



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

湖北赞达律师事务所

关于 2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券

之

法律意见书



赞 达 律 师 事 务 所

ZANDA LAW FIRM

目 录

第一部分 引言	2
一、 释义	2
二、 律师声明事项	3
第二部分 正文	5
一、 本次发行	5
二、 本次发行对应的投资项目	5
三、 与本次发行有关的重大法律事项	17
四、 发行文件及中介服务机构	17
五、 法律风险及风险控制	18
第三部分 结论性意见	20



赞 达 律 师 事 务 所

ZANDA LAW FIRM

湖北赞达律师事务所
关于 2018 年湖北省政府土地储备专项债券
之
法律意见书

(2018)鄂赞达律非字 58 号

致：武汉市财政局

湖北赞达律师事务所（以下简称“本所”）系在湖北省司法厅注册设立并依法执业的律师事务所。本所受武汉市财政局（以下简称“市财政局”）的委托，指派易中华、闫娇律师（以下简称“本所律师”）为 2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《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》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件的有关规定，为 2018 年湖北省政府土地储备专项债券发行事宜出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称	定义
财政部	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	湖北省人民政府
财政厅	湖北省财政厅
本次发行、土储专项债券	2018 年湖北省政府土地储备专项债券
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发[2014]43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发[2014]45 号文	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财库[2015]83 号文	《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
财预[2015]225 号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预[2017]62 号文	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预[2017]89 号文	《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[2018]34 号文	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库[2018]61 号文	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库[2018]72 号文	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
鄂财预发[2018]27 号文	《省财政厅关于下达 2018 年政府债务限额的通知》
《实施方案》	《2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券（一期）——2018 年湖北省专项债券（六期）项目收益与融资平衡财务评估咨询报告》



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

《法律意见书》	湖北赞达律师事务所出具的《2018 年湖北省政府土地储备专项债券之法律意见书》[编号为：（2018）鄂赞达律非字 58 号]
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
本所	湖北赞达律师事务所
元	人民币元
境内	中华人民共和国境内
境外	中华人民共和国境外

二、 律师声明事项

本所及经办律师就为本次发行出具本法律意见书的相关事宜声明如下：

（一） 本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本《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，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所载明的事实真实、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。

（二） 对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位的证明文件以及与本次发行有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见，并就该等事实发表法律意见。

（三） 在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明确要求，对本次发行的合法性及对本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、财务评估咨询报告等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关实施方案、财务评估咨询报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（四） 在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（五） 本法律意见书仅供本次发行使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书



赞 达 律 师 事 务 所

ZANDA LAW FIRM

不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本，各正本具有同等法律效力。



第二部分 正文

一、本次发行

（一）本次发行的债券类型

本次发行的系武汉市土地储备专项债券，采取全省集合发行的方式。本次发行的债券类型及发行方式未违反国发[2014]43号文、财预[2017]89号文、财库[2018]61号文等相关规定。

（二）发行人

本次债券系由湖北省人民政府发行，并转贷给武汉市人民政府及所属区政府使用。本次债券的发行人符合《预算法》、国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财库[2018]61号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格，武汉市及相关区人民政府亦具备使用本次发行的土地储备专项债券的主体资格。

（三）本次发行额度

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本次发行规模为178.7386亿元。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）”，同时，根据鄂财预发[2018]27号文，武汉市2018年末政府债务限额为2714.40亿元，其中，一般债务限额1397.78亿元，专项债务限额1316.62亿元。

综上，本次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、财库[2018]72号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、本次发行对应的投资项目

