

关于
2018 年湖南省张家界市土地储备专项债券（一期）
之



法律意见书

炜衡（2018）法意字第 0247 号



北京市炜衡律师事务所

2018 年 9 月

目 录

致：张家界市财政局.....	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.....	12
四、拟收储土地项目调查情况.....	15
五、专项债券相关文件.....	22
六、中介服务机构.....	24
七、法律风险.....	25
八、结论意见.....	26

关于 2018 年湖南省张家界市土地储备专项债券（一期）之

法律意见书

炜衡（2018）法意字第 0247 号

致：张家界市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受张家界市财政局的委托，担任湖南省张家界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》、《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实施意见》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
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）
张家界市政府	指	张家界市人民政府
张家界市土储中心	指	张家界市土地储备中心
武陵源土储中心	指	张家界市武陵源土地储备中心
桑植县土储中心	指	张家界市桑植县土地储备中心
慈利县土储中心	指	慈利县土地储备中心
永定区土储中心	指	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
五家土储中心	指	张家界市土地储备中心 张家界市武陵源土地储备中心 张家界市桑植县土地储备中心 慈利县土地储备中心 张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
《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)

国发[2014]43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2018]61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财预[2017]62号文	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预[2016]155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财库[2015]83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财政[2017]89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
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《关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（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 44,800 万元，根据湖南省财政厅在其官网（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 年湖南省张家界市土地储备专项债券（一期）发行总额为 4.48 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。此次张家界市政府土地储备

专项债券涉及张家界市本级、永定区、武陵源区、慈利县、桑植县 5 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流通。

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）五家土储中心的基本情况

1. 张家界市土储中心

（1）基本情况

事业单位名称	张家界市土地储备中心
统一社会信用代码	12430800G01640612W
宗旨和业务范围	进行土地储备，增加土地收益。土地收回、收购、置换、征用、前期开发、出让。
住所	张家界市区南庄坪市国土资源局办公楼内
法定代表人	王斌
开办资金	4,000 万元人民币
经费来源	财政补助
举办单位	张家界市国土资源局
证书有效日期	2017-09-20 至 2022-09-20
单位状态	正常
登记管理机关	张家界市事业单位登记管理局

（2）职能与资格

2005 年 4 月 21 日，张家界市人民政府办公室发布《关于印发<张家界市土地储

备中心职能配置内设机构和人员编制规定>的通知》（张政办发〔2005〕6号），升格张家界市土储中心为副处级单位，直属于市国土资源局管理。

2017年12月24日，张家界市机构编制委员会发布《关于印发<张家界市土地储备中心机构编制方案>的通知》（张编〔2017〕56号）规定了张家界市土地储备中心的主要职责：（一）根据城市总体规划、国家产业政策以及土地市场供求状况，拟订并组织实施土地储备计划。（二）根据土地储备计划及市场需求，通过收回、收购、置换、征收等方式储备土地，代表政府垄断土地一级市场，适时储备、供应土地，增强政府对土地供应的调控力度。（三）负责管理政府依法没收和收回的闲置、抛荒及其他无力继续开发的土地，并纳入储备土地范围。（四）在市土地储备委员会和市国土资源局的领导下，管理、运作好土地储备资金，防范经营风险，确保资金安全。（五）搞好城市土地经营，实现土地收益最大化。（六）负责储备土地的前期开发整理和管理利用等工作。（七）承办市国土资源局交办的其他事项。

2. 武陵源土储中心

（1）基本情况

事业单位名称	张家界市武陵源土地储备中心
统一社会信用代码	12430800743180356W
宗旨和业务范围	进行土地储备、增加土地收益、武陵源区的土地收回、收购、置换、征用前期开发、出让
地址	武陵源区军地坪办事处宝峰路居委会
法定代表人	龚海斌
开办资金	100 万元人民币
经费来源	财政补助
举办单位	张家界市国土资源局
证书有效日期	2015 年 4 月 16 日至 2020 年 4 月 16 日
登记管理机关	张家界市事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2001年10月30日，张家界市人民政府办公室印发《关于印发<张家界市国土

资源局职能配置、内设机构和人员编制规定>的通知》（张政办发〔2001〕84号），规定武陵源土地储备中心为张家界市国土资源局的下属单位，属于张家界市国土资源局武陵源分局的直属事业单位，主要职责是：负责武陵源辖区内的土地储备工作，核定事业编制4名（经费由财政从土地储备中心收取上缴的土地出让金和增值收益中安排），管理人员实行公务员制度。

