

关于
2018 年湖南省衡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 0249 号



北京市炜衡律师事务所

2018 年 9 月

目 录

致：衡阳市财政局.....	1
第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明.....	3
第二部分 正文.....	5
一、本期专项债券发行.....	5
二、土地储备机构的主体资格.....	6
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.....	23
五、本期专项债券相关文件.....	29
六、中介服务机构.....	31
七、法律风险.....	32
八、结论意见.....	33

关于 2018 年湖南省衡阳市土地储备专项债券之

法律意见书

炜衡（2018）法意字第 0249 号

致：衡阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受衡阳市财政局的委托，担任湖南省衡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》、《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）
九家土储中心	指	衡阳市土地储备中心 衡阳市南岳区土地储备中心 衡阳县土地储备中心 衡南县土地储备中心 衡山县土地储备中心 衡东县土地储备中心 祁东县土地矿产资源储备交易中心 耒阳市土地储备中心 常宁市土地收购储备中心
《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《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 253,700 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 年湖南省衡阳市土地储备专项债券（一期）发行总额为 25.37 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。此次衡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。发行规模中市本级 9.97 亿元，南岳区 0.75 亿元，衡阳县 2.18 亿元，衡南县 2.21 亿元，衡山县 1.43 亿元，衡东县 1.6 亿元，祁东县 1.22 亿元，耒阳市 3.45 亿元，常宁市 2.56 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. 衡阳市土地储备中心

名称	衡阳市土地储备中心
统一社会信用代码	1243040073284740XD
住所	衡阳市华新开发区银山路 1 号
法定代表人	唐中
经费来源	财政补助
开办资金	7,296 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	管理国土资源，为经济建设服务。编制土地储备规划和计划。管理储备土地。实施储备土地的前期开发和投入市场的前期准备工作。
举办单位	衡阳市国土资源局
有效期	自 2016 年 04 月 05 日至 2021 年 03 月 31 日

根据中共衡阳市委机构编制委员会于 2009 年 8 月 1 日印发的《关于印发<衡阳市土地储备中心机构编制方案>的通知》（衡编〔2009〕50 号），衡阳市土地储备中心的职责是“负责有关土地收购储备规划、计划和方案的拟定；执行市土地储备

委员会批准的年度和中长期土地储备计划”、“负责储备土地的征购、收购、置换、代管的具体实施与合同签订；管理储备土地”等。

2. 衡阳市南岳区土地储备中心

名称	衡阳市南岳区土地储备中心
统一社会信用代码	12430412740634156R
住所	南岳区芙蓉路 68 号
法定代表人	范莉
经费来源	非财政补助
开办资金	8.29 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	编制土地储备规划和计划；执行土地储备委员会的年度和中长期储备计划；管理储备土地，筹措、管理、使用土地储备基金；管理储备土地的前期开发及其相关工作。
举办单位	衡阳市南岳区国土资源局
有效期	自 2018 年 04 月 02 日至 2023 年 04 月 02 日

根据《南岳区人民政府办公室关于印发<南岳区国土资源局主要职责内设机构和人员编制规定>的通知》（岳政办发〔2016〕11 号），南岳区土地储备中心的主要职责为负责储备土地的征购、收购、置换、代管的具体实施与管理；负责管理储备土地，筹措管理土地储备资金；负责组织储备土地的前期开发，负责全区新建建设用地的包干征地，负责拆迁安置具体实施与管理。

3. 衡阳县土地储备中心

名称	衡阳县土地储备中心
统一社会信用代码	12430421060142705M
住所	衡阳县蒸阳东路 103 号
法定代表人	廖力
经费来源	全额
开办资金	60 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。承担全县行政划拨土地管理和收储；存量土地的收购开发；国有土地出让前的开发和管理；协助办理全县土地的

