

北京大成（武汉）律师事务所

关于 2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券

之

法律意见书

大成证字[2018]第[364]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.....	1
正 文.....	4
一、本期专项债券发行.....	4
（一）发行人.....	4
（二）本期发行概况.....	4
（三）本期专项债券发行额度.....	5
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....	5
（一）市本级土地储备项目.....	6
（二）丹江口市土地储备项目.....	10
（三）房县土地储备项目.....	14
（四）郧西县土地储备项目.....	16
（五）竹山县土地储备项目.....	19
（六）竹溪县土地储备项目.....	22
三、财务评估咨询报告及法律意见书.....	25
（一）财务评估咨询报告.....	25
（二）法律意见书.....	25
四、与本期专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施.....	26
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。.....	26
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....	29
五、结论性意见.....	30

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
省国土厅	指	湖北省国土资源厅
市财政局	指	十堰市财政局
十堰市政府	指	十堰市人民政府
本期专项债券	指	2018年湖北省十堰市土地储备专项债券
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
德勤	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国土资规（2017）17号文	指	《土地储备管理办法》
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	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
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》
财预（2015）225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
《实施方案》	指	《2018年湖北省十堰市土地储备专项债券实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《2018年湖北省十堰市土地储备专项债券（一期）——2018年湖北省专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

北京大成（武汉）律师事务所

关于 2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券之 法律意见书

大成武汉证字[2018]第 34 号

致：十堰市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任 2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、王清华律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规和规范性文件，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。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、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、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体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。本所经办律师还就本次发行所涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过相关政府部分征询取得相关部门出具的证明文件。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体已出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书

面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供
给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；
文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所
有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公章的文件、资料均是真实、合法、有
效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、
法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准
和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依
赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出
具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会
计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、
审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出
任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随
其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自
行引用或根据审批部门的审核要求印用本法律意见书的内容，但因引用而导致法
律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均
不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

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，“专项债务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北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财综〔2018〕8号文的规定。

（二）本期发行概况

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期债券发行的发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本期土地储备专项债券拟发行金额 86,235.00 万元，其中： 1. 市本级土地储备专项债券拟发行额度为 40,000.00 万元； 2. 丹江口市土地储备专项债券拟发行额度为 13,800.00 万元； 3. 郧西县土地储备专项债券拟发行额度为 10,801.00 万元； 4. 竹山县土地储备专项债券拟发行额度为 7,566.00 万元； 5. 竹溪县土地储备专项债券拟发行额度为 10,000.00 万元；

	6. 房县土地储备专项债券拟发行额度为 4,068.00 万元。
发行期限	5 年
募集资金用途	专项用于《实施方案》中土地储备项目
还款来源	以各项目取得的专项收入偿还债券本息，即土地储备出让收入偿还债券本息
发行依据	《预算法》、财预〔2017〕62 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定

（三）本期专项债券发行额度

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》，本次债券发行规模为 86,235.00 万元。湖北省财政厅在其官网 (<http://czt.hubei.gov.cn/>) 披露的经湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议通过的《关于 2018 年省级财政预算调整方案的报告》显示，“经国务院批准，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）核定我省 2018 年政府债务限额 7011.5 亿元（其中：一般债务限额 3977.3 亿元、专项债务限额 3034.2 亿元）”，根据十堰市财政局出具的承诺：“所申报专项债券额度均严格控制在省下达的政府债务限额内，不存在超限额申报情况。”

据此，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〕28 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、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本期专项债券发行的资金主要用于以下土地储备项目，具体情况如下：

(一) 市本级土地储备项目

1. 项目概况

(1) 火车站北广场片区

地块名称	火车站北广场片区
宗地位置	茅箭区二堰街办
四至范围	东临凤凰路，南临林荫大道，西邻北京南路，北至北京南路。
土地规划性质	商业、居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	约 14.67 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

(2) 岩洞沟片区

地块名称	岩洞沟片区
宗地位置	张湾区车城街办
四至范围	东临山体，南临发展大道，西至石桥路，北至山体。
土地规划性质	商业、旅游用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	约 33.33 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

(3) 中岳路片区

地块名称	中岳路片区
宗地位置	张湾区车城街办
四至范围	东临道路，南至山体，西至凯鑫公司用地，北邻中岳路
土地规划性质	商业、居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	约 8 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

