩	2019-2021 年	1150	常德经济技术开发区国土资源储备

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)	项目实施机构
		路未利用地；北临樟桥路居民住宅					中心
14	常德华耀浆纸有限公司项目	东临沿江绿化带；南临陈家岗居委会居民住宅；西临湖南洞庭药业公司；北临东沿路	商住	175 亩	2019-2021 年	1600	常德经济技术开发区国土资源储备中心
15	金丝鸟麻业项目	东临永鑫炉料；南临有德路；西临乾明路；北临德馨经编	商住	56 亩	2019-2021 年	4100	常德经济技术开发区国土资源储备中心
16	德馨经编项目	东临常亿经编；南临金丝鸟麻业公司；西临乾明路；北临恒福名苑	商住	23.5 亩	2019-2021 年	1750	常德经济技术开发区国土资源储备中心
17	常怡经编项目	东临支路；南临金丝鸟麻业公司；西临德馨经编；北临支路	商住	14 亩	2019-2021 年	1400	常德经济技术开发区国土资源储备中心

(2) 项目地块审批情况

2014年9月26日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2014]政国土字第1757号），同意对兴隆地块进行收储。

2015年12月30日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2015]政国土字第2338号），同意对朗清地块、朗丽地块进行收储。

2017年10月6日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2017]政国土字第972号），同意对北部新城B-2土地进行收储。

2016年12月15日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2016]政国土字第2106号），同意对天盛地块、朗澈地块进行收储。

2018年5月17日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2018]政国土字第777号），同意对金彩美术馆地块进行收储。

2017年12月14日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（[2017]政国土字第1867号），同意对北部新城A-3地块进行收储。

2017年8月10日，常德市人民政府出具《申请农用地转用、土地征收报批单》（[2017]政土字第27号），申请对朗明地块进行收储。

2018年1月5日，常德市国土资源储备中心《关于批准2018年土地储备计划的请示》已获得常德市人民政府同意，同意对北部新城A-14、玉盘路地块一、玉盘路地块二进行收储。

2018年7月6日，常德经济技术开发区推进产业立市行动指挥部项目推进组出具的《项目建设专题调度会议备忘》（2018年第12次），同意对经开区超限检测站项目、金丝鸟麻业项目、德馨经编项目和常怡经编项目进行收储

2017年9月20日，中共常德经济技术开发区工作委员会出具的《工委会议纪要》（2017年第12号），同意对常德华耀浆纸有限公司项目进行收储。

根据常德市国土资源储备中心和常德经济技术开发区国土资源储备中心说明并经本所核查，上述项目地块均不存在抵质押情况。

（3）项目地块抵质押情况

根据常德市国土资源储备中心和常德经济技术开发区国土资源储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

2、常德市鼎城区土地储备项目

（1）项目地块概况

常德市鼎城区土地储备项目由常德市鼎城区国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地3宗，拟收储土地面积273.48亩。

常德市鼎城区土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额（万元）
1	江南小学以西储备	东抵祥云路；南抵善卷公园水系；西抵善德大	商住	61 亩	2019-2023 年	4000

	地块	道；北抵花溪路				
2	隆腾物流园以北地块储备项目	东抵桃花源路；南抵工业园路；西抵西站路；北抵永吉路	商住	115 亩	2019-2023 年	8000
3	中梁集团以西地块储备项目	东抵祥云路；南抵福广路；西抵善德大道；北抵永丰路	商住	97.48 亩	2019-2023 年	5000

（2）项目地块审批情况

2018年7月6日，常德市鼎城区人民政府作出《关于同意鼎城区2018年度第一批储备地块建设项目用地土地开发利用论证报告的批复》，批准对鼎城区江南小学以西储备地块开展收储工作。

2017年12月，常德市鼎城区人民政府已将隆腾物流园以北地块纳入《鼎城区2018年度国有建设用地储备计划》，并将该计划上报至湖南省国土资源厅。

2018年1月17日，湖南省国土资源厅作出《关于鼎城区2017年度城乡建设用地增减挂钩项目实施方案的批复》（湘国土资增减挂[2018]8号），同意中梁集团以西地块储备项目方案。

（3）项目地块抵质押情况

根据常德市鼎城区国土资源储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

3、澧县土地储备项目

（1）项目地块概况

澧县土地储备项目由澧县国土资源储备中心作为土地储备机构，共收储土地6宗，拟收储土地面积395.41亩。

澧县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额（万元）
----	------	------	------	----	--------	-------------