3. 桑植县土储中心

事业单位名称	桑植县土地储备中心
统一社会信用代码	124308227767509683
宗旨和业务范围	规范供地方式，合理利用土地。代表县政府依法收回国有土地，成片征用集体土地，可收购国有土地进行储备出让
地址	桑植县澧源镇南门峪
法定代表人	余武
开办资金	5万元人民币
经费来源	非财政补贴
举办单位	桑植县国土资源局
证书有效日期	2016年3月9日至2021年3月9日
登记管理机关	桑植县事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2002年5月21日，桑植县人民政府办公室印发《关于印发<桑植县国土资源局所属部分事业单位机构设置和人员编制规定>的通知》（桑政办发〔2002〕90号），批准设置桑植县土地储备中心，负责拟定土地收购、储备管理办法；依据土地利用总体规划和城市总体规划，通过收回、收购、置换、征用等方式为政府储备土地，垄断土地一级市场，盘活土地资产，增加财政收入和建设投资。

4. 慈利县土储中心

（1）基本情况

事业单位名称	慈利县土地储备中心
统一社会信用代码	1243082144880084XX
宗旨和业务范围	提供土地储备服务，促进土地合理利用。土地储备计划参与拟

	定，国有土地收回储备，国有土地收购储备，政府行使优先购买权取得土地储备，转用农用地与征收土地储备，其他依法取得土地储备，储备土地前期开发保护管理与临时利用，储备土地及前期开发融资，土地储备资金收支管理。
地址	慈利县国土资源局院内
法定代表人	熊登玉
开办资金	2,033 万元人民币
经费来源	财政补助
举办单位	慈利县国土资源局
证书有效日期	2018 年 1 月 23 日至 2023 年 1 月 23 日
登记管理机关	慈利县事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2002 年 3 月 25 日，中共慈利县委机构编制委员会印发《关于印发<慈利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》（慈编办〔2002〕19 号），批准设置慈利县土地储备中心，为县国土资源局管理的副科级事业单位。主要职责是：（一）为县人民政府储备土地，做好土地出让前期开发准备工作；（二）收回逾期未开发的土地和土地使用期届满的土地；（三）收购因企业改制、重组、破产（或迁址）需要转让的土地；（四）选择收购需要由县人民政府控制的土地及土地交易价格明显偏低的土地；（五）收购因旧城改造、企业外迁、城市规划调整等需要转换的土地；（六）为实施城市规划成片征用集体所有土地；（七）接受委托转让的土地；（八）收购土地利用规划和城市规划确定的控制性土地；（九）收购其它可以收购的土地，以招标、拍卖等形式将收回、收购和征用的土地投入市场；（十）承办县国土资源局交办的其他事项。

5.永定区土储中心

（1）基本情况

事业单位名称	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
统一社会信用代码	12430800186885184B
宗旨和业务范围	进行土地储备，增加土地收益。依据土地利用总体规划和集镇规划，通过开发、整理及土地使用权收回、收购、置换、征用

	等方式为政府新增耕地、储备土地、垄断土地一级市场，盘活土地资产，增加财政收入和建设投资
地址	永定区政府大院内
法定代表人	吴廷飞
开办资金	4.7 万元人民币
经费来源	财政补助
举办单位	张家界市国土资源局永定分局
证书有效日期	2018 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 7 日
登记管理机关	张家界市事业单位登记管理局

（2）设立与批准

2017 年 10 月 14 日，中共张家界市委机构编制委员会印发《关于〈理顺市区国土资源管理体制有关机构编制事项〉的通知》（张编发〔2007〕77 号），批准设立永定区土地储备中心。

（二）九家土储中心的资格

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施”。

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》（湘国土资办发〔2018〕128 号）（http://gtzyt.hunan.gov.cn/xgk/tzgg/201807/t20180725_5060817.html），本次发行债券所相应的土地储备项目的土储中心均已被列入国土资源主管部门颁布的名录。具体明细如下：

序号	名录代码	单位名称	批准单位	批准文号	行政隶属
1	TC430800	张家界市土地储备中心	张家界市机构编制委员会办公室	张编办发（2000）20 号	张家界市国土资源局
2	TC430811	张家界市武陵	张家界市机构编制委员会	张编发〔2003〕12 号	张家界市国