	征用和国有土地使用权出让手续。
举办单位	衡阳县国土资源局
有效期	自 2017 年 07 月 05 日至 2022 年 03 月 31 日

根据中共衡阳县委机构编制委员会办公室于 2013 年 1 月 28 日印发的《关于明确衡阳县土地储备中心职能职责的通知》（蒸编办〔2013〕08 号），衡阳县土地储备中心的职责是“根据土地利用总体规划和城市建设总体规划以及市场需求情况，负责编制中长期和年度土地收购储备计划，并落实土地出让计划”、“负责储备土地的前期开发工作，土地收购整理的成本核算和拟供应土地价格的评估测算，编制具体的地块收购方案，并组织实施”等。

4.衡南县土地储备中心

名称	衡南县土地储备中心
统一社会信用代码	12430422750644032Y
住所	衡南县云集镇黄金路
法定代表人	肖建业
经费来源	非财政补助
开办资金	2,310 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	土地计划储备和实物储备供应。从事土地收购、储备、供应、开发和利用。
举办单位	衡南县国土资源局
有效期	自 2018 年 05 月 14 日至 2023 年 05 月 14 日

根据中共衡南县委机构编制委员会办公室于 2001 年 10 月 6 日印发的《关于成立衡南县土地收购储备中心的请示》（南编办〔2001〕22 号）（“衡南县土地收购储备中心”已通过南编委〔2003〕05 号中共衡南县委机构编制委员会文件《关于将衡南县土地收购储备中心更名为衡南县土地储备中心的批复》更名为“衡南县土地储备中心”），衡南县土地储备中心的职责是负责全县土地收购、储备和土地出让的前期工作。

5.衡山县土地储备中心

名称	衡山县土地储备中心
----	-----------

统一社会信用代码	124304234488099590
住所	衡山县开云镇解放开路 398 号
法定代表人	谭中平
经费来源	非财政补助
开办资金	3,100 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、储备和供应。
举办单位	衡山县国土资源局
有效期	自 2018 年 03 月 30 日至 2023 年 03 月 30 日

6. 衡东县土地储备中心

名称	衡东县土地储备中心
统一社会信用代码	12430424743180671L
住所	衡东县洣水镇文冲西路 18 号
法定代表人	刘安贤
经费来源	非财政补助
开办资金	10 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责储备土地收购、置换、代管具体实施与合同签订；负责储备土地的前期开发；负责储备土地出让地块的招商引资和投放市场的前期准备工作。
举办单位	衡东县国土资源局
有效期	自 2017 年 03 月 29 日至 2022 年 03 月 29 日

根据湖南省衡东县人民政府办公室于 2003 年 5 月 2 日印发的《关于成立衡东县土地储备管理委员会的通知》，成立衡东县土地储备管理委员会，主要职责是决策、协调、监管有关土地收购、储备和出让事宜。管理委员会下设土地储备中心，具体负责土地收购、储备和出让的前期工作。

7. 祁东县土地矿产资源储备交易中心

名称	祁东县土地矿产资源储备交易中心
统一社会信用代码	124304267632819395
住所	祁东县国土局机关大院

法定代表人	彭泓颖
经费来源	非财政补助
开办资金	5 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	对具有商业价值的土地、新增建设用地、依法收回的土地、企业处置土地、旧城改造涉及的土地、置换土地的开发及储备，对储备土地做好前期开发、整理；对储备土地做好出让前期准备工作。
举办单位	祁东县国土资源局
有效期	自 2017 年 11 月 29 日至 2022 年 03 月 31 日

根据中共祁东县委机构编制委员会于 2011 年 6 月 1 日印发的《关于祁东县土地矿产资源储备交易中心主要职责内设机构和人员编制方案的批复》（祁编〔2011〕7 号），祁东县土地矿产资源储备交易中心的职责是“受县国土资源局和其他单位、个人委托，组织委托土地使用权、矿业权的招标、拍卖、挂牌出让及土地储备”。

8. 耒阳市土地储备中心

名称	耒阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430481694016145T
住所	耒阳市人民路 68 号
法定代表人	李康辉
经费来源	非财政补助
开办资金	1,010 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	国有土地开发前的前期开发储备（征用、收购、置换）
举办单位	耒阳市国土资源局