1	华湘棉业地块收储项目	东临乔家河路,南抵临江路,西为空闲地,北接鹏颖无机材料公司	商住	96.78 亩	2019-2023 年	2750
2	澧浦街道三贤地块收储项目	东为私宅及空闲地,南为空闲地,西接经十七路,北接纬七路	商住	77.4 亩	2019-2023 年	1350
3	雪龙食品公司地块收储项目	东至通道,南至临江路,西至单位用地,北为私宅	商住	59.72 亩	2019-2023 年	2000
4	四马农庄地块收储项目	东临护城路,南为居民点,西抵群星路,北为居民点	商住	95.4 亩	2019-2023 年	3500
5	嘉利塑业商住地块收储项目	东临乔家河路,南接嘉利塑业办公场房,西临朱家岗路,北为空闲土地	商住	14.35 亩	2019-2023 年	1500
6	亚瑞特项目地块收储项目	东临居民点、南为空闲地、西抵居民通道、北抵翊武西路	商住	51.76 亩	2019-2023 年	1600

(2) 项目地块审批情况

华湘棉业地块、雪龙食品地块和嘉利塑业商住地块属原已登记发证的国有出让土地,经澧县人民政府《2018第8次常务会议纪要》和《2017第15次常务会议纪要》同意收储。

澧浦街道三贤地块和四马农庄地块,经湖南省人民政府[2016]政国土挂字第14号、[2013]政国土字第299号批复文件批准收储。

亚瑞特项目地块,经澧县人民政府《2017年第18常务会议纪要》同意收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据澧县国土资源储备中心说明并经本所核查,上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

4、汉寿县土地储备项目

(1) 项目地块概况

汉寿县土地储备项目由汉寿县国土资源储备中心作为土地储备机构,共收

储土地9宗，拟收储土地面积2199.66亩。

汉寿县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	汉寿县 2014 年第一批次建设用地收储项目	龙阳街道护城社区、沧浪街道西湖社区、陈家塔社区	商住	294.13 亩	2019-2023 年	2000
2	2014 年城乡建设用地增减挂钩项目收储项目	龙阳镇红旗工区、太子庙镇黄福居委会、太子庙倒流坪居委、株木山竹子碑村	商住、工业	498.96 亩	2019-2023 年	3300
3	2015 年度第二批建设用地收储项目	沧浪街道八角楼、陈家塔、西湖社区。	商住	198.55 亩	2019-2023 年	1100
4	湘西北农机展销市场收储项目	沧浪街道八角楼	商住	126.36 亩	2019-2023 年	800
5	亚风商贸物流收储项目	沧浪街道八角楼	商住	122.24 亩	2019-2023 年	700
6	2016 年第一批次建设用地收储项目	沧浪红旗、回回、八角楼社区；龙阳街道护城、新街社区、小南门渔场；太子庙黄福社区	204.11 亩为商住用地，其他为公共设施用地 7.80 亩	211.91 亩	2019-2023 年	1400
7	2016 年第三批建设用地收储项目	沧浪街道沧浪河、红旗、回回社区、太子庙倒流坪社区	186.45 亩为商住用地，其他为公共设施用地 12.55 亩	199 亩	2019-2023 年	1300
8	2016 年增减挂钩建设用	龙阳街道回回、麻园坝、红旗社区；	商住、工业	452.51 亩	2019-2023 年	1100

	地收储项目	株木山街道办;太子庙倒流坪居委会				
9	2017-11、2017-15 号储备地块收储项目	沧浪街道办红旗社区	商住	96 亩	2019-2023 年	1000

(2) 项目地块审批情况

“汉寿县2014年第一批次建设用地”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2015]政国土字第400号)批准收储。

“2014年城乡建设用地增减挂钩项目”根据湖南省国土资源厅《湘国土资办函[2015]113号》批准收储。

“2015年第二批次建设用地”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2016]政国土字第612号)批准收储。

“湘西北农机展销市场项目”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2016]政国土字第1186号)批准收储。

“亚风商贸物流项目”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2016]政国土字第1187号)批准收储。

“2016年第一批次建设用地”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2016]政国土字第1357号)批准收储。

“2016年第三批次建设用地”根据《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》([2017]政国土字第454号)批准收储。

“2016年增减挂钩建设用地”根据湖南省国土资源厅《湘国土资办函[2017]6号》批复,征为国有土地后收储。

“2017--11#、15#储备地块征拆”根据《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37号)批准收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据汉寿县国土资源储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

5、津市市土地储备项目

(1) 项目地块概况

津市市土地储备项目由津市市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地4宗，拟收储土地面积220.41亩。

