

北京大成（武汉）律师事务所关于
2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行的

法律意见书

大成（专）字【2018】第 258 号

大成 DENTONS

北京大成(武汉)律师事务所

www.dentons.cn

湖北省武汉市江岸区建设大道 718 号浙商大厦 10 楼 (430015)
10F Zheshang Building, 718 Jianshe Avenue,
Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China
Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002

目录

释义.....	3
第一章 声明事项.....	5
第二章 本次土地储备专项债券发行.....	7
一 发行人.....	7
二 本次土地储备专项债券发行批准与授权.....	7
三 本次土地储备专项债券发行的实质条件.....	7
第三章 本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地.....	8
一 拟收储土地概况.....	8
二 土地储备机构的主体资格.....	26
第四章 总体评价及法律意见.....	28
一 专项债券实施方案总体评价.....	28
二 法律意见书.....	28
第五章 与本次土地储备专项债券发行有关的重大法律事项及潜在 法律风险.....	28
一 重大法律事项.....	29
二 潜在法律风险.....	29
三 风险控制措施.....	29
第六章 结论性意见.....	30
附则.....	30

释 义

在本法律意见书中,除非文中另有说明,下列词语具有下述涵义:

本所、本所律师	指	北京大成(武汉)律师事务所及其律师
土地储备专项债券	指	是地方政府专项债券一个品种,是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。
本次土地储备专项债券发行	指	2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行
土地储备机构名录	指	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)
土地储备机构	指	黄石市土地储备中心 大冶市土地收购储备中心 阳新县土地收购储备中心
拟收储土地	指	本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地
本次专项债券实施方案	指	黄石市土地储备专项债券实施方案
法律意见书	指	北京大成(武汉)律师事务所关于 2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行的法律意见书

土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
城乡规划法	指	《中华人民共和国城乡规划法》
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
土地储备管理办法	指	《土地储备管理办法》
规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财预【2017】89号	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》
专项债券管理办法 (试行)	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》
财预【2018】59号	指	财政部《关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》(财预【2018】59号)
鄂财预发【2018】29号	指	《省财政厅关于专项债券申报发行有关工作的通知》(鄂财预发【2018】29号)
鄂财预发【2018】27号	指	《省财政厅关于下达2018年政府债务限额的通知》(鄂财预发【2018】27号)
元	指	人民币元

北京大成（武汉）律师事务所关于
2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行的

法律意见书

致：湖北省黄石市财政局

北京大成（武汉）律师事务所（以下简称：“本所”）接受湖北省黄石市财政局（以下简称：“贵局”）委托，本所作为 2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行（以下简称：“本次土地储备专项债券发行”）事务的专项法律顾问，根据《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《土地储备管理办法》、《财预【2017】89 号》、《专项债券管理办法》（试行）、《财预【2018】59 号》、《鄂财预发【2018】29 号》、《鄂财预发【2018】27 号》等法律、法规及规范性文件的规定，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在充分尽职调查的基础上，出具本法律意见书。

第一章 声明事项

一、本所律师依据《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《土地储备管理办法》、《财预【2017】89 号》、《专项债券管理办法》（试行）、《财预【2018】59 号》、《鄂财预发【2018】29 号》、《鄂财预发【2018】27 号》等法律、行政法规及规范性文件的要求，严格履行了法定职责，遵循了独立、勤勉尽责及诚实守信原则，对本法律意见书出具日以前已经发生、存在的事实，审慎地履行了核查义务，保证本法律意见书所披露的事实真实、准确、完整，所发表的法律意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对出具的法律意见的真实性、准确性、完整性负责。

二、为出具本法律意见书之目的，本所律师根据现行中国法律、法规及规范性文件的相关规定，以及本所与贵局签订的《2018年湖北省黄石市土地储备专项债券发行专项法律顾问合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料等进行了审查。

三、本所律师对土地储备机构提供的与出具本法律意见书有关的文件、资料已经进行了审查、判断，对本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件以及相关监管行政部门网站和其他网站的查询结果作出判断，并据此出具本法律意见书。

四、对土地储备机构提供的文件、资料，本所律师已经得到了土地储备机构的保证。保证其提供的所有文件、资料均是真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有关文件、资料上的签字、印章均是真实、合法、有效，所提交的文件副本或复印件均与原件或者正本一致。