（一）项目基本情况



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

序号	项目名称	土地坐落	项目总投资 (万元)	拟发债额度 (万元)	发债期限 (年)
1	东湖开发区中心城1-7 综合收储项目	项目地址位于光谷二路以东、光谷七路以西、高新三路以北，在新农村、新建村、群建村辖区范围内	9,016.00	9,016.00	5
2	东湖开发区保税区末期综合收储项目	高新四路以南，沪渝高速以北，光谷六路以西，光谷四路以东，在宗黄村辖区范围内	77,383.04	77,383.00	5
3	东湖开发区生命健康园及周边区域综合收储项目	光谷六路以东，高新四路以南，高新五路以北，庙岭路以西，在庙岭村辖区范围内	5,000.00	1,331.00	5
4	东湖开发区未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目	项目地址位于外环线以东，高新大道以南，武黄高速以北，葛店开发区以西，在大罗村、园林村、同力村、长山村、豹山村辖区范围内	192,269.33	192,269.00	5
5	小湖口村土地收储	星海路以北，省踩点中心以东，省消防总队以南，星海虹城居住小区以西	61,609.00	50,000.00	5
6	风光村城中村改造	卓刀泉北路，风光村现址	200,000.00	200,000.00	5
7	板桥小区土地收储	北邻南环路（保利心语9区），南临洪山区洪山街计划生育服务中心，西临南李路，东临明泽丰华苑小区	266,276.59	55,474.00	5
8	清潭湖片区1980亩土地整理项目	八吉府街道清潭村、后山村、何董村	129,096.00	46,000.00	5
9	青山区红钢城8街坊旧城（棚户区）改造项目	东临建设八路，南临红钢二街、西临建设七路、北临红钢一街	126,340.00	10,000.00	3
10	青山区红钢城35街坊旧城（棚户区）改造项目	东临工业一路、南临南干渠游园、西临工业大道、北临鄂州路	147,700.00	25,000.00	3
11	青山环保工业园改造项目	青山区冶金大道以南，东临三环线，南临洪山区和平街厂前村，西临青山老工业棚户区改造工程二期工程，北临武钢引水明渠走廊	158,000.00	40,000.00	5
12	长江金岸青年城	东临汉黄路，南临后湖大道，北临井南路，西临十大家	267,919.50	35,000.00	3



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

13	惠济二路仪表厂土地收储	南临建设大道, 西临惠济二路, 北临九万方路, 东临统建大江园	35,187.03	19,246.00	3
14	银博扩大片土地收储	东临江岸区新小学及黄埔人家居住小区, 南临二七路, 西临银博地块, 北临二七北路	137,654.24	10,000.00	3
15	解放社区片	东临营房路, 西至海军工程大学, 南到解放大道, 北达营房后街	225,919.00	20,000.00	5
16	收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目	北至沌口路, 南至东荆河路, 西至万家湖路, 东至军山大道	200,000.00	58,690.00	5
17	收储汉纸生活区土地项目	北至沌口路, 南至东荆河路, 西至万家湖路, 东至军山大道	21,310.00	21,310.00	5
18	青年路地块	北至青年小路, 南至北湖西路, 西至青年路, 东临西北湖公寓、长航宿舍	21,500.00	21,500.00	3
19	香港路 242 号片	北临三眼桥一村及江岸区运输三公司, 南至香港路, 西临西马新村, 东临长福沁苑公寓	26,100.00	26,100.00	3
20	兴业路建材市场片	北至规划道路, 南至兴业路, 西至绿柳路, 东临武汉美联地产有限公司、武汉江教建筑维修有限公司	51,600.00	46,600.00	3
21	贺家墩 C 片 K7、K12 整合	贺家墩 C 片 K7 周边地块北临规划道路, 南临井南路, 东、西临贺家墩 K7 地块; 贺家墩 C 片 K12 周边地块东临省中药材有限公司用地, 南、西、北临贺家墩 K12 地块。	25,980.00	5,000.00	3
22	新华西路四期	北至发展大道, 南至马场路, 西至马场一路, 东至唐家墩路	420,000.00	50,800.00	5
23	沙包桥地块	北至江发路, 南至江达路, 西至发展一路, 东至常青路	30,000.00	20,000.00	3
24	江汉区襄樊航材库武汉分库储备项目	北临泛海国际悦海园, 南临黄海路, 西临云杉路, 东临青年路	221,017.71	39,000.00	5
25	跃进片土地收储	东至游艺路、西邻一医院、南至中山大道、北邻利济东巷	479,755.61	100,000.00	3
26	汉阳区“七村一场”综合改造	隶属汉阳区永丰街办事处, 东邻琴断口小河, 西连什湖侧路, 南临新天大道延长线, 北接汉阳大道	601,568.01	130,000.00	5