根据中共耒阳市委机构编制委员会办公室于 2001 年 12 月 25 日印发的《关于设立耒阳市土地储备中心的批复》（耒编办发〔2001〕16 号），耒阳市土地储备中心的职责是“管理储备土地，筹措、管理土地储备资金；负责储备土地的前期开发，开发土地的招商引资和投入市场的前期准备工作”等。

9. 常宁市土地收购储备中心

名称	常宁市土地收购储备中心
----	-------------

统一社会信用代码	124304827431643649
住所	培元街道环城西路 215 号市国土资源局机关大院内
法定代表人	彭华
经费来源	非财政补助
开办资金	50 万元
类型	事业单位
宗旨和业务范围	调控土地市场，促进土地资源合理利用。土地收购、土地储备、土地转让。
举办单位	常宁市国土资源局
有效期	自 2018 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 07 日

根据中共常宁市委机构编制委员会办公室于 2002 年 6 月 3 日印发的《关于设立常宁市土地收购储备中心和常宁市地产交易中心的通知》（常编办发〔2002〕10 号），常宁市土地收购储备中心的职责是负责土地收购、储备和土地出让工作。

（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。其中：

1、衡阳市土地储备中心的名录代码为 TC430400；批准单位为中共衡阳市委机构编制委员会；批准文号为衡编办〔2001〕48 号；行政隶属是衡阳市国土资源局。

2、南岳区土地储备中心的名录代码为 TC430412；批准单位为中共衡阳市南岳区委机构编制委员会；批准文号为岳编办字〔2002〕11 号；行政隶属是衡阳市南岳区国土资源局。

3、衡阳县土地储备中心的名录代码为 TC430421；批准单位为中共衡阳市衡阳县委机构编制委员会；批准文号为蒸编〔2000〕4 号；行政隶属是衡阳县国土资源

局。

4、衡南县土地储备中心的名录代码为 TC430422；批准单位为中共衡南县委机构编制委员会；批准文号为南编委〔2003〕05 号；行政隶属是衡南县国土资源局。

5、衡山县土地储备中心的名录代码为 TC430423；批准单位为中共衡山县委机构编制委员会；批准文号为山编字〔2005〕1 号；行政隶属是衡山县国土资源局。

6、衡东县土地储备中心的名录代码为 TC430424；批准单位为衡东县人民政府；批准文号为东政办函〔2003〕10 号；行政隶属是衡东县国土资源局。

7、祁东县土地矿产资源储备交易中心的名录代码为 TC430426；批准单位为中共祁东县委机构编制委员会；批准文号为祁编字〔2003〕5 号；行政隶属是祁东县国土资源局。

8、耒阳市土地储备中心的名录代码为 TC430481；批准单位为中共耒阳市委机构编制委员会；批准文号为耒编发〔2001〕10 号；行政隶属是耒阳市国土资源局。

9、常宁市土地收购储备中心的名录代码为 TC430482；批准单位为常宁市人民政府；批准文号为常编办发〔2002〕10 号；行政隶属是常宁市国土资源局。

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拟收储土地的基本情况如下：

（一）衡阳市拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

衡阳市土地储备项目由衡阳市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项

目 12 个，拟收储土地面积 120.35 公顷。

衡阳市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）
1	雁储 022A 雁储 022B	东至：幸福河 南至：奇峰路、茅岭路 西至：蒸湘南路 北至：回雁路	商业用地	22.21
2	石储 002	东至：红湘北路 南至：凤凰路 西至：西外环路 北至：惜香路（松木乡朝阳村）	居住用地（兼容商业、酒店宾馆等）	4.21
3	石储 003	东至：石鼓区园林、城管局停车场 南至：虎形山路 西至：红湘北路 北至：凤凰路	商服用地、居住用地、公共广场用地	3.50
4	石储 007	东至：蒸湘北路 南至：何馨路 西至：西外环北至：红湘北路（松木乡朝阳村）	商住用地	5.74
5	石储 014	东至：中湘五金批发市场 南至：华源路 西至：红湘路 北至：虎形山路	居住用地（兼容商业）	0.68
6	石储 1304B	东至：江岭街 南至：惜香路 西至：宏达街 北至：茶坪路	居住用地（兼容商业）	7.94
7	珠储 004	东至：怡园路 南至：远大西路 西至：名洋路北至：向阳西路	商住用地	4.00