五、本法律意见书仅就与本次土地储备专项债券发行的有关法律问题发表法律意见，并不对有关审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中如涉及审计、信用评级、本次专项债券实施方案等内容时，均为按照相关中介机构出具的审计、评级报告、本次专项债券实施方案引述，并不意味着本所对这些引述内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本法律意见书仅作为本次土地储备专项债券发行所必备的法定文件，随同其他发行文件一并提交财政部备案。本法律意见书仅供本次土地储备专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

第二章 本次土地储备专项债券发行

一、发行人

《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》（财预【2017】89号）规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。

《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）等文件规定：“地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体”。

根据上述规定，本次土地储备专项债券的发行主体为湖北省政府。

二、本次土地储备专项债券发行批准与授权

《财预【2017】89号》规定：“严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额”。《专项债券管理办法（试行）》规定：“财政部在国务院批准的年度地方政府专项债务限额内，根据土地储备融资需求、土地出让收入状况等因素，确定年度全国土地储备专项债券总额度”。“各省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度应当在国务院批准的分地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，抄送国土资源部”。

根据《鄂财预发【2018】27号》文件规定，黄石市2018年末政府债务限额2200266万元，其中：一般债务限额1339588万元，专项债务限额860678万元。

由此，本次土地储备专项债券发行已获得相关批准与授权。

三、本次土地储备专项债券发行的实质条件

根据《财预【2017】89号》、《专项债券管理办法（试行）》规定，本次土地储备专项债券发行的实质条件应当符合如下实质条件：

1、本次土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同有关部门提出建议，报省级财政部门确定。

2、土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当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。

第三章 本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地

一、拟收储土地概况

根据黄石市土地储备中心、大冶市土地收购储备中心及阳新县土地收购储备中心提供的材料记载，本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地情况如下：

(一)黄石市土地储备中心提供的本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地情况

项目一、圣明路以西大棋路以北收储项目情况

项目基本情况	项目名称	圣明路以西大棋路以北收储项目		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	大冶市金山街道办事处 王坛村	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至圣明路；南至大棋路；西至王坛村；北至四棵大道		
	项目总投资额 (万元)	15140		
	拟发债额度	15000		
	债券发行计划	一期发行 1.5 亿，年限为 3 年。		

	(期数、年限)	
--	---------	--

项目二、圣明路以西金山大道以北收储项目情况

项目基本情况	项目名称	圣明路以西金山大道以北收储项目		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	大冶市金山街道办事处 圣水泉村	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至圣明路；南至金山大道；西至奥山星城；北至大广高速连接线。		
	项目总投资额 (万元)	22200		
	拟发债额度	22000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期发行 2.2 亿，年限为 3 年		

项目三、圣明路以东大棋路以北收储项目情况

项目基本情况	项目名称	圣明路以东大棋路以北收储项目		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	大冶市金山街道办事处 大路村	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至大路村；南至大棋路；西至圣明路；北至四棵大道		
	项目总投资额 (万元)	3200		
	拟发债额度	3000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期发行 0.3 亿，年限为 3 年		

项目四、A26 路以东 B28 路以南收储项目情况

项目基本情况	项目名称	A26 路以东 B28 路以南收储项目		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	大冶市金山街道办事处 四棵村	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至百花路；南至大棋路；西至 A26 路；北至 B28 路。		
	项目总投资额 (万元)	10290		
	拟发债额度	10000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期发行 1 亿，年限为 3 年。		

根据黄石市土地储备中心提供的资料记载，上述拟收储土地依法取得如下批文：

- 1、《省国土资源厅关于批准大冶市 2009 年度第 10 批次建设用地的函》（鄂土资函【2009】1627 号）；
- 2、《省国土资源厅关于批准大冶市 2009 年度第 32 批次建设用地的函》（鄂土资函【2010】2196 号）；
- 3、《湖北省国土资源厅关于批准大冶市 2006 年度第十五批次建设用地的函》（鄂土资函【2006】1239 号）；
- 4、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于大冶市 2017 年度第 63 批次城市建设用地的批复》（鄂政土批【2017】1315 号等批准文件。