(4) 火箭路沿线地块

地块名称	火箭路沿线地块
宗地位置	张湾区汉江街办
四至范围	东临山体，南临机场大道，西邻山体，北至发展大道
土地规划性质	商业、居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年
储备面积	约 36.67 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

(5) 北京路延长线片区

地块名称	北京路延长线片区
宗地位置	张湾区汉江街办
四至范围	东临发展大道，南临山体，西邻规划道路，北至北京路延长线

土地规划性质	商业、居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	约 33.33 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

(6) 凯旋大道地块

地块名称	凯旋大道地块
宗地位置	张湾区红卫街办
四至范围	东临凯旋大道，南临车城西路，西至道路，北至山体
土地规划性质	居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年
储备面积	约 1.33 公顷
土地现状	目前现状为林地及居民房屋

2. 项目批复

(1) 十堰市人民政府专题会议纪要

2018 年 2 月 9 日，十堰市人民政府办公室召开专题会议，形成《关于 2018 年城区土地储备供应和节约集约用地等问题》的专题会议纪要，会议审议市城区 2018 年度土地收储、整理、土地公开出让三个计划及《市人民政府关于加强土地利用管理促进节约集约用地的通知（送审稿）》等文件，原则上同意市国土资源局提出的 2018 年度土地储备、整理、公开出让计划。

(2) 十堰市国土资源局的请示

2018年8月23日，十堰市国土资源局形成《市国土资源局关于申报2018年度6宗土地收储计划的请示》（十土资文〔2018〕254号），向十堰市政府请示2018年度6宗共计1910亩土地收储计划，请十堰市人民政府批复。

（3）十堰市人民政府的储备计划处理意见

根据市政府办公厅收文处理签，2018年8月23日，十堰市政府收到十堰市国土资源局《关于申报2018年度6宗土地收储计划的请示》，2018年8月23日，十堰市副市长吴烨同志签批同意，收储计划批文正在办理中。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，市本级土地储备项目的项目业主为十堰市国土储备中心。根据十堰市国土储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>）查询，十堰市国土储备中心的基本情况如下：

事业单位名称	十堰市国土储备中心
统一社会信用代码	124203006654952399
宗旨和业务范围	政府授权开发整理储备城市规划区内的国有土地；受国土资源局委托公开出让城区内国有土地使用权。
地址	北京中路市国土资源局
法定代表人	阎伯峰
开办资金	5000万元
经费来源	财政拨款
举办单位	十堰市国土资源局
证书有效期	2016-12-05至2021-12-05
登记管理机关	十堰市事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号）、

湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017年版）》的通知，十堰市国土储备中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420300，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）丹江口市土地储备项目

1. 项目概况

（1）右岸新城区 I-2 地块

地块名称	右岸新城区 I-2 地块
宗地位置	位于右岸新城核心区天柱路与武当大道交汇处
四至范围	东临武当大道，南临天柱路，西临望月路
土地规划性质	I-2A 地块规划性质为居住用地； I-2B 地块规划性质为商业服务设施用地。
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	I-2A 地块储备面积为 68.3 亩；I-2B 地块储备面积为 90 亩，储备面积共计 10.55 公顷。
土地现状	目前该地块中尚有住户 20 余户。

（2）右岸新城区 II-1 地块

地块名称	右岸新城区 II-1 地块
宗地位置	位于右岸新城核心区天柱路与武当大道交汇处
四至范围	东临思源学校，南临天柱路，西邻武当大道
土地规划性质	商业服务设施用地

储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	1.28 公顷
土地现状	目前该地块中尚有住户 18 户

(3) 右岸新城区 VI-2 地块

地块名称	右岸新城区 VI-2 地块
宗地位置	位于右岸新城核心区石家庄路与明珠路交汇处
四至范围	东临槐荫路，南临中医院，西邻明珠路
土地规划性质	商业服务设施用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	2.63 公顷
土地现状	目前该地块中尚有住户 1 户

(4) 右岸新城区 VI-5 地块

地块名称	右岸新城区 VI-5 地块
宗地位置	位于右岸新城核心区汉江大道与石家庄路交汇处
四至范围	东临汉江大道，西临方山路，南临槐荫路
土地规划性质	居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	3.6 公顷