27	百步亭丹水片土地收储	项目南临百步亭路，北临兴业路，东临解放大道，西临铁路线。	514,576.98	80,000.00	5
28	武汉市江汉区电影厂片	江汉区省电影制片厂片，青年路沿线，东临万松园路，西临航空路，南邻解放大道，北临万松园横路	814,080.64	33,000.00	5
29	东湖新城土地收储	洪山区和平街北至友谊大道、南至欢乐大道、东邻青王公路、西邻工业路	1,710,000.00	45,000.00	5
30	珞珈山酒店片旧城改造项目	珞珈山酒店片旧城改造项目	93765.00	59469.00	5
31	制泵厂地块	北临建设大道，西临中国农村商业银行、市牛奶公司用地，南临赵家条干休所，东临永清路	9,001.97	7,754.00	3
32	武汉市青山区红钢城8街坊旧城（棚户区）改造项目	东临建设八路，南临红钢二街、西临建设七路、北临红钢一街	126,340.00	17,400.00	3
33	阳逻街袁榨村2010年第15批次征地拆迁项目	阳逻街袁榨村机场路以东，柴泊大道以南，倒水河以西，规划路以北	86,580.75	18,587.00	5
34	2016年第74批次	临空港大道以西、田园路以北	5,394.00	5,394.00	5
35	2017年第5批次	吴新干线东、三店北路北	5,154.00	5,154.00	5
36	2016年第46批次	新沟镇街联盟路以东、油沙路以南	1,204.00	1,204.00	5
37	2016年度第79批次	临空港大道以西、田园路以北	5,562.00	5,562.00	5
38	2016年度第76批次	临空港大道以西、塔西路以南	5,438.00	5,438.00	5
39	2016年度第77批次	东吴大道以东、食品北路以北	5,294.00	5,294.00	5
40	麦山街双丰片区（2017-59批次）	麦山街双丰村	9,741.15	3,637.00	5
41	蔡甸街汉乐片区（2018-15批次）	蔡甸街汉乐村	1,018.80	1,000.00	5
42	蔡甸街汉乐片区（2018-9批次）	蔡甸街汉乐村	5,811.75	5,800.00	5
43	蔡甸街汉乐片区（2018-8批次）	蔡甸街汉乐村	4,734.90	4,700.00	5



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

44	玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)	玉贤街车岭村	672.75	600.00	5
45	索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	索河街嵩阳村、石港村	7,907.40	7,900.00	5
46	蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)	蔡甸街汉乐村、独山村、红光村	5,546.25	5,500.00	5
47	麦山街丘林片区 (2017-34 批次)	麦山街丘林村、大集街鹤林村	16,533.90	6,172.00	5
48	蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	蔡甸街成功村	6,723.00	6,700.00	5
49	蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)	蔡甸街成功村	4,252.50	4,200.00	5
50	蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	蔡甸街成功村	2,565.00	2,500.00	5
51	张湾街柏林庄片区 (2016-33)	张湾街柏村庄村	3,377.03	3,300.00	5
52	蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)	蔡甸街新庙村	7,689.00	7,600.00	5
53	蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)	蔡甸街新庙村	4,299.00	4,200.00	5
54	蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)	蔡甸街新庙村	7,929.00	7,900.00	5
55	汉口北片区储备项目	滠口街	17,696.41	16,196.00	5
56	航空企业总部储备地块	盘龙城经济开发区	36,253.19	33,180.00	5
57	刘店片区储备项目	盘龙城经济开发区刘店村	39,332.21	35,998.00	5
58	北部旅游项目	木兰乡、长轩岭街、李家集街	8,859.93	8,108.00	5
59	临空储备地块	天河街、横店街红寨村	9,840.44	9,006.00	5
60	前川储备项目	前川街	15,530.42	14,214.00	5