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）
8	珠储 008 珠储 012	东至：楚才路 南至：衡州大道 西至：双江路 北至：联新路	文化设施用地、居住用地	12.73
9	珠储 1204	东至：白鹭湖置业有限公司 南至：白鱼潭园艺场 西至：东外环路 北至：耒水（珠晖区酃湖乡双江村白鱼潭园艺场）	居住用地（兼容商业）	8.77
10	蒸储 1310	东至：蒸水西路 南至：振兴村 西至：松平路、船山西路两侧 北至：新民村	居住（兼容商业）用地	14.61
11	蒸储 1311	东至：蒸水北路 南至：振兴村 西至：松平路 北至：船山西路	居住（兼容商业）用地	22.63
12	蒸储 026A 蒸储 026B	东至：燕潭路 南至：天台西路 西至：银燕路 北至：风顺西路	居住用地、商业用地	13.33

（二）南岳区拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

南岳区土地储备项目由衡阳市南岳区土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 2 个，拟收储土地面积 12.48 公顷。

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）
----	--------	----------	------	--------

1	创新创意园项目一期(储备计划中名称:旅游产品创意园)	东至: 勤俭路(规划路) 南至: 兴业路 西至: 107 国道 北至: 山体	物流仓储用地	10.00
2	南岳区 2016 年第一批建设用地项目地块一	东至: 双田村虎台组 6 号 南至: 双田村虎台组 35 号 西至: 聂家垅组 北至: 万福六组	商住用地	2.48
合计				12.48

(三) 衡阳县拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

衡阳县土地储备项目由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构,共收储土地项目 5 个,拟收储土地面积 56.47 公顷。

衡阳县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)
1	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	东至: 清江路 南至: 公园北路 西至: 蛟龙路 北至: 芙蓉路(红毛湾)	工业用地 (正在调整为商服用地)	7.86
2	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	东至: 海英大道 南至: 公园北路 西至: 火木堂 北至: 芙蓉路	工业用地 (正在调整为商服用地)	11.8
3	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	东至: 东环路 南至: 联胜路 西至: 群英路 北至: 人和路	工业用地 (正在调整为商服用地)	5.13

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积 （公顷）
4	吉利手拉手汽车文化节园	东至：蒸湘区 南至：连政村 西至：岳临高速 北至：板市乡	工业用地 （正在调整为商服用地）	17.29
5	衡阳县 2017 年城镇第三批建设 项目地块一	东至：岳临高速 南至：连政村 北至：连政村 西至：衡西快线	居住用地， 兼容商业服 务用地	14.39

（四）衡南县拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

衡南县土地储备项目由衡南县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 4 个，拟收储土地面积 37.47 公顷。

衡南县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）
1	云集镇 56-2 号地块	东至：清园路 南至：保合路 西至：云集镇清泉路 北至：石塘路	商业用地	5.72
2	云集镇 145-4 号地块	东至：衡云干道 南至：云集大道 西至：云叶路 北至：临滨路	商服用地、 二类居住 用地	6.87
3	衡南县 2017 年第一批次 建设用地三	三塘号 3 东至：高压走廊 南至：象古路 西至：环城北路 北至：三鹰路	二类居住 用地、兼容 商业	5.29