土地现状	目前该地块内住户已全部拆迁完毕
------	-----------------

(5) 右岸新城VI-6 地块

地块名称	右岸新城VI-6 地块
宗地位置	位于右岸新城核心区汉江大道与武当大道交汇处
四至范围	东临汉江大道，西邻武当大道，北临方山路
土地规划性质	居住用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	5.56 公顷
土地现状	目前地块内尚有住户 40 余户。

(5) 新港经济开发管理处江之舟片区地块

地块名称	新港经济开发管理处江之舟片区地块
宗地位置	老城区新港办事处陈家港村
四至范围	东临沿江路，南临均州大桥，西邻汉江
土地规划性质	商业服务设施用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2019 年-2020 年
储备面积	6.62 公顷
土地现状	目前地块内已全部拆迁完毕。

2. 项目批复

(1) 丹江口市人民政府的储备计划批复

2018年8月23日，丹江口市人民政府出具《丹江口市人民政府关于2018年度城区商住用地储备计划的批复》（丹政函〔2018〕62号），原则上同意丹江市国土资源局拟定的丹江口市2018年度城区商住用地储备计划和商住储备土地供应计划，原则同意收储右岸新城区I-2、II-1、VI-2、VI-5、VI-6以及沿江大道江之舟片区地块等6宗土地。

(2) 丹江口市城乡规划局规划用途批复

丹江口市城乡规划局出具关于《关于确定2018年拟收储地块规划用途及规划面积的函》的回复函，将右岸新城I-2、II-1、VI-2、VI-5、VI-6以及沿江大道江之舟片区地块等6宗土地与丹江口市控规进行了核对，确定了六宗地块面积及用途。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，丹江口市土地储备项目的项目业主为丹江口市土地收购储备供应中心。根据丹江口市土地收购储备供应中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，丹江口市土地收购储备供应中心的基本情况如下：

事业单位名称	丹江口市土地收购储备供应中心
统一社会信用代码	124203817308588503
宗旨和业务范围	负责办理国有土地出让、转让、出租、抵押的业务手续，负责编制全市年度土地收购储备计划及实施方案。
地址	丹江口市深沟路
法定代表人	陈刚
开办资金	22万元
经费来源	全额拨款
举办单位	丹江口市国土资源局

证书有效期	2016-03-30 至 2021-03-30
登记管理机关	丹江口市事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号）湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017年版）》的通知，丹江口市土地收购储备供应中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420381，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（三）房县土地储备项目

1. 项目概况

（1）西关印象度假体验区地块

地块名称	西关印象度假体验区地块
宗地位置	城关镇小西关社区、中西关社区、泉水村
四至范围	东至房县天明小学，西至居然之家墙外皮，南至城关镇西关社区老居民点，北至泉水社区乡村路
土地规划性质	住宿餐饮用地
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2019年
储备面积	8.36公顷
土地现状	已拆除部分地上建筑物

2. 项目批复

（1）房县人民政府的储备计划批复

2018年8月23日，房县人民政府出具《房县人民政府关于2018年度土地收储计划的批复》（房政函〔2018〕215号），原则上同意房县国土资源局报送的房县2018年度土地收购储备计划。

（2）房县国土资源局出具说明

房县国土资源局出具《关于房土储〔2018〕18号宗地的说明》，经房县人民政府同意，房土储〔2018〕18号宗地纳入2018年度土地储备计划，目前该宗地正在组卷报批，已拆除部分地上建筑物。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，房县土地储备项目的项目业主为房县土地收购储备中心。根据房县土地收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站(<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>)查询，房县土地收购储备供应中心的基本情况如下：

事业单位名称	房县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12420325667668922H
宗旨和业务范围	依法对全县收购的土地进行储备，组织实施招、拍、挂交易工作，手机汇总发布土地交易信息。
地址	房县城关镇房陵西大道118号
法定代表人	刘霜
开办资金	100万元
经费来源	全额拨款
举办单位	房县国土资源局
证书有效期	2016-05-18至2021-05-18
登记管理机关	房县事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号）、

湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017年版）》的通知，房县土地收购储备中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420325，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（四）郧西县土地储备项目

1. 项目概况

（1）商贸古城项目地块

地块名称	商贸古城项目地块
宗地位置	县城东部，郧西县城关镇东营村
四至范围	东至城关镇东营村农路；南至村集体土地；西至规划道路；北至吴家营村集体土地
土地规划性质	商业服务设施用地、住宅
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021-2022 年
储备面积	14 公顷
土地现状	该地块目前已启动征地腾庄，有小部分已腾庄清表。

（2）河夹扶贫产业园项目地块

地块名称	河夹扶贫产业园项目地块
宗地位置	河夹镇杨家湾村、箭流铺村、龙窝村
四至范围	东至箭流铺村保障房村集体土地，南至箭流铺村杨家湾村集体耕地，西至杨家湾村集体耕地及林地，北至扶贫产业园一期已供应土地。
土地规划性质	工业
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020-2022 年

储备面积	58.30 公顷
土地现状	已完成征地腾庄，正在进行土地平整河工程建设，未供地，也未交地

2. 项目批复

（1）郧西县人民政府的储备计划批复

根据郧西县国土资源局《关于 2018 年度土地收购储备供应计划的请示》，2018 年计划在原已收购储备土地的基础上，收购储备 11 宗 165.6 公顷土地，包括位于城关镇东营村的 4 宗土地，面积 23 公顷，位于河夹镇杨家湾村、箭六铺村、龙窝村的 1 宗土地，面积共 97.73 公顷等。根据《郧西县人民政府关于 2018 年度土地收购储备供应计划的批复》（西政函〔2018〕1 号），批复如下：同意郧西县国土资源局报送的 2018 年度土地收购储备供应计划。

（2）省政府的建设用地批复

根据湖北省人民政府《关于郧西县 2014 年度第 17 批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2014〕2895 号），同意将郧西县城关镇东营村、吴家营村集体农用地 11.3247 公顷（含耕地 10.6088 公顷）、未利用地 0.0957 公顷转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 0.1577 公顷。

根据湖北省人民政府《关于郧西县 2014 年度第 19 批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2014〕2904 号），同意将郧西县吴家营村集体农用地 2.0710 公顷（含耕地 2.0078 公顷）、未利用地 0.1198 公顷转为建设用地并办理征地手续，另征收集体建设用地 0.2550 公顷。

根据湖北省人民政府《关于郧西县 2017 年度第 8 批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕247 号），同意将郧西县河夹镇箭流铺村、杨家湾村、龙窝村集体农用地 36.0896 公顷（含耕地 10.7660 公顷）、未利用地 2.4630 公顷转为建设用地并办理征收手续，另征收集体建设用地 0.3160 公顷。

（3）郧西县发展和改革局立项批复

根据郧西县发展和改革局于 2017 年 7 月 18 日作出的《关于郧西县河夹扶贫产业园园区建设项目立项的通知》（西发改审批〔2017〕72 号），经审查，该

项目符合国家政策，同意河夹扶贫产业园园区建设项目立项，项目建设地点位于鄆西县河夹镇，主要建设河夹扶贫产业园区，规划用地 1300 亩。

(4) 鄆西县城乡规划管理局的《国有土地规划条件书》

鄆西县城乡规划管理局于 2014 年 7 月 7 日下发的《国有土地规划条件书》（西规函（2014）48 号）、2014 年 7 月 7 日下发的《国有土地规划条件书》（西规函（2014）50 号），对商贸古城地块的规划条件作出批准。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，鄆西县土地储备项目的项目业主为鄆西县土地收购储备供应中心。根据鄆西县土地收购储备供应中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，鄆西县土地收购储备供应中心的基本情况如下：

事业单位名称	鄆西县土地收购储备供应中心
统一社会信用代码	12420322066123388J
宗旨和业务范围	实施土地收购、储备和出让的前期准备工作，对企事业单位需要盘活的存量土地和其他需调整的存量土地进行收购，管理依法收回的违法用地、闲置括荒土地，并纳入储备库的范围，做好储备土地的前期开发和对收购、储备土地的资金预算、招商洽谈以及投放市场的招标、拍卖、挂牌等相关工作。
地址	鄆西县城关镇武汉路 112 号
法定代表人	姚忠华
开办资金	8 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	鄆西县国土资源局
证书有效期	2016-11-18 至 2021-11-18
登记管理机关	鄆西县事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017年版）》的通知，郧西县土地收购储备供应中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420322，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（五）竹山县土地储备项目