（二）土储计划或批复

1、根据《武汉市人民政府办公厅关于 2018 年度全市土地储备计划的批复》（武政办[2018]62 号），项目 1-4、6-7、9、14、16-19、21-30、32、36-37、46-47、51-54、60 已被纳入 2018 年度武汉市土地储备计划，项目 55 中的 2012 年 96 批次、2015 年 133 批次（地块二）、2014 年 150 批次、2014 年 149 批次收储土地已被纳入 2018 年度武汉市土地储备计划，项目 58 中的 2016 年 52 批次、2013 年第 126 批次土地已被纳入 2018 年度武汉市土地储备计划。

2、根据《武汉市人民政府办公厅关于印发 2018 年度全市“三旧”（棚户区）改造及房屋征收计划（第二批）的通知》（武政办[2018]13 号）、《武昌区建设委员会、武昌区发展和改革委员会、武昌区财政局关于下达 2018 年城市建设计划的通知》（武昌建字[2018]2 号），项目 5 已被列入 2018 年度武汉市“三旧”（棚户区）改造及房屋征收实施计划及武昌区 2018 年城市建设计划。

根据《武汉市人民政府办公厅关于印发 2018 年度全市“三旧”（棚户区）改造及房屋征收计划（第二批）的通知》（武政办[2018]13 号），项目 10、11、13、20、31 纳入 2018 年度武汉市“三旧”（棚户区）改造及房屋征收计划。

3、根据武汉市青山区土地整理储备事务中心于 2018 年 8 月 29 日向武汉市财政局出具的《关于清潭湖片区土地储备项目的情况说明》，“清潭湖片区土地储备项目报批使用的储备计划是 2012 年 7 月 30 日核发的《市人民政府办公厅关于武汉市 2012 年度全市土地储备计划的批复》（武政办[2012]102 号），地块编号为 cbz-化工 2012-09，项目名称为打包平衡用地征地，项目总面积为 2780 亩，包含本次上报清潭湖片区土地储备项目面积”，项目 8 已纳入 2012 年度武汉市土地储备计划。

4、根据武汉市人民政府办公厅文件，“建议原则同意市国土规划局意见，将该项目（项目 12）列入 2018 年土地储备计划，由武汉市国土规划局支持办理后续手续，江岸区政府加快项目实施启动”。

5、根据《武汉市人民政府办公厅关于 2014 年度武汉市土地储备计划的批复》（武政办[2014]164 号），项目 15 已纳入 2014 年度武汉市土地储备计划。

6、根据《武汉市人民政府办公厅关于 2018 年度全市国有建设用地供应计划的批复》（武



政办[2018]50号），项目33已被列入2018年度武汉市建设用地供应指导性计划，同时，根据武汉市新洲区土地储备中心《关于新洲区2010年度第15批次地块说明》，“该地块已列入新洲区2018年度供应计划，宗地编号为gyz-新2018-20。因制定2018年度储备计划时，该地块还未收回，故未列入新洲区2018年度储备计划。我中心已与市土地储备中心沟通，可将2010年度第15批次地块在下半年增补进2018年度储备计划”。

7、根据武汉市东西湖区土地整理储备中心出具的《情况说明》，东西湖区申报的2018年土地储备专项债券涉及到的6个项目（2017年5批次和2016年46、74、76、77、79批次，也即项目34-39）“均已列入年度储备计划”。

8、根据武汉市蔡甸区国土资源和规划局出具的《情况说明》，“2016-33批次、2017-2批次、2017-3批次、2017-4批次已获省厅批文；2016-33批次、2017-2批次、2017-3批次、2017-4批次、2017-34批次、2017-43批次已列入2018年土地储备计划；2017-21批次、2017-22批次、2017-23批次、2017-59批次、2018-3批次、2018-4批次、2018-8批次、2018-9批次、2018-15批次（也即项目40-45、48-50）正在上报市局省厅，拟列入2019年土地储备计划”。

9、根据武汉市黄陂区国土资源和规划局出具的《2018年土地储备专项债券拟发债项目相关情况说明》，项目55中的2016年第54批次土地计划纳入2018年-2019年土地储备计划中；项目56已纳入2012年度武汉市土地储备计划；项目57已纳入武汉市土地储备计划；项目58中的2008年30批次、远大电气收储两个子项已纳入黄陂区2013年度土地储备计划，2015年第109批次、二八八收储两个子项已纳入武汉市土地储备计划；项目59中的天河收储土地已纳入2018年度武汉市土地储备计划，2013年122批次已纳入2014年度黄陂区土地储备计划。