序号	名录代码	单位名称	批准单位	批准文号	行政隶属
		源土地储备中心			土资源局武陵源分局
3	TC430822	张家界市桑植县土地储备中心	桑植县人民政府办公室	桑政办发(2002) 90 号	桑植县国土资源局
4	TC430821	慈利县土地储备中心	慈利县机构编制委员会办公室	慈编办发(2000) 6 号	慈利县国土资源局
5	TC430802	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心	张家界市机构编制委员会	张编发(2007) 77 号	张家界市国土资源局永定分局

本所律师认为，五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，并且已纳入自然资源部颁布的土地储备机构名录，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、《土地储备管理办法》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其拟收储土地的基本情况如下：

（一）张家界市土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据张家界市土储中心的说明，此次张家界市本级土地储备专项债券募集资金计划用于沙堤片区郝坪村土地储备项目等 4 个拟收储土地项目，涉及 5 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
1	沙堤片区郝坪村土地储备项目	位于沙堤大道两侧，郝坪村内 东抵：老 1801 线 南抵：太极溪 西邻：太极溪	商住	8.7473

序号	项目地块名称		土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
			北抵：老 1801 线		
2	太极山水庄园	太极山水庄园地块一：沙堤片区贯坪村土地储备项目	东抵：贯坪罗家咀 南抵：李家岗路 西至：太极溪 北抵：唐家岗	商住	13.9122
		太极山水庄园地块二：沙堤片区朱家峪村贯坪村储备土地收储项目			17.0754
3	宁邦广场-沙堤宁邦广场地块		东临：滨江西路 南抵：桂花路 西邻：沙堤大道 北至：太极南路	商住	20.9129
4	禾家山加油站建设项目-禾家山迎宾路东侧、市粮食局对面地块		北至：禾家山规划道路 西至：迎宾路 南至：禾家山幼儿园 东至：禾家山社区中部私房	商业	0.829608
合计					61.47740

（二）武陵源土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据武陵源土储中心的说明，此次武陵源区土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个拟收储土地项目，涉及 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
1	2016 年增减挂构建新区项目-A1 地块	东抵：文峰路 南抵：文峰溪 西抵：山根 北抵：张清路	商服	40.2775
合计				40.2775

（三）桑植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

根据桑植县土储中心的说明，此次桑植县土地储备专项债券募集资金计划用于 2 个拟收储土地项目，涉及 2 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
1	东外环弃土场项目-2017 年度第三批建设用地项目 6 号地块	东至：袁家平村排水沟 南至：山边 西至：酉水河 北至：东外环公路	商服	4.7555
2	酉水风光产业带（含物流园地块）项目-2017 年度第一批次建设项目 1-6 号地块、8 号地块	东至：张桑高速连接线公路 南至：创业路 西至：酉水河 北至：酉水河	商服	10.0642
合计				14.8197

（四）慈利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

根据慈利县土储中心的说明，此次慈利县土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个拟收储土地项目，涉及 2 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称		土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
1	慈利县蒋家坪新区 D-02,D-03 土地储备项目	2015 年度第二批次建设用地 A 号、B 号地块	东抵：南洋村南抵：人民路西抵：澧阳大道北抵：慈利大道	商服	11.1317
		慈利县城至通津铺公路改造的部分项目地块			2.3794
合计	13.5111				

（五）永定区土储中心拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

根据永安区土储中心的说明，此次永安区土地储备专项债券募集资金计划用于 1 个拟收储土地项目，涉及 1 个地块，募投项目基本情况如下：

序号	项目地块名称	土地位置（四至）	土地规划用途	面积（公顷）
1	张家界旅游商品产业园二期	东至：武陵山大道南 至：张家界旅游商品产业园 1 期红线边界 西至：郝坪社区水井沟组 水晶河东岸 北至：郝坪社区香文岗组 老校区南侧	商服	11.9999
合计	11.9999			

四、拟收储土地项目调查情况

（一）沙堤片区郝坪村土地储备项目情况

2017 年 3 月 15 日，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〉》（〔2017〕政国土字第 390 号），批准包括沙堤片区郝坪村土地储备项目在内的张家界市 2016 年度第四批次建设用地，土地征收面积合计为 23.7230 公顷，并规定征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46 号）文实施。