序号	项目土地名称		土地位置（四至）	用地性质	面积 (公顷)
	塘 3\4\5 号	三塘号 4	东至：高压走廊 南至：三鹰路 西至：环城北路 北至：农村居民点		1.17
		三塘号 5	东至：人民路 南至：三鹰路 西至：高压走廊 北至：农村居民点		1.96
4	衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)	ST2017-40-1	东至：迎峰路 南至：环城南路 西至：湘南物质储备中心 北至：农田	居住用地	16.46
		ST2017-55-1	东至：居民点 南至：环城南路 西至：迎峰路 北至：农田		
		ST2017-21-1	东至：迎峰路 南至：农田 西至：湘南物质储备中心 北至：环城南路		
合计					37.47

（五）衡山县拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

衡山县土地储备项目由衡山县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 2 个，拟收储土地面积 21.01 公顷。

衡山县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）
----	--------	----------	------	--------

1	先农储备项目	东至：群英路 南至：富丽花园 西至：衡山大道沿线 北至：环先路（衡山县齿轮有限公司）	商住用地	9.99
2	八里小镇 （第一期）	东至：规划路 南至：107 国道 西至：农优特项目 北至：南岳至衡山连接线	二类居住用地、 加油加气站用地	11.02
合计				21.01

（六）衡东县拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

衡东县土地储备项目由衡东县土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 11 个，拟收储土地面积 26.05 公顷。

衡东县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）
1	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 1 号 地块	东至：兴衡大道 西至：嘉兴社区 南至：堰湾社区 北至：嘉兴社区	居住用 地，可兼容 商业用地	2.30
2	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 2 号 地块	东至：嘉兴社区 西至：嘉兴社区 南至：交通东路 北至：嘉兴社区	居住用地， 可兼容商业 用地	1.42
3	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 3 号 地块	东至：嘉兴社区 西至：武家山路 南至：嘉兴社区 北至：嘉兴社区	居住用 地，可兼容 商业用地	2.57

4	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 4 号 地块	东至：堰湾社区 西至：嘉兴社区 南至：堰湾社区 北至：文冲小学	居住用地， 可兼容商业 用地	3.40
5	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 5 号 地块	东至：堰湾社区 西至：堰湾社区 南至：堰湾社区 北至：堰湾社区	居住用地， 可兼容商业 用地	0.33
6	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 6 号 地块	东至：堰湾社区 西至：金堰社区 南至：金堰社区 北至：金堰社区	居住用 地，可兼容 商业用地	0.91
7	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 7 号 地块	东至：金花巷 西至：金花村 12 组 南至：金花村 12 组 北至：兴衡大道	居住用地， 可兼容商业 用地	3.09
8	衡东县 2018 年第十 批次城镇建设用地 8 号 地块	东至：苗圃 西至：苗圃 南至：堰湾社区 北至：苗圃	商住用地	0.60
9	衡东县 2018 年第一 批次城镇建设用地 1 号 地块	东至：衡岳北路 西至：金花村 南至：金花村 北至：金花村	商服用地	3.92
10	盛和生态农业旅游示范 园建设项目（原尚达生态 农业）	东至：金峨村 南至：金峨村 西至：踏庄村 北至：金峨村 15 组	商服用地	5.78
11	承远博览馆项目（衡东县 2009 年度城乡建设用地 增减挂钩项目建新区）	东至：农村商业银行 南至：衡东大道 西至：双园大道 北至：坪石村八组	商住、文化 设施用地	1.73
合计				26.05

（七）祁东县拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

祁东县土地储备项目由祁东县土地矿产资源储备交易中心作为土地储备机构，共收储土地项目 4 个，拟收储土地面积 30.51 公顷。

祁东县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）
1	洪桥东富储备用地	东至：洪桥街道东富村 5 组荒山、空地 南至：东富村 5 组空地 西至：曙光路 北至：站南路	居住用地、商住用地	5.60
2	白云储备用地项目（含盘龙储备用地、白云储备用地）	东至：家禽市场 南至：圣云大道 西至：车站南路 北至：盘龙社区卉排组荒山	商服用地	20.04
3	兰芝塘储备用地	东至：石狮干安置地 南至：消防道 西至：曙光路 北至：站南路	商服用地	1.54
4	南岭民爆收回土地	东至：已出让地 南至：竹苑路 西至：青山路 北至：青山路 （玉合街道原化工厂地段）	居住用地	3.33
合计				30.51