项目五、下陆区团城山湿地公园入口地块情况（粮库片土地收储项目范围内）

项目名称	下陆区团城山湿地公园入口地块（粮库片土地收储项目范围内）
------	------------------------------

项目基本情况	土地性质	国有土地		
	行政区划	黄石市下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至湿地公园主入口、西至青鱼路、南至湿地公园、北至广州路		
	项目总投资额 (万元)	8000		
	拟发债额度	5000		
	债券发行计划 (期数、年限)			

项目六、下陆区新下陆有色机修厂片土地收储情况

项目基本情况	项目名称	下陆区新下陆有色机修厂片土地收储		
	土地性质	国有土地、集体所有土地		
	行政区划	黄石市下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东至规划石明甲路、西至铜花小区、南至规划铜花二路东延、北至鑫天小区		
	项目总投资额 (万元)	18000		
	拟发债额度	7000		
	债券发行计划 (期数、年限)			

根据黄石市土地储备中心提供的材料记载,拟收储土地下陆区新下陆有色机修厂片土地收储持有的土地证如下表:

序号	证号	土地使用权人	座落
1	黄石国用(2010)第	湖北金格实业发展有限公司	黄石市新下陆

	01198 号		
2	黄石国用 (2010) 第 01200 号	湖北金格实业发展有限公司	黄石市新下陆
3	黄石国用 (2010) 第 01205 号	湖北金格实业发展有限公司	黄石市新下陆
4	地号: 030104002-4	大冶有色金属公司	黄石市新下陆

根据《黄石市人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》记载,拟收储土地即下陆区团城山湿地公园入口地块(粮库片土地收储项目范围内)、下陆区新下陆有色机修厂片土地收储项目已纳入 2018 年度黄石市土地储备计划。

根据黄石市土地储备中心出具的说明,拟收储土地即下陆区新下陆有色机修厂片地块,集体土地面积为 2.64449 公顷,尚未取得农用地转建设用地批准文件;拟收储土地即下陆区团城山湿地公园入口地块没有土地证。

项目七、盛洪卿路环卫家属区地块情况

项目基本情况	项目名称	盛洪卿路环卫家属区地块		
	土地性质			
	行政区划	铁山区	列入储备计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	仿古街以东、盛洪卿路以北、兴盛巷以西、兴盛巷以南		
	项目总投资额 (万元)	9000		
	拟发债额度	4000		
	债券发行计划	一期、三年		

	(期数、年限)	
--	---------	--

项目八、石灰石矿地块情况

项目基本情况	项目名称	石灰石矿地块		
	土地性质			
	行政区划	铁山区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	106 国道铁山段以南、秀山路以西、鄂州市水泥采石场以东、陆雁鸿以北		
	项目总投资额 (万元)	20000		
	拟发债额度	8000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年		

根据《黄石市人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》记载，拟收储土地即盛洪卿路环卫家属区地块、石灰石矿地块已纳入 2018 年度黄石市土地储备计划。

根据黄石市土地储备中心出具的说明，拟收储土地盛洪卿路环卫家属区地块、石灰石矿地块证件遗失，目前正在办理之中。

项目九、鑫华轮毂地块收储情况

	项目名称	鑫华轮毂地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落	东：黄石汽车交易市场 北：湖北义城公寓 西：鄂东		

项目基本情况	(四至范围)	医疗集团仓库 南：湖北三环离合器公司
	项目总投资额 (万元)	12000
	拟发债额度	5000
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年

项目十、泰华化工地块收储情况

项目基本情况	项目名称	泰华化工地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	新港物流园	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：沙子口 北：物流大道 西：112 省道 南：商务大道		
	项目总投资额 (万元)	6978		
	拟发债额度	6000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年		

项目十一、中铝华中铜业地块收储情况

	项目名称	中铝华中铜业地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落	东：铜花社区 北：胜利社区 西：黄石市建筑技术		

项 目 基 本 情 况	(四至范围)	职业学校 南：舒家湾
	项目总投资额 (万元)	4200
	拟发债额度	1000
	债券发行计划 (期数、年限)	

项目十二、机械学校地块收储情况

项目基 本情况	项目名称	机械学校地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：下陆区杨家山路 北：下陆区普济寺 西：下陆区铜花北路 南：下陆区神牛路		
	项目总投资额 (万元)	2080		
	拟发债额度	2000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年		