根据张家界市 2016 年度第四批次建设用地土地分类面积汇总表（3 大类），沙堤片区郝坪村土地储备项目此次征收面积为 8.7473 公顷，原权属人为郝坪村集体（土地所有权证号：定集有〔2004〕第 293 号）。

2016 年 9 月 23 日，张家界市国土资源局永定分局出具《拟征地告知书》（张定国土资告字〔2017〕34 号），拟征收永定区西溪坪街道办事处覃家岗社区、胡家河社区，沙堤郝坪村、贯坪村的部分土地，拟征地用途为张家界市 2016 年度第四批次建设用地。并规定补偿标准和安置途径按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照湖南省人民政府《关于调整征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46 号）及《张家界市人民政府关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138 号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：

按照《张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法》（张家界市人民政府令第 43 号）执行；3.安置途径：被征地范围内农业人口的安置办法按照《关于做好被征地农民社会保障工作的意见的通知》（湘政办发〔2014〕31 号）、《张家界市永定区人民政府关于印发张家界市永定区被征地农民社会保障实施办法的通知》（张定政发〔2015〕6 号）的有关规定执行。

2018 年 5 月 8 日，湖南省人民政府公布《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5 号），补偿标准按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5 号）及《张家界市人民政府〈关于调整张家界市征地补偿标准〉的通知》（张政发〔2018〕8 号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：按照《张家界市人民政府〈关于印发张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（张政发〔2018〕7 号）文件执行。该通知自 2018 年 1 月 1 日起施行，在该标准施行前，市州、县市区人民政府已公告征地补偿、安置方案的，可以继续按照公告确定的标准执行。在该标准实施前已办理征地审批手续，市州、县市区人民政府为未公告征地补偿、安置方案的，按照该标准执行。

（二）沙堤片区贯坪村土地储备项目（太极山水庄园地块一）情况

2017 年 3 月 15 日，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〉》（〔2017〕政国土字第 390 号），批准包括沙堤片区贯坪村土地储备项目（太极山水庄园地块一）在内的张家界市 2016 年度第四批次建设用地，土地征收面积合计为 23.7230 公顷，并规定征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46 号）文实施。

根据张家界市 2016 年度第四批次建设用地土地分类面积汇总表（3 大类），沙堤片区贯坪村土地储备项目（太极山水庄园地块一）此次征收面积为 13.9122 公顷，原权属人为贯坪村集体（土地所有权证号：定集有〔2004〕第 313 号）。

2016 年 9 月 23 日，张家界市国土资源局永定分局出具《拟征地告知书》（张

定国土资告字〔2017〕34号），拟征收永定区西溪坪街道办事处覃家岗社区、胡家河社区，沙堤郝坪村、贯坪村的部分土地，拟征地用途为张家界市2016年度第四批次建设用地。并规定补偿标准和安置途径按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照湖南省人民政府《关于调整征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46号）及《张家界市人民政府关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：按照《张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法》（张家界市人民政府令第43号）执行；3.安置途径：被征地范围内农业人口的安置办法按照《关于做好被征地农民社会保障工作的意见的通知》（湘政办发〔2014〕31号）、《张家界市永定区人民政府关于印发张家界市永定区被征地农民社会保障实施办法的通知》（永定政发〔2015〕6号）的有关规定执行。

2018年5月8日，湖南省人民政府公布《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5号），补偿标准按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5号）及《张家界市人民政府〈关于调整张家界市征地补偿标准〉的通知》（张政发〔2018〕8号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：按照《张家界市人民政府〈关于印发张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（张政发〔2018〕7号）文件执行。该通知自2018年1月1日起施行，在该标准施行前，市州、县市区人民政府已公告征地补偿、安置方案的，可以继续按照公告确定的标准执行。在该标准实施前已办理征地审批手续，但市州、县市区人民政府为未公告征地补偿、安置方案的，按照该标准执行。

（三）沙堤片区朱家峪村贯坪村储备土地收储项目（太极山水庄园地块二）情况

2018年9月7日，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〉》（〔2018〕政国土字第1161号），批准包括沙堤片区朱家峪村贯坪村储备土地收储项目（太极山水庄园地块二）在内的张家界市2017年度第九批次

