

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

法律意见书

大成（专）字【2018】第57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.....	11
第四章 总体评价及法律意见.....	12
一 专项债券实施方案总体评价.....	12
二 法律意见.....	12
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.....	13
一 重大法律事项.....	13
二 潜在法律风险.....	13
三 风险控制措施.....	13
第六章 结论性意见.....	13
附则.....	14

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 年湖北省潜江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	潜江市土地收购储备中心
拟收储土地	指	本次土地储备专项债券的拟收储土地
本次专项债券实施方案	指	潜江市土地储备项目专项债券实施方案
法律意见书	指	北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省潜江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 年湖北省潜江市土地储备专项债券发行的

法律意见书

致：湖北省潜江市财政局

北京大成（武汉）律师事务所（以下简称：“本所”）接受湖北省潜江市财政局（以下简称：“贵局”）委托，本所作为 2018 年湖北省潜江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年湖北省潜江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人湖北省政府。

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》文件记载，经省政府批准，现核定潜江市2018年末政府债务限额490777万元，其中：一般债务限额321925万元，专项债务限额168852万元。

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、发行土地储备专项债券的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

根据潜江市土地收购储备中心提供的资料记载，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) 本次拟发行土地储备专项债券发行对应的拟收储土地情况

项目一、潜江市技校情况

项目基本情况	项目名称	潜江市技校		
	土地性质	国有土地		
	行政区划	潜江市	列入储备计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东抵地税局、南抵红梅路、西抵三中、北抵市委党校		
	项目总投资额 (万元)	8173		
	拟发债额度	8173		
	债券发行计划 (期数、年限)	第一期，年限为 3 年		

项目二、潜江市委党校情况

项目基本情况	项目名称	潜江市委党校		
	土地性质	国有土地		
	行政区划	潜江市	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东抵体育广场、南抵红梅路、西抵三中、北抵集贤一街		
	项目总投资额 (万元)	5100		
	拟发债额度	5100		
	债券发行计划 (期数、年限)	第一期, 年限为 3 年		

项目三、湖滨小区情况

项目基本情况	项目名称	湖滨小区		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	潜江市	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东抵湖滨路、南抵马昌垸路、西抵百里长渠、北抵殷台路		
	项目总投资额 (万元)	6133		
	拟发债额度	6133		
	债券发行计划 (期数、年限)	第一期, 年限为 3 年		

项目四、妙庭观情况

	项目名称	妙庭观		
	土地性质	集体所有土地		

项目基本情况	行政区划	潜江市	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东抵深河路、南抵腾飞化工厂、四抵海韵置业有限公司、北抵马昌垸路		
	项目总投资额 (万元)	982		
	拟发债额度	982		
	债券发行计划 (期数、年限)	第一期，年限为 3 年。		

项目五、中南雅苑情况

项目基本情况	项目名称	中南雅苑情况		
	土地性质	集体所有土地		
	行政区划	潜江市	列入储备 计划时间	2018 年
	土地座落 (四至范围)	东抵紫光路、西抵百里长渠、南抵中南世纪雅苑、北抵保驾路		
	项目总投资额 (万元)	10912		
	拟发债额度	10912		
	债券发行计划 (期数、年限)	第一期，年限为 3 年		

(二) 核查情况

根据潜江市土地收购储备中心提供的材料记载，上述拟收储土地目前持有的土地证如下表：

序号	证号	土地使用者或土地使用单位	座落或地址
1	潜国用（1995）字第	中国共产常潜江市委党校	章华路西

	2021 号		
2	潜国用 (1999) 字第 2714 号	中国共产党潜江市委员会党 校	潜江市园林章华 南路
3	NO 850140	潜江技工学校	马家台村二组十 组
4	NO 138	汴江县职业培训学校	袁桥乡马家台村

根据《潜江市 2018 年度土地储备计划》记载，上述拟收储土地已纳入 2018 年度潜江市土地储备计划。

根据潜江市土地收购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、湖北省国土资源厅《省国土资源厅关于批准潜江市 2011 年度第 60 批次建设用地的函（鄂土资函【2011】3642 号）；

2、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于潜江市 2015 年度第 1 批次城市建设用地的批复（鄂政土批【2015】1109 号）；

3、湖北省人民政府建设用地批件《省人民政府关于批准潜江市 2013 年度 64 批次建设用地的批复（鄂政土批【2013】3000 号）。

根据潜江市财政局出具的说明，2018 年地方财政预算编制时间是 2017 年 9 月-12 月，土地储备项目申报时间是 2018 年 7 月，所以没有纳入 2018 年地方财政预算。在以后年度编制预算时，将把土地储备专项收入、支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

二、土地储备机构的主体资格

潜江市土地收购储备中心情况

根据事业单位法人证书记载，潜江市土地收购储备中心基本情况如下：

名称：潜江市土地收购储备中心

宗旨和业务范围：负责全市土地收购储备工作。

住所：潜江市潜阳东路 62 号

法定代表人：余荣

经费来源：经费自理

开办资金：¥3606.9 万元

举办单位：潜江市国土资源局

根据湖北省国土资源厅颁发的《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，潜江市土地收购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）第二条第二款的规定，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《潜江市土地储备项目专项债券实施方案》，《潜江市土地储备项目专项债券实施方案》的内容包括：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，《潜江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

北京大成（武汉）律师事务所接受湖北省潜江市财政局的委托，本所作为 2018 年湖北省潜江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

年湖北省潜江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

无。

二、潜在法律风险

部分拟收储土地目前没有土地证，存在潜在的不确定的权属争议的法律风险。

三、风险控制措施

土地储备机构应依法依规进一步完善拟收储土地征地、收购手续；土地储备机构取得土地的方式及程序应合法合规，不得为了收储而强制征收土地；拟收储土地在入库储备之前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续；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、潜江市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、发行土地储备专项债券的拟收储土地已履行部分前期土地储

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、发行土地储备专项债券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，依法依规完善拟收储土地征地、收购手续，拟收储土地在入库储备之前，依法办理不动产登记手续。

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。

(本页无正文，为《北京大成（武汉）律师事务所关于 2018 年湖北省潜江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

2018 年 8 月 10 日

经办律师向清华

向清华

经办律师龚莉

龚莉