1. 项目概况

（1）潘口乡鱼岭工业园项目地块

地块名称	潘口乡鱼岭工业园项目地块
宗地位置	潘口乡鱼岭村片区
四至范围	东凭铜皮沟山脊，西临鱼岭二、三组居民区，南接鱼岭水库，北靠改线 305 省道
土地规划性质	工业用地
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2018-2022 年
储备面积	191.27 公顷
土地现状	目前该项目完成土石方开挖 1750 方，已形成近 2500 亩的场平。

2. 项目批复

（1）竹山县人民政府的储备批复

根据竹山县人民政府于 2018 年 8 月 24 日作出的《关于竹山县 2018 年度土地收储计划的批复》（竹政函〔2018〕96 号），批复如下：原则同意竹山县 2018 年土地收购储备计划。潘口乡鱼岭工业园地块收录在 2018 年土地收购储备计划中。

（2）竹山县发展和改革局的立项批复

竹山县发展和改革局于 2013 年 1 月 28 日作出《关于鱼岭生态工业园建设项目立项的批复》（竹发改字〔2013〕21 号），批复同意该项目建设。

（3）省政府的建设用地批复

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2014 年度第 14 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2016〕628 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 37.7319 公顷（含耕地 9.8233 公顷）、未利用地 1.0406 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 30 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕549 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 20.3874 公顷（含耕地 0.8678 公顷）、未利用地 0.2591 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 31 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕349 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 16.7992 公顷（含耕地 2.5776 公顷）、未利用地 6.2605 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 32 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕350 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 4.6242 公顷（含耕地 2.4818 公顷）、未利用地 0.5342 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 33 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕351 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 19.1566 公顷（含耕地 8.9457 公顷）、未利用地 0.3307 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 34 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕547 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体

农用地 18.2527 公顷（含耕地 8.4194 公顷）、未利用地 0.4585 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 35 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕352 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 2.5434 公顷（含耕地 2.2323 公顷）转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 30 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕549 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 20.3874 公顷（含耕地 0.8678 公顷）、未利用地 0.2591 公顷转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

根据湖北省人民政府《关于竹山县 2016 年度第 36 批次（低丘缓坡）城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2017〕353 号），同意将竹山县潘口乡鱼岭村集体农用地 5.2784 公顷（含耕地 3.8701 公顷）转为建设用地并办理征收手续，土地性质为工业。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，竹山县土地储备项目的项目业主为竹山县国土收购储备中心。根据竹山县国土收购储备中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxz1/>）查询，竹山县国土收购储备中心的基本情况如下：

事业单位名称	竹山县国土收购储备中心
统一社会信用代码	12420323780906558J
宗旨和业务范围	落实和树立科学发展观，推进土地收购储备工作进一步规范化管理。经营城市土地资产，负责实施土地征用和国有土地使用权收回，收购、储备、开发、出让等具体工作。
地址	竹山县城关镇北大街 106 号
法定代表人	刘太斌

开办资金	65 万元
经费来源	全额拨款
举办单位	竹山县国土资源局
证书有效期	2016-11-18 至 2021-11-18
登记管理机关	竹山县事业单位登记管理局

根据《财预〔2017〕62号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备资机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017年版）》的通知，竹山县国土收购储备中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420323，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（六）竹溪县土地储备项目

1. 项目概况

（1）东城新区项目地块

地块名称	东城新区项目地块
宗地位置	竹溪县东城新区船型寨
四至范围	东至竹溪河北侧兴界路延长线，南至竹溪河，西至竹溪河支流，北至莲花塘
土地规划性质	商服、住宅
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020 年-2023 年
储备面积	83.7 公顷

2. 项目批复

（1）竹溪县人民政府会议纪要

根据竹溪县人民政府《关于东城新区工程建设工作专题会议纪要》，县国土资源局做了关于东城新区土地征收及房屋拆迁工作情况的汇报，关于东城新区土地征收及房屋征收拆迁工作，会议决定由省国土资源局负责，形成土地征收和房屋征收拆迁资金拨付请示报送县政府审批后，迅速实施征收拆迁工作。