（八）耒阳市拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

耒阳市土地储备项目由耒阳市土地储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 4 个，拟收储土地面积 68.09 公顷。

耒阳市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）
1	新城二路中段	东至：107 国道 南至：新城二路中段两厢 西至：体育路 北至：新城二路中段两厢 （新城二路中段与金华路交叉口两厢）	居住用地，可兼容商业	13.33
2	武广片区开发用地项目	东至：锦绣路 南至：武园路两厢片区开发（地块四） 西至：武岭路 北至：武园路	居住用地	9.70
3	武园（岭）路两厢片区开发用地项目	地块一 地块二 地块三	居住用地、商业用地	25.06

序号	项目土地名称	土地位置（四至）	用地性质	面积（公顷）
	地块四	东至：锦绣路 南至：武园路两厢片区开发（地块三） 西至：武岭路 北至：武广片区开发用地		
4	耒水新城	东至：沿江路 南至：新城二路 西至：耒水大道 北至：工业大道围合区	居住用地	20.00
合计				68.09

（九）常宁市拟收储土地募投项目及其所含拟收储土地情况

常宁市土地储备项目由常宁市土地收购储备中心作为土地储备机构，共收储土地项目 3 个，拟收储土地面积 22.24 公顷。

常宁市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）
1	常宁市 2015 年第二批城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036 号）储备用地	东至：塔边路 南至：高桥路 西至：黄枝路 北至：培育路	住宅用地（二类居住）	5.91
2	常宁市 2016 年第二批城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地	东至：西环路 南至：环湖路 西至：宜水河 北至：沿河东路（宜水河）	二类居住用地，兼容商业用地	8.44

序号	项目土地名称	土地位置 (四至)	用地性质	面积 (公顷)
3	常宁市 2013 年第二批次城市建设用地（常储（2012）145 号）地块储备用地	东至：培元北路 南至：高桥路（北门湖路以上） 西至：塔边路（培元北路以西） 北至：培育路（北外环以下）	二类居住用地，兼容商业用地	7.89
合计				22.24

四、拟收储土地项目调查情况

（一）衡阳市土地储备项目

2014 年 6 月，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 1070 号），批准向衡阳市珠晖区酃湖乡向阳村、珠晖区白鱼潭园艺场共征收 14.5312 公顷，用于衡阳市 2013 年度第二批次建设用地项目。根据衡阳市土地储备中心的说明，该次审批征收范围包括“珠储 1204 号”项目土地。

根据《衡阳市 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），衡阳市土地储备中心拟收储的“雁储 022A、雁储 022B”、“石储 002”、“石储 003”、“石储 007”、“石储 014”、“石储 1304B”、“珠储 004”、“珠储 008、珠储 012”、“蒸储 1310”、“蒸储 1311”和“蒸储 026A、蒸储 026B”等十一个项目所含地块，均已纳入衡阳市 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

（二）南岳区土地储备项目

2017 年 6 月 5 日，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 884 号），批准向南岳区迎宾居委会、南岳镇金月居委会、双田村征收土地共 5.7682 公顷，用于南岳区 2016 年第一批次建设用地项目用地，即上述《南岳区 2018 年度土地储备计划》及其编制说明中的“南岳区 2016 年第一批次建设用地项目”。

根据《南岳区 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），“创新创意园项目一期（旅游产品创意园）”、“南岳区 2016 年第一批次建设用地项目”已纳入南岳区 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。其中，“南岳区 2016 年第一批次建设用地项目”包含南岳区土地储备中心拟收储的“南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一”。

（三）衡阳县土地储备项目

2018 年 3 月 21 日，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 440 号），批准向衡阳县樟树乡樟树村等 4 个乡镇 9 个村征收土地共 20.6233 公顷，用于衡阳县 2017 年度城镇第三批次建设用地，其中包括衡阳县土地储备中心拟收储的“衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一”。