（三）实施主体

1、根据武汉市土地整理储备中心出具的《情况说明》，项目1-4、16-17“已暂时列入2018年度武汉市土地整理储备中心土地储备计划”，同时，项目24-30系由武汉市土地整理储备中心实施。武汉市土地整理储备中心持有武汉市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，武汉市土地整理储备中心基本情况如下：

住所：武汉市江岸区三阳路55号A座



宗旨和业务范围：承担全市土地资产经营综合管理事务和具体实施工作，研究拟定全市土地储备各项政策、标准和措施；承担组织编制全市土地储备专项规划工作；承担编制全市土地储备供应年度计划工作，对全市各土地储备机构计划实施情况进行考核和统计，对全市土地资产经营运行情况进行监督检查；承担市土地整理储备中心名下的土地征收、开发整理土地储备等工作；承担市土地资产经营管理委员会的日常工作，指导各级土地储备机构和土地交易机构等工作；完成上级交办的其他工作。

法定代表人：陈明宝

有效期：自 2016 年 03 月 31 日至 2021 年 03 月 31 日

统一社会信用代码：124201004413535490

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市土地整理储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420100。

2、项目 5-6 的实施主体系武汉市武昌土地储备整理中心，武汉市武昌土地储备整理中心持有武汉市武昌区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市武昌土地储备整理中心基本情况如下：

住所：武汉市武昌区中山路 307 号

宗旨和业务范围：承担政府委托项目的征地拆迁整理事务，负责拆迁整理项目的前期报批、资金筹措和拆迁工作，土地整理评估与咨询、工程规划设计、信息服务。

法定代表人：柳松

有效期：自 2017 年 03 月 27 日至 2022 年 03 月 27 日

统一社会信用代码：124201066888088248

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市武昌土地储备整理中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420106。

3、项目 7 的实施主体系武汉市洪山区土地整理储备中心，洪山区土地整理储备中心持有武汉市洪山区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市洪山区土地整理储备中心基本情况如下：

住所：武汉市洪山区珞瑜村 90 号



赞 达 律 师 事 务 所

ZANDA LAW FIRM

宗旨和业务范围：建立辖区收购储备库，做好收购储备土地的利用和管理的工作，按照土地利用总体规划的要求，统筹管理全区土地收购、开发、整理工作；具体承担土地管理、征用、收购、收回及储备等工作；完成上级交办的其它工作。

法定代表人：林文

有效期：自 2016 年 03 月 31 日至 2021 年 03 月 31 日

统一社会信用代码：12420111691880405L

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），洪山区土地整理储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420111。

4、根据武汉市青山区土地整理储备事务中心出具的《关于清潭湖片区土地储备项目的情况说明》，项目 8 的实施主体系青山区土地整理储备事务中心，同时，项目 9-11、32 的实施主体亦系武汉市青山区土地整理储备事务中心。武汉市青山区土地整理储备事务中心持有武汉市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市青山区土地整理储备事务中心的基本情况如下：

住所：武汉市青山区工业四路特 1 号

宗旨和业务范围：承担有关委托项目的征地拆迁整理事务、负责区内土地整理储备项目的有关工作和其他有关土地整理储备事务。

法定代表人：王青建

有效期：自 2016 年 03 月 25 日至 2021 年 03 月 25 日

统一社会信用代码：1242010769530312XT

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市青山区土地整理储备事务中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420107。

5、项目 12-14、31 的实施主体系江岸区土地整理储备中心，江岸区土地整理储备中心持有武汉市江岸区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，江岸区土地整理储备中心基本情况如下：