（2）竹溪县人民政府的储备计划批复

竹溪县人民政府于2018年8月24日作出《关于2018年度东城新区土地储备计划的批复》（溪政函〔2018〕82号），批复如下：经研究，原则同意《竹溪县2018年度东城新区土地储备计划》。

（3）省政府建设用地批复

根据湖北省人民政府《关于批准竹溪县2011年度第7批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2011〕1804号），同意将竹溪县城关镇东风村、水坪镇船形寨村、漫液村、小河边村集体农用地4.1989（均为耕地）转为建设用地并办理征地手续，土地用途为商服。

根据湖北省人民政府《关于批准竹溪县2011年度第8批次城市建设用地的函》（鄂政土资〔2012〕1854号），同意将竹溪县城关镇东风村、守金店村、新胜村、水坪镇小河边村集体农用地27.4060公顷（均为耕地）转为建设用地并办理征地手续，土地用途为工业。

根据湖北省人民政府《关于批准竹溪县2013年度第3批次城市建设用地（城乡建设用地增减挂钩项目）的批复》（鄂政土批〔2013〕945号），同意征收竹溪县水坪镇船形寨村集体土地20.0000公顷，均为农用地，其中耕地19.8559公顷，土地用途为商服。

根据湖北省人民政府《关于批准竹溪县2013年度第9批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2014〕327号），同意将竹溪县城关镇守金店村、水坪镇船形寨村、小河边村集体农用地13.4262公顷（含耕地12.8652公顷）转为建设用地并办理征地手续；另征收集体建设用地6.9742公顷，土地用途为商服、住宅。

根据湖北省人民政府《关于批准竹溪县2013年度第11批次城市建设用地的批复》（鄂政土批〔2014〕323号），同意将竹溪县城关镇守金店村、水坪镇船

形寨村集体农用地 13.9752（含耕地 13.8894 公顷）转为建设用地并办理征地手续,土地用途为商服、住宅。

3. 项目业主

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，竹溪县土地储备项目的项目业主为竹溪县土地储备供应中心。根据竹溪县土地储备供应中心提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师登陆“事业单位在线”网站（<http://www.gjsy.gov.cn/cxzl/>）查询，竹溪县土地储备供应中心的基本情况如下：

事业单位名称	竹溪县土地储备供应中心
统一社会信用代码	12420324753427308N
宗旨和业务范围	为国家土地储备提供服务。实施规划范围内土地收购、储备、开发、供应。
地址	竹溪县城关镇西关街桥头
法定代表人	刘玉东
开办资金	1 万元
经费来源	非财政补助
举办单位	竹溪县国土资源局
证书有效期	2018-07-04 至 2023-07-04
登记管理机关	竹溪县事业单位登记管理局

根据《财预（2017）62 号文》第二条第二款规定，“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备资机构负责实施”。根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017 年版）〉的通知》（国土资厅函（2017）1569 号）、湖北省国土资源厅办公室关于印发《湖北省土地储备机构名录（2017 年版）》的通知，竹溪县土地储备供应中心系纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420324，其系具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

据此,本所律师认为,本期债券发行募集资金将分别用于上述土地储备项目,该等项目符合国家相关产业政策,符合项目所在地的土地利用总体规划,均已列入土地储备计划并获得相关批复,现有手续符合法律法规的要求,且将按照法律法规持续完善后续程序,推进项目建设工作。

上述项目业主均系依法设立的事业单位,具备事业单位法人资格;自设立以来至今均有效存续,不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形;具备从事土地征用、收购及供应之业务范围的主体资格,均系已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

三、财务评估咨询报告及法律意见书

(一) 财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所,现持有统一社会信用代码为 914403000589780442 的《营业执照》及证书序号为 5001674、分所编号为 310000124701 的《会计师事务所执业证书》。

德勤就本期专项债券发行出具《财务评估咨询报告》,该《财务评估咨询报告》认为,“基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。综上所述,通过发行地方政府土地储备专项债券的方式满足十堰市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。”