项目十三、市福利院地块收储情况

	项目名称	市福利院地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区、西塞山区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落	1、下陆区：市福利院、市精神病院；2、西塞山区：		

项 目 基 本 情 况	(四至范围)	市救助站
	项目总投资额 (万元)	9950
	拟发债额度	7000
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年

项目十四、下陆区下卫地块收储情况

项目基 本情况	项目名称	下陆区下卫地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：磁湖路 北：肖家铺路 西：怡园路 南：下陆大道		
	项目总投资额 (万元)	4570		
	拟发债额度	3000		
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年		

项目十五、宝钢地块收储情况

	项目名称	宝钢地块收储		
	土地性质	国有用地		
	行政区划	下陆区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落	东：大畈路 南：广州路、西：磁湖路、北：黄石青		

项目基本情况	(四至范围)	岛啤酒厂
	项目总投资额 (万元)	16000
	拟发债额度	2000
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年

经本所律师适当核查，拟收储土地即鑫华轮毂地块收储、泰华化工地块收储、中铝华中铜业地块收储、机械学校地块收储、市福利院地块收储、下陆区下卫地块收储及宝钢地块收储持有土地使用权证如下表：

序号	证号	土地使用权人	座落
1	黄石国用【2016 下】第 01654 号	黄石鑫华轮毂有限公司	下陆区团城山大泉路以东
2	地号为 050110001	黄石鑫华轮毂有限公司	世星药业以东
3	阳国用【2008】第 100407 号	黄石泰华工业科技发展有限公司	阳新县韦源口镇棋盘村鲤鱼海村
4	阳国用【2008】第 100406 号	黄石泰华工业科技发展有限公司	阳新县韦源口镇棋盘村鲤鱼海村
5	阳国用【2015】第 103-0001 号	黄石新泰碱业有限公司	阳新县韦源口镇棋盘村
6	黄石国用【2006】第 10135 号	中铝大冶铜板带有限公司	黄石市下陆区陆家铺村
7	黄国用【96】字第 030205019 号	湖北省第二机械工业学校	老下陆

8	黄石国用【2014】第 00326 号	黄石市福利院	苏州路以北肖家铺
9	黄石国用【1999】字第 817 号	黄石市第六医院	团城山开发区肖铺路 2 号
10	黄石国用【97】字第 02-0103 号	黄石市收容遣送 站	
11	黄石国用【2007】第 10394 号	黄石市恒盛化工 有限公司	黄石市老下陆街 69 号
12	黄石国用【2007】第 10393 号	黄石市恒盛化工 有限公司	黄石市老下陆街 69 号
13	黄石国用【2007】第 10395 号	黄石市恒盛化工 有限公司	黄石市老下陆街 69 号
14	黄石国用【2009 开】第 0213 号	宝钢股份黄石涂 镀板有限公司	黄石市杭州西路 18 号
15	黄石国用【2009）开】第 0212 号	宝钢股份黄石涂 镀板有限公司	黄石市杭州西路 18 号
16	黄石国用（2014）第 00158 号	宝钢股份黄石涂 镀板有限公司	杭州西路以南、磁湖 路以东

根据《黄石市人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》记载，拟收储土地即鑫华轮毂地块收储、泰华化工地块收储、中铝华中铜业地块收储、机械学校地块收储、市福利院地块收储、下陆区下卫地块收储及宝钢地块收储已纳入 2018 年土地收储计划。

（二）大冶市土地收购储备中心提供的本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地情况

项目十六、原粮食局办公楼情况

	项目名称	原粮食局办公楼
--	------	---------

项目基本情况	土地性质			
	行政区划	湖北省大冶市	列入储备计划时间	2017.12
	土地座落 (四至范围)	大冶大道以西、原客运站以南		
	项目总投资额 (万元)	5900		
	拟发债额度	2000		
	债券发行计划 (期数、年限)			

项目十七、熊家洲片区土地平整情况

项目基本情况	项目名称	熊家洲片区土地平整		
	土地性质	集体土地（农转用）		
	行政区划	湖北省大冶市	列入储备计划时间	2010-2013
	土地座落 (四至范围)	熊家洲片区 106 国道东西两侧		
	项目总投资额 (万元)	6000		
	拟发债额度	6000		
	债券发行计划 (期数、年限)			