津市市土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	草帽厂地块收储项目	东临雅梦苑小区,南临车胤大道,西临居民宿舍,北临党校宿舍	商住	11.41 亩	2019-2023 年	1700
2	朝宏油泵地块收储项目	东临新华书店,南临中意幸福里小区,西临聋哑学院,北临银苑路	商住	21 亩	2019-2023 年	1193
3	鸿鹰祥地块收储项目	东临洞庭机械厂,南临车胤大道,西临五金电器厂,北临银苑路	商住	10 亩	2019-2023 年	1610
4	西河街地块收储项目	东临原电池厂,南临沿河大道,西临拆迁空地,北临人民路	商住	178 亩	2019-2023 年	3297

(2) 项目地块审批情况

草帽厂地块，于2018年1月18日根据《原针织厂、草帽厂地块置换收储方案（会签表）》批准收储。

朝宏油泵地块，于2018年8月10日根据津市市人民政府办公室出具的《津市市人民政府专题会议纪要》（第29次）批准收储。

鸿鹰祥地块，目前已纳入津市市人民政府《津市市2018年度国有建设用地储备计划》，并将该计划上报至湖南省国土资源厅。

西河街地块，已由津市市人民政府纳入《津市市2018年度国有建设用地储备计划》，并将该计划上报至湖南省国土资源厅。

(3) 项目地块抵质押情况

根据津市市土地储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

6、安乡县土地储备项目

(1) 项目地块概况

安乡县土地储备项目由安乡县国土资源土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地2宗，拟收储土地面积132.9亩。

安乡县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	2018年度2号经营性用地收储项目	北抵潺陵路、东临安乡大道、南抵安南路、西至报批红线	商住	85.95 亩	2019-2023 年	5800
2	安乡县医养产业园收储项目	北抵和平路，南靠人民医院，东临双洲东路，西抵报批红线	商住	46.95 亩	2019-2023 年	2500

(2) 项目地块审批情况

2018年5月30日，湖南省人民政府以[2018]政国土挂字第14号《农用地转用、土地征收审批单》批准对2018年度2号经营性用地收储。

2017年7月3日，湖南省人民政府以[2017]政国土字第1051号《农用地转用、土地征收审批单》批准安乡县医养产业园收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据安乡县国土资源土地储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

7、桃源县土地储备项目

(1) 项目地块概况

桃源县土地储备项目由桃源县国土资源土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地3宗，拟收储土地面积265.53亩。

桃源县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	标准化厂房土地储备项目	北至标准化厂房,南至兴旺路,西至1502#地块,东至采菱大道	商住	109.95 亩	2019-2023 年	7200
2	福兴鞋业土地储备项目	北至标准化厂房,南至延溪东路,西至大数据项目,东至兴泰装饰	商住	60 亩	2019-2023 年	4000
3	1716#储备项目	北至大桥西路、桃源一中,南至居民区,西临1301#、1401#储备地块,东临桃剪公路	商住	95.58 亩	2019-2023 年	2700

(2) 项目地块审批情况

2016年5月3日湖南省人民政府以[2016]政国土字第742号《农用地转用、土地征收审批单》批准对标准化厂房项目进行收储。

2017年3月1日湖南省人民政府以[2017]政国土字第279号《农用地转用、土地征收审批单》批准对福兴鞋业土地进行收储。

2017年9月18日湖南省人民政府以[2017]政国土字第1463号《农用地转用、土地征收审批单》批准对1716#储备项目进行收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据桃源县国土资源土地储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

8、石门县土地储备项目

(1) 项目地块概况

石门县土地储备项目由石门县国土资源土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地3宗，拟收储土地面积303.33亩。

石门县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	大汉新城东侧地块收储项目	东至经二路，西至：石门大汉新城东、南至马家河路、北至桔香东路	商住	120 亩	2019-2023 年	7600
2	东城 17B-1 地块收储项目	东至明阳路、南至站前路、西至火车北站广场、北至新站东路	商住	72.67 亩	2019-2023 年	1500
3	东城 D-11 地块收储项目	东至刘家坪路、南至站前路、西至明阳路、北至新站东路	商住	110.66 亩	2019-2023 年	2000

(2) 项目地块审批情况

2018年5月31日，湖南省国土资源厅作出《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），同意对大汉新城东侧地块进行收储。

2018年2月27日湖南省人民政府以[2018]政国土字第300号《农用地转用、土地征收审批单》批准对东城17B-1地块进行收储。

2018年8月16日湖南省人民政府以[2018]政国土字第1097号《农用地转用、土地征收审批单》批准对东城D-11地块进行收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据石门县国土资源土地储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