建设用地，土地征收面积合计为 24.0726 公顷，并规定征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2018〕5 号）文实施。

根据张家界市 2017 年度第九批次建设用地土地分类面积汇总表（3 大类），沙堤片区朱家峪村贯坪村储备土地收储项目此次征收面积为 17.0754 公顷，原权属人为沙堤社区（土地所有权证号：定集有〔2004〕第 313 号）和莲花社区（土地所有权证号：定集有〔2004〕第 298 号）。

2017 年 8 月 30 日，张家界市国土资源局永定分局出具《拟征地告知书》（张定国土资告字〔2017〕34 号），拟征收永定区沙堤街道办事处沙堤社区、莲花社区的部分土地，拟征地用途为沙堤片区朱家峪村贯坪村土地收储（太极山水庄园地块二）项目。并规定补偿标准和安置途径按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照湖南省人民政府《关于调整征地补偿标准的通知》（湘政发〔2012〕46 号）及《张家界市人民政府关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138 号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：按照《张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法》（张家界市人民政府令第 43 号）执行；3.安置途径：被征地范围内农业人口的安置办法按照《关于做好被征地农民社会保障工作的意见的通知》（湘政办发〔2014〕31 号）、《张家界市永定区人民政府关于印发张家界市永定区被征地农民社会保障实施办法的通知》（张定政发〔2015〕6 号）的有关规定执行。

2018 年 5 月 8 日，湖南省人民政府公布《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5 号），补偿标准按以下标准执行：1.土地补偿费和安置补助费补偿标准：按照《湖南省人民政府〈关于调整湖南省征地补偿标准〉的通知》（湘政发〔2018〕5 号）及《张家界市人民政府〈关于调整张家界市征地补偿标准〉的通知》（张政发〔2018〕8 号）文件执行；2.青苗和地上附着物补偿标准：按照《张家界市人民政府〈关于印发张家界市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法〉的通知》（张政发〔2018〕7 号）文件执行。该通知自 2018 年 1 月 1 日起施行，在该标准施行前，市州、县市区人民政府已公告征地补偿、安置方案的，可以继续按照公告确定的标准执行。在该标准实施前已办理征地审批手续，

但市州、县市区人民政府为未公告征地补偿、安置方案的，按照该标准执行。

（四）宁邦广场-沙堤宁邦广场地块情况

2018年7月17日，湖南省国土资源厅核发《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），湖南省国土资源厅同意对张家界市土地储备中心编制的《张家界市本级2018年度土地储备计划成果》进行备案。

根据《张家界市本级2018年度土地储备计划成果》，沙堤宁邦广场地块（地块编号：TC43080018015）列入张家界市本级2018年计划年度拟入库储备地块，面积为27.54公顷。

（五）禾家山加油站建设项目-禾家山迎宾路东侧、市粮食局对面地块

2017年6月14日，张家界市人民政府出具《张家界市人民政府〈关于同意收回禾家山社区迎宾路东侧原粮食局对面地块用地收储红线范围内国有土地使用权〉的批复》（张政函〔2017〕98号）。

2017年6月14日，张家界市人民政府出具《张家界市人民政府〈关于收回禾家山社区迎宾路东侧原市粮食局对面地块用地收储红线范围内国有土地使用权〉的通告》（张政通〔2017〕38号）。通告：一、被收回的国有土地位于永定区崇文街道禾家山社区迎宾路东侧、原市粮食局对面，规划用地面积8296.08平方米，具体范围以收储红线图为准；二、对被收回国有土地的土地使用权人依法给予补偿，房屋征收按相关政策执行；三、自本通告发布之日起，该项目用地收储红线范围内所涉及单位、个人不得以任何形式进行土地转让、出租、抵押，不得新建、改造(装饰、装修)、扩建建(构)筑物，违者不予补偿。

（六）2016 年增减挂构建新区项目-A1 地块

2017 年 2 月 23 日，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〉》（〔2017〕政国土字第 2 号），批准征收包括 2016 年增减挂构建新区项目-A1 地块在内的张家界市武陵源区 2016 年增减挂构建新区用地项目，土地征收面积合计为 42.8856 公顷。

根据武陵源区 2016 年增减挂构建新区用地项目土地分类面积汇总表（A1、A2 地块），A1 地块原权属单位为索溪峪土家族乡文丰路居委会，此次征收面积为 40.2775 公顷。