根据《大冶市 2018 年度土地储备计划明细表》记载，拟收储土地即原粮食局办公楼及熊家洲片区土地平整已纳入土地储备计划。

根据大冶市土地收购储备中心出具的书面说明，原粮食局办公楼有土地登记资料，因历史原因，未办理土地使用证；拟收储土地即熊

家洲片区土地平整没有土地证。

根据大冶市土地收购储备中心提供的资料记载，拟收储土地即熊家洲片区土地平整依法取得如下批文：

1、《湖北省国土资源厅关于批准大冶市 2008 年度第六十六批次建设用地的函》（鄂土资函【2009】272 号）；

2、《湖北省国土资源厅关于批准大冶市 2008 年度第六十七批次建设用地的函》（鄂土资函【2009】273 号）；

3、《省人民政府关于大冶市 2013 年度第 183 批次建设用地（工矿废弃地）的批复》（鄂政土批【2014】1272 号）；

4、《省人民政府关于批准大冶市 2013 年度第 187 批次建设用地（工矿废弃地）的批复》（鄂政土批【2014】1152 号）；

5、《省人民政府关于批准大冶市 2013 年度第 189 批次建设用地（工矿废弃地）的批复》（鄂政土批【2014】1121 号）。

（三）阳新县土地收购储备中心提供的本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地情况

项目十八、白杨下钟地块情况

项目基本情况	项目名称	白杨下钟地块		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县城东新区白杨村 下钟组	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：明月湾公园，南：居民区，西：规划地块，北：居民区		
	项目总投资额 (万元)	2550		
	拟发债额度	2500		

债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年
-------------------	-------

项目十九、白杨俞组安置地块 A 情况

项 目 基 本 情 况		项目名称	白杨俞组安置地块 A		
		土地性质	集体土地		
		行政区划	阳新县城东新区白 杨村俞组	列入储 备计划 时间	2018 年
		土地座落 (四至范围)	东：城东一品在建小区，南：钟家湾路， 西：俞家湾路，北：清正路		
		项目总投资 额 (万元)	1750		
		拟发债额度	1690		
		债券发行计 划 (期数、年限)	一期、三年		

项目二十、马龙路以南、胜利路西侧

项目基本情况	项目名称	马龙路以南、胜利路西侧		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县城东新区	列入储备计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：胜利路，南：规划道路，西：石家庄南路，北：马龙路		

	项目总投资额 (万元)	3090
	拟发债额度	3060
	债券发行计划 (期数、年限)	

项目二十一、金融中心旁情况

项目基本情况	项目名称	金融中心旁		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县城东新区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：规划道路，南：综合大道，西：南湖路，北：规划道路		
	项目总投资额 (万元)	2490		
	拟发债额度	2450		
	债券发行计划 (期数、年限)			

项目二十二、阳新大道北侧

项目基本情况	项目名称	阳新大道北侧		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县城东新区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：规划道路，南：阳新大道，西：规划道路，北：铁铺路		

	项目总投资额 (万元)	2830
	拟发债额度	2800
	债券发行计划 (期数、年限)	

项目二十三、经济开发区工业园项目情况

项目基本情况	项目名称	经济开发区工业园项目		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县经济开发区	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：鸿骏路，南：武九铁路，西：塘垅路，北：兴富大道		
	项目总投资额 (万元)	24060		
	拟发债额度	23000		
	债券发行计划 (期数、年限)			

项目二十四、黄颡口新兴管业工业园项目情况

项目基本情况	项目名称	黄颡口新兴管业工业园项目		
	土地性质	集体土地		
	行政区划	阳新县黄颡口镇	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东：海口湖渔场，南：海口湖，西：柏林村，北：金三公路		

	项目总投资额 (万元)	10460
	拟发债额度	10000
	债券发行计划 (期数、年限)	一期、三年

根据阳新县财政局提供的资料记载,上述拟收储土地持有土地证如下表:

序号	证号	土地所有权人	地址
1	阳集有(2012)第01490号	兴国镇白杨村农民集体	阳新县兴国镇白杨村
2	阳集有(2012)第01522号	兴国镇彭山村农民集体	阳新县兴国镇彭山村
3	阳集有(2012)第01488号	兴国镇用录村农民集体	阳新县兴国镇用录村
4	阳集有((2012)第01486号	兴国镇用录村农民集体	阳新县兴国镇用录村
5	阳集有(2012)第01516号	兴国镇用录村农民集体	阳新县兴国镇用录村
6	阳集有(2012)第01514号	兴国镇银山村农民集体	阳新县兴国镇银山村
7	阳集有(2012)第01523号	兴国镇塘垅村农民集体	阳新县兴国镇塘垅村
8	阳集有(2012)第01524号	兴国镇塘垅村农民集体	阳新县兴国镇塘垅村
9	阳集有(2012)第01525号	兴国镇塘垅村农民集体	阳新县兴国镇塘垅村

10	阳集有 (2012) 第 01487 号	兴国镇滑石村农民集体	阳新县兴国镇滑石村
11	阳集有 (2012) 第 01506 号	兴国镇滑石村农民集体	阳新县兴国镇滑石村
12	阳集有 (2012) 第 01492 号	兴国镇官桥村农民集体	阳新县兴国镇官桥村
13	阳集有 (2012) 第 01515 号	兴国镇官桥村农民集体	阳新县兴国镇官桥村
14	阳集有 (2012) 第 01485 号	兴国镇官桥村农民集体	阳新县兴国镇官桥村
15	阳集有 (2012) 第 01529 号	兴国镇东山村农民集体	阳新县兴国镇东山村

根据阳新县财政局提供的资料记载,阳新县申报的本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地依法取得批文如下:

1、湖北省国土资源厅《省国土资源厅关于批准阳新县 2012 年度第 24 批次城市建设用地的函》(鄂土资函【2012】3896 号);

2、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于阳新县 2014 年度第 31 批次城市建设用地的批复》(鄂政土批【2014】1890 号;

3、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于阳新县 2015 年度第 34 批次城市建设用地的批复》(鄂政土批【2016】1639) 号;

4、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于阳新县 2014 年度第 46 批次建设用地的批复》(鄂政土批【2014】2395 号);

5、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于批准阳新县 2015 年度第 29 批次(工矿废弃地)建设用地的批复》(鄂政土批【2016】283 号);

6、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于批准阳新县

2014 年度第 2 批次建设用地(工矿废弃地)批复》(鄂政土批【2014】1138 号);

7、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于批准阳新县 2014 年度第 1 批次建设用地(工矿废弃地)的批复》(鄂政土批【2014】1143 号。

8、经济开发区工业园项目取得湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于阳新县 2016 年度第 6 批次(工矿废弃地)建设用地的批复》(鄂政土批【2016】1249 号)等 38 个批文。

二、土地储备机构的主体资格

(一) 黄石市土地储备中心

根据事业单位法人证书记载,黄石市土地储备中心基本情况如下:

名称:黄石市土地储备中心

宗旨和业务范围:为合理配置土地资源提供土地保障。实施土地收回、收购、储备和土地出让前的前期准备工作。

住所:黄石市颐阳路 593 号

法定代表人:潘宪章

经费来源:财政补助

开办资金:¥79 万元

兴办单位:黄石市国土资源局

根据《省国土资源厅办公室关于印发湖北省土地储备机构名录》(2018 年版)的通知》(鄂土资办函[2018]87 号)记载,黄石市土地储备中心为列入国土资源部名录管理的土地储备机构,符合《专项债券管理办法》(试行)第二条的规定,具备实施土地储备的资格。

(二) 大冶市土地收购储备中心

根据事业单位法人证书记载,大冶市土地收购储备中心基本情况如下:

名称：大冶市土地收购储备中心

宗旨和业务范围：实现调控土地市场，促进土地资源合理利用，负责制订国有土地收储计划，实施土地收回、收购、储备工作，以及做好储备土地的挂牌、拍卖出让前期准备工作。

住所：大冶市新冶大道

法定代表人：赵益春

经费来源：财政补助

开办资金：¥10000 万元

举办单位：大冶市国土资源局

根据《省国土资源厅办公室关于印发湖北省土地储备机构名录》（2018 年版）的通知》（鄂土资办函[2018]87 号）记载，大冶市土地收购储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《专项债券管理办法》（试行）第二条的规定，具备实施土地储备的资格。