9、临澧县土地储备项目

(1) 项目地块概况

临澧县土地储备项目由临澧县国土资源土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地3宗，拟收储土地面积269亩。

临澧县土地储备项目具体信息如下：

序号	项目名称	四至范围	规划用途	面积	预计出让时间	拟使用债券金额(万元)
1	临澧县西城区农贸市场建设项目土地储备	东临金宝路,南靠裕民路,西至金宝路南,北抵朝阳西街	商住	73.24 亩	2019-2023 年	3256
2	金宝路四号建设项目地块收储项目	东临寒溪路、南靠裕民路、西至金宝路南、北抵朝阳西街	商住	54.90 亩	2019-2023 年	2062
3	临澧县城市综合体建设项目土地储备	东至农科路,南至安福路、西至莲花路,北至灵泉路	商住	140.86 亩	2019-2023 年	4482

(2) 项目地块审批情况

临澧县西城区农贸市场建设项目地块，2017年经湖南省人民政府[2017]政土字第18、416号《农用地转用、土地征收审批单》批准收储。

金宝路四号建设项目地块，2018年1月经湖南省人民政府[2018]政土字第265号《农用地转用、土地征收审》批准收储。

临澧县城市综合体建设项目地块，2017年1月经湖南省人民政府[2017]政国土字第75、1938号《农用地转用、土地征收审》批准收储。

(3) 项目地块抵质押情况

根据临澧县国土资源土地储备中心说明并经本所核查，上述土地储备项目地块均不存在抵质押情况。

综上，本所认为，本期债券投资项目共涉及常德市本级土地储备项目、常德市鼎城区土地储备项目、澧县土地储备项目、汉寿县土地储备项目、津市市土地储备项目、安乡县土地储备项目、桃源县土地储备项目、石门县土地储备项目、临澧县土地储备项目十家土地储备机构的五十个土地储备项目，上述土地储备项目均已获得同级或上级人民政府及省级土地主管部门批准或已就纳入土地储备计划向省级土地主管部门报备，项目地块均不存在抵质押等权利限制。

五、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》及其附件《湖南省2018年土地储备专项债券项目基本情况表》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、资金平衡等主要内容。

本所认为：《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。

六、专项评估报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（以下简称“中兴财光华”）针对本期债券出具《2018年湖南省常德市土地储备专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中兴财光华（湘）审专字（2018）第02010号），中兴财光华认为：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等的查询，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年常德市GDP目标增速8.00%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为6.56；按2018年常德市GDP目标增速8.00%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为6.35；按2018年常德市GDP目标增速8.00%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为6.09。预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、信用评级

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）为本次政府专项债券出具《2018年第一批湖南省政府土地储备专项债券信用评级》（以下简称“评级报告”），本期债券信用等级为AAA。

八、中介服务机构

1、会计师事务所

中兴财光华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。

中兴财光华现持有长沙市工商行政管理局雨花分局于2018年1月22日核发的统一社会信用代码为914301110959150342的《营业执照》、湖南省财政厅于2018年2月2日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：5000954）。

本所认为：中兴财光华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。

2、评级机构

中债资信为本期债券的评级机构并出具评级报告。

中债资信现持有北京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为911100005603970936的《营业执照》，同时为中国人民银行于2014年6月6日公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》中的评估机构之一。

本所认为：中债资信系依法成立且合法存续的评级机构，具备为本期债券发行出具信用评级的资质。

3、律师事务所

湖南金州律师事务所为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法

厅2018年4月13日核发的统一社会信用代码为31430000448811418C的《律师事务所执业许可证》。

本所认为：湖南金州律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，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。

九、 结论

根据以上内容，本所认为：

1、本次政府专项债券发行主体是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府，根据湖南省财政厅在其官方网站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》本次政府专项债券发行额度在湖南省专项债券的可发行额度内。

2、本期债券申请的发行额度为20.25亿元，未超过本次政府专项债券发行额度。

3、十家土地储备机构作为本期债券项目实施主体，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。

4、本期债券投资项目均已获得同级或上级人民政府及省级土地主管部门批准或已就纳入土地储备计划向省级土地主管部门报备，且项目地块均不存在抵押等权利限制。

5、《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。

6、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。

7、本期债券信用评级为AAA。

8、为本期债券发行提供服务的审计评估机构、评级机构、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，为《湖南金州律师事务所关于 2018 年湖南省常德市土地
储备专项债券（一期）法律意见书》签字盖章页。)



负责人：

张才金

经办律师：

江忠皓

经办律师：

黄泽锋

签署日期： 2018年 9月 12日