根据张家界市国土资源局、张家界市土储中心和武陵源土储中心共同出具的情况说明，该项目地块已完成的土地收储工作及后续的全部收储工作实际均由武陵源土储中心负责完成。

（七）东外环弃土场项目-2017 年度第三批次建设用地项目 6 号地块

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅核发《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），湖南省国土资源厅同意对桑植县土地储备中心编制的《桑植县 2018 年度土地储备计划》进行备案。

根据《桑植县 2018 年度土地储备计划》，2017 年度第三批次建设用地项目 6 号地块（地块编号：TC43082218028）列入桑植县 2018 年计划年度拟入库储备地块，面积为 4.76 公顷。

（八）酉水风光产业带（含物流园地块）项目-2017 年度第一批次建设项目 1-6 号地块、8 号地块

2018 年 6 月 20 日，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〉》（〔2018〕政国土字第 894 号），批准征收包含 1-6 号地块、8

号地块在内的桑植县 2017 年第一批次建设用地项目，土地征收面积合计为 12.1249 公顷。

根据桑植县 2017 年度第一批次建设用地项目土地分类面积汇总表（三大类），1 号地块此次土地征收面积为 0.8023 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕025 号）；2 号地块此次土地征收面积为 0.2238 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕025 号）；3 号地块此次土地征收面积为 0.4271 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕025 号）；4 号地块此次土地征收面积为 0.0334 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕020 号）；5 号地块此次土地征收面积为 0.2452 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕020 号）；6 号地块此次土地征收面积为 1.4569 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕008 号）；8 号地块此次土地征收面积为 6.8755 公顷，原权属单位为高家坪社区（土地所有权证号：桑集用〔2004〕008 号）。上述 1-6 号、8 号地块共计征收面积为 10.0642 公顷。

（九）慈利县蒋家坪新区 D-02,D-03 土地储备项目-2015 年度第二批次建设用地 A 号、B 号地块

2016 年 3 月 10 日，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〉》（〔2016〕政国土字第 338 号），批准征收包括 A 号、B 号地块在内的慈利县 2015 年度第二批次建设用地，征收土地面积合计为 18.6007 公顷。

根据桑植县慈利县 2015 年度第二批次建设用地项目土地分类面积汇总表（三大类），A 号地块此次土地征收面积为 1.3750 公顷，原权属单位为慈利县零阳镇龙坪居委会、慈利县零阳镇北岗居委会、慈利县零阳镇南洋村；B 号地块此次土地征收面积为 9.7567 公顷，原权属单位为慈利县零阳镇北岗居委会、慈利县零阳镇南洋村。上述 A 号、B 号地块合计征收面积为 11.1317 公顷。

（十）慈利县蒋家坪新区 D-02,D-03 土地储备项目-慈利县城至通津铺公路改造的部分项目地块

2010 年 3 月 23 日，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〉》（〔2010〕政国土字第 345 号），批准征收慈利县城至通津铺公路改建工程项目地块，征收土地面积合计为 25.1930 公顷。

根据慈利县国土资源局出具的项目概况说明，本次慈利县土地储备专项债券募集资金计划只用于收储上述“慈利县城至通津铺公路改建工程项目”的部分地块，即只用于收储其中的 2.3794 公顷土地。

（十一）张家界旅游商品产业园二期

2018 年 7 月 17 日，湖南省国土资源厅核发《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），湖南省国土资源厅同意对张家界市土地储备中心编制的《张家界市本级 2018 年度土地储备计划成果》进行备案。根据《张家界市本级 2018 年度土地储备计划成果》，张家界旅游商品产业园二期（地块编号：TC43080018001）列入张家界市本级 2018 年计划年度拟入库储备地块，面积为 12 公顷。

根据张家界市国土资源局、张家界市土储中心和永定区土储中心共同出具的情况说明，该项目地块已完成的土地收储工作及后续的全部收储工作实际均由永定区土储中心负责完成。

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 9 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、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、资金平衡等主要内容。

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 年湖南省张家界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 A2117 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 8.1%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 5.44。

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，本次评价的张家界市等 9 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，张家界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，利安达向衡阳市财政局出具了《关于 2018 年湖南省张家界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 A2117 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衡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。

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。

（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。

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、五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，五家土储中心9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 年湖南省张家界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