根据《衡阳县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），衡阳县土地储备中心拟收储的五个项目（“县清江北路以西、衡西干线以南储备用地”、“县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地”、“县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地”、“吉利手拉手汽车文化节园”、“珠江合创”）所含地块均已纳入衡阳县土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。其中，衡阳县土地储备中心拟收储的“衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一”包含在“珠江合创”项目中。

（四）衡南县土地储备项目

根据《衡南县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），衡南县土地储备中心拟收储的四个项目（“云集镇 56-2 号地块”、“云集镇 145-4 号地块”“衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号”、“衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地(ST2017-40-1, ST2017-55-1, ST2017-21-1)”）所含地块已纳入衡南县 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

（五）衡山县土地储备项目

根据《衡山县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），衡山县土地储备中心拟收储的两个项目（“先农储备项目”、“八里小镇（第一期）”）所含地块，均已纳入衡山县 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

（六）衡东县土地储备项目

根据的《衡东县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），“2018 年第一批次城镇建设用地项目”和“尚达生态农业项目”所含 2 个地块均已纳入衡东县 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

根据衡东县土地储备中心的说明，衡东县拟收储的“盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）”属于上述《衡东县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明中的“尚达生态农业”项目。2018 年 6 月 15 日，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 887 号），批准向衡东县洣水镇金峨村、踏庄村征收土地共 5.7835 公顷，用于衡东县盛和生态农业旅游示范园建设项目，即“衡东县拟收储的盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）”。

2018 年 7 月 19 日，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 984 号），批准向衡东县洣水镇金堰社区、金花村征收土地共 3.9139 公顷，用于衡东县 2018 年度第一批次城镇建设用地，即上述《衡东县 2018 年度土地储备计划》及其编制说明中的“2018 年第一批次城镇建设用地项目”，也是衡东县土地储备中心拟收储的“衡东县 2018 年第一批次城镇建设用地 1 号地块”项目。

2011 年 1 月 13 日，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2011〕政国土字第 1 号），批准向城关镇金堰村、吴集镇坪桥村、坪石村、白州村、大浦镇永宁村共征收 26.7624 公顷，用于衡东县 2009 年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区。根据衡东县土地储备中心的介绍，该次审批包含了其拟收储的“承远博览馆项目（衡东县 2009 年度城乡建设用地增减挂钩项目建新区）”土地。

2018 年 9 月 11 日，衡东县人民政府发布《土地收储决定书》，决定对衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 1 号地块至 8 号地块实施收储。根据衡东县国土资源局和衡东县土地储备中心的承诺，对于该等集体土地，其将依法补足后续审批手续，包括但不限于准备该等地块的农用地转用、土地征收报批材料，依法向湖南省人民政府申请办理前述 8 个地块的农用地转用、土地征收的报批手续等。

目前衡东县土地储备中心已启动收回、收购、征收等工作。

（七）祁东县土地储备项目

2016 年 7 月 25 日，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2016〕政国土字第 1221 号），批准向祁东县白鹤铺镇东富村征收土地共 5.6014 公顷，用于祁东县天源中学建设用地项目，即祁东县土地储备项目中的“洪桥东富储备用地项目”。就该拟收储土地，祁东县国土资源局已与白鹤镇铺东富村上水组签订两份

《征用（收）土地协议书》，与白鹤镇东富村柏家组签订两份《征用（收）土地协议书》，与白鹤镇东富村李家组签订一份《征用（收）土地协议书》。

2016年2月1日，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2016〕政国土字第175号），批准向祁东县洪桥镇盘龙村、白云村征收土地共20.0374公顷，用于祁东驾驶人分考场综合建设用地项目，包括祁东县土地储备项目中的“盘龙储备用地”和“白云储备用地”。

2018年3月21日，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439号），批准向永昌街道兰芝塘社区等4个镇（街道）8个村（社区）征收土地共24.6897公顷，用于祁东县2017年度第一批次建设用地，其中包含祁东县土地储备项目中的“兰芝塘储备用地”。