经核查,本所律师认为,德勤是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构,与发行人、十堰市国土储备中心、十堰市各市县级土地储备中心之间不存在关联关系,且具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

(二) 法律意见书

本期专项债券发行由北京大成(武汉)律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构,本所持有湖北省司法厅核发的证

号为湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

四、与本期专项债券发行有关的法律风险及风险应对措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

1. 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：（1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；（2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；（3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；（4）监理到位工作不到位，影响工期；（5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- （1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- （2）施工工棚搭建满足防震要求；
- （3）做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- （4）强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- （5）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- （6）搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；
- （7）与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；
- （8）强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2. 施工方风险

风险因素：（1）施工计划不周强；（2）施工技术力量达不到要求；（3）施工材料组织能力差；（4）对施工图纸的领会能力差；（5）施工应急预案差；（6）施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；（7）施工过程中出现质量施工；（8）施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

（1）通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

（2）进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

（3）进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每周、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

（4）进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3. 设计单位风险

风险因素：（1）设计不当而进行设计变更；（2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；（3）勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；（4）设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；（5）图纸供应不及时、不配套或出现差错。

风险控制措施：

（1）通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

（2）坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

(3) 按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件;

(4) 加强与城建、规划等部门沟通, 强化对设计单位的管理。

4. 材料供应风险

风险因素: (1) 材料、设备不及时供应耽误工期; (2) 材料、设备质量不符合要求耽误工期。

风险应对措施:

(1) 选择社会信誉好、实力雄厚的供应商;

(2) 坚持材料、设备验收制度, 不合格的材料和设备一律不得进场;

(3) 强化合同管理, 用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5. 资金落实情况

风险因素: (1) 资金不到位, 工程款不能按时拨付影响施工, 导致耽误工期; (2) 资金不到位, 影响材料供应商不能及时供货, 导致耽误工期; (3) 资金不到位, 导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作, 导致耽误工期。

风险应对措施:

(1) 资金不足额就位, 不得开工建设;

(2) 严格财经制度, 防止建设资金被贪污、挪用。

6. 工程事故

风险因素: (1) 人身安全对施工工期的影响; (2) 设备损毁对施工工期的影响; (3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响; (4) 事故处理不当, 引起群体事件, 影响建设工期。

风险应对措施:

(1) 编制和执行施工安全工作守则, 建立安全报告制度, 设立专职安全监理和安全员;

(2) 加强对施工人员的安全教育, 增强施工人员的安全防范意识, 提高安全防范自救能力;

(3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

(4) 施工场所按规定进行围挡封闭, 架设安全网。洞口及临边进行防护;

(5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

(6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

7. 社会稳定风险因素

风险因素：（1）地上实物补偿费的及时足额兑付；（2）迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；（3）拆迁安置实施的合理性；（4）损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；（5）征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

风险应对措施：

（1）注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施；

（2）对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

（3）协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患；

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险因素：（1）土地出让价格下滑风险；（2）土地出让数量和期限风险；

风险应对措施：

（1）密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

（2）及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2. 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3. 政策风险

风险因素：国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

风险应对措施：

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

4. 财务风险

风险因素：（1）资金周转风险：本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难；（2）投资估算风险：本项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：

（1）充分考虑项目建设的特点，对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（2）加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）委托中介机构对征地拆迁面积进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

五、结论性意见

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，本期专项债券发行已经取得了相关授权或批准；

2. 本期债券发行募集资金将分别用于上述土地储备项目，该等项目符合国家相关产业政策，符合项目所在地的土地利用总体规划，均已列入土地储备计划并获得相关批复，现有手续符合法律法规的要求，且将按照法律法规持续完善后续程序，推进项目建设工作；

3. 十堰市土地储备供应中心、十堰市各市县储备中心系已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具有负责实施相应土地储备项目的主体资格；

4. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，募集资金将通过转贷方式专项用于披露的土地储备项目，符合财预〔2017〕62号文等相关文件要求；

5. 本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，且财务评价机构认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号文及财预〔2017〕62号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求；

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肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省十堰市
土地储备专项债券之法律意见书》之签署页）

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）



负责人：

吕晨葵

经办律师：

王伟琪

王清华

2018年8月30日