（三）阳新县土地收购储备中心

根据事业单位法人证书记载，阳新县土地收购储备中心基本情况如下：

名称：阳新县土地收购储备中心

统一社会信用代码：124202227534238840

法定代表人：蔡庸剑

经费来源：自收自支

兴办单位：阳新县国土资源局

宗旨和经营范围：代县政府负责全县国有有偿建设用地的收购储备和土地使用权的招标投标、挂牌出让及土地收益金的收缴工作；负责全县土地收购储备库的建设、管理和对收购储备库中的土地进行前期开发和整理工作；负责全县土地收购储备金的筹措、管理和运作工作；负责全县土地市场监测系统网络的建设、管理与信息发布工作。

住所：阳新县国土资源局办公楼

根据《省国土资源厅办公室关于印发湖北省土地储备机构名录》（2018 年版）的通知》（鄂土资办函[2018]87 号）记载，阳新县土地收购储备中心为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《专项债券管理办法》（试行）第二条的规定，具备实施土地储备的主体资格。

第四章 总体评价及法律意见

一、专项债券实施方案总体评价

本次土地储备专项债券发行，编制了《黄石市土地储备项目专项债券实施方案》，《黄石市土地储备项目专项债券实施方案》内容包括：项目基本情况、投资估算及资金筹措方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、项目风险控制。

本所律师认为，《黄石市土地储备项目专项债券实施方案》的编制符合《预算法》、《土地储备管理办法》、《财预【2017】89 号》、《专项债券管理办法》（试行）、《财预【2018】59 号》、《鄂财预发【2018】29 号》、《鄂财预发【2018】27 号》等法律、行政法规及规范性文件的要求。

二、法律意见书

北京大成（武汉）律师事务所接受湖北省黄石市财政局的委托，本所作为 2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行事务的专项法律顾问，依法出具了《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行的法律意见书》。

第五章 与本次土地储备专项债券发行有关的重大法律事项 及潜在法律风险

一、重大法律事项

经本所律师适当核查,本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地存在如下重大法律事项:

(一) 拟收储土地即下陆区团城山湿地公园入口地块、盛洪卿路环卫家属区土块、粮食局办公楼、熊家洲片区地块平整等尚未取得、或部分未取得土地证。

(二) 拟收储土地即下陆区新下陆有色机修厂片地块,集体土地面积为 2.64449 公顷,涉及农用地部分尚未取得农用地转建设用地批准文件。

(三) 部分拟收储土地取得的农用地转建设用地批准文件已超过两年期限。

二、潜在法律风险

(一) 部分拟收储土地尚未取得土地证,存在潜在的不确定的权属争议的法律风险。

(二) 本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地有部分土地尚未取得农用地转建设用地批准文件和尚未取得征地审批批文,尚需依法依规办理、完善农用地转建设用地审批手续,尚需办理、完善征地、收购审批手续。

三、风险控制措施

土地储备机构应依法依规办理、完善本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地农用地转用审批手续;依法依规办理、完善拟收储土地征地、收购审批手续;土地储备机构取得土地的方式及程序应合法合规,补偿应到位;未依法办理农用地转建设用地、征地及收购审批手续的,不得实施征地、收购行为;存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地,在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前,不得入库储备。

第六章 结论性意见

结论性意见：

综上所述，本所律师认为：

一、黄石市土地储备中心、大冶市土地收购储备中心及阳新县土地收购储备中心是依法成立的事业单位法人，系被列入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备实施土地收购、储备工作的主体资格。

二、本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地已履行部分前期收购储备程序，尚需按照《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规及规范性文件的规定，进行前期开发、后续整理、储备工作。

三、本次土地储备专项债券发行对应的拟收储土地尚需按照《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《土地储备管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规及规范性文件的规定，依法依规办理、完善农用地转用审批手续，依法依规办理、完善征地、收购审批手续；未依法办理农用地转建设用地审批手续、未依法办理征地审批手续及未办理收购审批手续的，不得实施征地、收购行为。

四、储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。

附则

一、本法律意见书由北京大成（武汉）律师事务所出具。

二、本法律意见书加盖本所公章后生效。

三、本法律意见书正本共叁份，无副本。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券发行的法律意见书》签字页)

北京大成（武汉）律师事务所



经办律师向清华 白清华

经办律师龚莉 龚莉