根据《祁东县2018年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于2018年5月28日发布的《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），祁东县土地矿产资源储备交易中心拟收储的“洪桥东富储备用地项目”、“白云储备用地项目（包括盘龙储备用地、白云储备用地）”、“兰芝塘储备用地”、“南岭民爆收回土地”（即祁东县2018年度土地储备计划中的“化工厂老厂址”项目）均已纳入祁东县2018年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

（八）耒阳市土地储备项目

2017年4月25日，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670号），批准向耒阳市五里牌街道办事处白洋渡村、青麓村征收土地共21.0491公顷，用于耒水新城二期棚户区改造项目建设用地，即耒阳市土地储备项目中的“耒水新城项目”。就该拟收储土地，耒阳市国土资源局已与耒阳市青麓村委会、青麓村委会、第十五居民小组、第十六居民小组、第十七居民小组、第十八居民小组签订《征地补偿协议书》。

2017年1月12日，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56号，批准向耒阳市余庆街道办事处南岭居委会征收土地共25.5284公顷，用于耒阳市2016年度第一批次城镇建设用地，其中包含了耒阳市土地储备项目“武园（岭）路两厢片区开发用地项目”用地中的8.3948公顷土地。

2018年5月23日，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802号，批准向耒阳市余庆街道办事处南岭居委会、三顺居委会、西元村、五里牌街道办事处锡里居委会征收土地共66.5323公顷，用于耒阳市2016年度第三批次城镇建设用地（低丘缓坡），其中包含了耒阳市土地储备项目中“武广片区开发用地项目”以及“武园（岭）路两厢片区开发用地项目”用地中的11.5202公顷土地。

根据《耒阳市2018年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于2018年5月28日发布的《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），耒阳市土地储备中心拟收储的四个项目所含地块已纳入耒阳市2018年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

（九）常宁市土地储备项目

2016年5月11日，湖南省人民政府核发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2016〕政国土字第802号），批准向常宁市培元街道办事处黄枝村、金桥村，宜阳街道办事处东湖村，泉峰街道办事处曲市村、夏联村，宜潭乡上洞村征收土地共17.7085公顷，用于常宁市2015年度第二批次城镇建设用地（低丘缓坡试点项目），其中包括常宁市土地收购储备中心拟收储的“常宁市2015年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储〔2014〕036号）储备用地”。

2017年6月8日，湖南省人民政府签发《农用地转用、土地征收审批单》（〔2017〕政国土字第907号），批准向常宁市泉峰街道办事处南市村、冷水村、学墙村、青市村，培元街道办事处虎溪村，三角塘镇玉沙村征收土地共26.5236公顷，用于常宁市2016年度第二批次城镇建设用地，其中包括常宁市土地收购储备中心拟收储的

“常宁市 2016 年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地”。

2015 年 6 月 2 日，湖南省人民政府签发《农用地转用、土地征收审批单》（（2015）政国土字第 741 号），批准向常宁市水口山街道松阳村、松柏村、三香村，培元街道金桥村征收土地共 18.6017 公顷，用于常宁市 2013 年度第二批次城镇建设用地（低丘缓坡试点项目），其中包括常宁市土地收购储备中心拟收储的“常宁市 2013 年第二批次城市建设用地（常储（2012）145 号）地块储备用地”。

根据《常宁市 2018 年度土地储备计划》及其编制说明以及湖南省国土资源厅于 2018 年 5 月 28 日发布的《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），常宁市 2016 年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地、常宁市 2015 年第二批次城市建设用地储备用地、常宁市 2013 年第二批次城市建设用地（常储（2012）145 号）地块储备用地已纳入常宁市 2018 年度土地储备计划，并经湖南省国土资源厅备案。

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 47 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、资金平衡等主要内容。

本所律师认为，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 年湖南省衡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 A2119 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 7.9%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 5.09。

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，本次评价的衡阳市等 47 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，衡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，利安达向衡阳市财政局出具了《关于 2018 年湖南省衡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 A2119 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。

（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 47 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 年湖南省衡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