住所：武汉市江岸区兴业路 2 号

宗旨和业务范围：接收市土地整理储备中心、市重点工程、重大城市基础设施和用于重



大城市基础设施建设项目资金平衡的土地储备项目等业主单位、危改单位等委托，承担委托项目的征地拆迁整理事务；负责所在区内土地储备整理施工项目前期报批、协调相关部门进行资金筹措工作；负责所在区招商引资工业类及其他非经营性土地储备整理项目的前期报批、协调相关部门进行资金筹措工作；负责组织实施房屋征收与补偿工作，与被征收人签订补偿协议，组织被征收人确定房屋评估机构工作及房屋征收过程中的信访稳定工作；负责拆除现场的文明施工和安全生产及建立房屋征收补偿档案工作。

法定代表人：封海琳

有效期：自 2018 年 04 月 02 日至 2023 年 04 月 02 日

统一社会信用代码：1242010268542389XH

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），江岸区土地整理储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420102。

6、项目 15 的实施主体系武汉市硚口区土地整理储备中心，武汉市硚口区土地整理储备中心持有武汉市硚口区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市硚口区土地整理储备中心基本情况如下：

住所：硚口区沿河大道 518 号

宗旨和业务范围：承担本行政辖区内土地整理储备职能。

法定代表人：蒋昌洪

有效期：自 2016 年 08 月 10 日至 2021 年 08 月 10 日

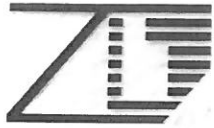
统一社会信用代码：124201040591828574

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市硚口区土地整理储备中心已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420104。

7、项目 18-23 的实施主体系武汉市江汉区土地整理储备事务中心，武汉市江汉区土地整理储备事务中心持有武汉市江汉区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市江汉区土地整理储备事务中心基本情况如下：

住所：武汉市江汉区新华小路 120 号

宗旨和业务范围：负责江汉辖区土地整理、储备、征地、拆迁等工作。



法定代表人：夏伟

有效期：自 2016 年 03 月 23 日至 2021 年 03 月 23 日

统一社会信用代码：12420103MB0T05158C

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市江汉区土地整理储备事务中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420103。

8、项目 33 的实施主体为新洲区土地储备中心，新洲区土地储备中心持有武汉市新洲区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，新洲区土地储备中心基本情况如下：

住所：武汉市新洲区邾城街衡州大道 178 号

宗旨和业务范围：宗旨：为国家建设提供土地储备保障、承担土地储备供应，为保护与合理利用土地提供整理技术服务。业务范围：从事土地整理工程规划设计、土地整理示范项目选择与运行，土地整理评估与咨询，土地整理信息服务。

法定代表人：张达

有效期：自 2016 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 26 日

统一社会信用代码：12420117572008120T

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），新洲区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420117。

9、项目 34-39 的实施主体为武汉市东西湖区土地整理储备中心，武汉市东西湖区土地整理储备中心持有武汉市东西湖区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市东西湖区土地整理储备中心基本情况如下：

住所：吴家山街二支沟新城二路

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理、收购、储备、招商、地产交易服务。土地整理示范项目选择与运作，土地整理信息咨询服务，土地收购、储备、开发供应、土地前期开发，土地交易服务，地产咨询，地产出让、转让，地产信息收集、发布，地产展示。

法定代表人：涂锦健



有效期：自 2018 年 07 月 24 日至 2023 年 07 月 24 日

统一社会信用代码：124201127414035523

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市东西湖区土地整理储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420112。

10、项目 40-54 的实施主体系武汉市蔡甸区土地储备中心，武汉市蔡甸区土地储备中心持有武汉市蔡甸区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市蔡甸区土地储备中心基本情况如下：

住所：武汉市蔡甸区莲花湖大道 231 号

宗旨和业务范围：优化城乡存量土地配置，保证国有土地的保值增值和合理使用。受政府委托将其收购方式取得的土地和政府依法收回、征收的土地纳入土地储备库予以储备，并进行前期开发整理。

法定代表人：代传斌

有效期：自 2016 年 08 月 11 日至 2021 年 08 月 11 日

统一社会信用代码：12420114555006027F

根据《湖北省土地储备机构名录》（2018 年版），武汉市蔡甸区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC420114。

11、项目 55-60 的实施主体系武汉市黄陂区土地储备中心，武汉市黄陂区土地储备中心持有武汉市黄陂区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，武汉市黄陂区土地储备中心基本情况如下：

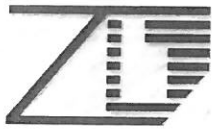
住所：武汉市黄陂区前川街道黄陂大道 382 号

宗旨和业务范围：承担全区土地储备规划和土地储备年度计划的编制工作；承担新增建设用地土地储备工作，承担国有建设用地土地收购和储备事务性工作；承担土地储备前期开发整理项目的事务性工作。

法定代表人：肖和平

有效期：自 2016 年 08 月 21 日至 2021 年 08 月 21 日

统一社会信用代码：12420116MB0U63746L



根据《湖北省土地储备机构名录》（2017年版），武汉市黄陂区土地储备中心现为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC420116。

综上，本所律师认为，前述土地储备项目实施主体依法成立且合法存续的事业单位法人，且均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备实施土地储备项目的主体资格。

三、与本次发行有关的重大法律事项

（一）本次发行募集资金的投资方向

本次发行的土储专项债券所募集的资金将用于武汉市 60 个土储项目，未安排用于经常性支出。本次发行的土储专项债券的资金用途未违反财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文、财预[2018]34 号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》，“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”，基于此，本次发行的债券未违反财预[2017]89 号文等相关规定。

（三）资金稳定性

根据《财务评估咨询报告》，“武汉市土地储备项目专项债券还本付息以土地出让为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，本期武汉市土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求……本项目资金稳定性较可靠”。

综上，本所律师认为，本次发行的土储专项债券用途未违反相关规定，且本项目资金稳定性较可靠，未违反财预[2017]89 号文、财预[2018]34 号文、财预[2016]155 号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

（一）发行文件

1、财务评估咨询报告



会计师事务所就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从项目概述、评估分析、风险分析等方面阐述，得出“通过发行地方政府土地储备专项债券的方式满足武汉市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案”的结论。

2、法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、本次发行对应的投资项目、发行文件及中介服务机构、法律风险等内容进行了阐述，认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1、评价机构

会计师事务所持有《营业执照》（统一社会信用代码：914403000589780442）、《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：5001674），具备为本次发行出具相关报告的法定资格。

2、法律服务机构

本所系经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31420000MD016044XU），本所已通过了 2018 年度考核。

本所指派的为本次发行出具法律意见书的易中华、闫娇律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且易中华、闫娇律师执业证均通过了武汉市司法局 2018 年度年检。据此，本所及本所律师具备为本次发行提供法律服务的资格。

综上，本所律师认为，为本次发行债券提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备相应服务资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险及风险控制

（一）法律风险

1、工期和工程事故

项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。



2、项目收益风险

土地储备项目可能存在国家政策调整、投资概算不准确等方面的风险，以上风险将影响着项目收益及本次发行债券的还本付息。

3、征地拆迁风险

土地储备项目共计 60 个项目，征地拆迁进程的快慢将直接影响项目开发进程，影响项目的还本付息。

4、利率波动风险

本次发行债券存续期限内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生进行，进而影响项目投资收益的平衡。

5、资金周转风险

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。

（二）风险控制措施

根据《实施方案》，针对本次发行存在的以上风险拟采取如下风险控制措施：

1、在项目建设阶段，通过加强项目管理、控制项目成本等措施，严格控制项目施工进度或正常运营的风险。

2、通过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、针对资金周转风险，将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。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。金融机构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。

据此，本所律师认为，本次发行存在一定的风险，但以上风险不构成本次发行的实质性法律障碍。



第三部分 结论性意见

综上所述，本所律师认为：本次发行未违反《预算法》、国发[2014]43号文、财库[2015]83号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]62号文、财预[2017]89号文、财预[2018]34号文、财库[2018]61号文、财库[2018]72号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次发行不存在实质法律障碍。

（本页以下无正文）



赞达律师事务所

ZANDA LAW FIRM

(本页无正文，为《湖北赞达律师事务所关于 2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券之法律意见书》的签署页)



经办律师:

吕中华

闫晨

二〇一八年九月三日