

# 2018 年湖北省政府第一批土地储备专项债券（黄冈市）

## 法律意见书

## 湖北文赤壁律师事务所

关于 2018 年湖北省黄冈市土地储备专项债券募投项目之

法律意见书

二零一八年八月三十一日

湖北文赤壁律师事务所地址：湖北省黄冈市东门路嘉晟大厦三楼

联系电话：0713--8386996

何永东主任电话：13907259819

目 录

前 言.....4

正 文.....8

一、土地储备机构.....8

二、土地储备项目概况.....15

三、项目预期收益与融资平衡安排.....33

四、中介服务结构.....34

五、法律风险.....36

六、结论性意见.....37

# 关于 2018 年湖北省黄冈市土地储备专项债券募投项目之

## 法律意见书

(2018) 文赤壁法意字第 019 号

致：湖北省黄冈市财政局

### 前 言

#### 一、委托事项

湖北文赤壁律师事务所（以下简称“本所”）接受湖北省黄冈市财政局的委托，就 2018 年湖北省黄冈市土地储备专项债券募投项目进行法律分析，出具法律意见书。

#### 二、出具本意见书的依据

##### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
- 3、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库【2018】61 号）
- 4、《试点发行地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预【2018】28 号）
- 5、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监



督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知》（国土资规【2017】17号）

6、《土地储备资金财务管理办法》（财综【2018】8号）

7、《财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预【2017】62号）

8、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）

9、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）

10、《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）

11、《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）

## （二）事实依据

1、武穴市土地储备供应中心事业单位法人证书

2、黄梅县土地储备中心事业单位法人证书

3、蕲春县国有土地储备中心事业单位法人证书

4、罗田县土地收购储备交易中心事业单位法人证书

5、团风县土地收购储备供应中心事业单位法人证书

6、红安县国有土地储备中心事业单位法人证书

7、英山县土地收购储备交易中心事业单位法人证书



- 8、浠水县土地收购储备供应中心事业单位法人证书
- 9、麻城市土地收储中心事业单位法人证书
- 10、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
- 11、《黄梅县人民政府关于2018年度土地储备计划的批复》（梅政函【2018】69号）
- 12、《团风县人民政府关于2018年度纳入土地储备用地的批复》（团政函【2018】67号）
- 13、《武穴市人民政府关于发行2018年度黄冈市土地储备专项债券的批复》（武政函【2018】94号）
- 14、《蕲春县人民政府关于同意将2018年度土地储备项目横车等7个镇15宗项目用地纳入土地储备的批复》（蕲政函【2018】45号）
- 15、《关于浠水县土地储备专项债券项目收储土地的请示》（浠土资文【2018】682号）
- 16、《英山县人民政府关于申报英山县2018年土地储备项目专项债券资金的函》（英政函【2018】55号）

### 三、律师声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据相关法律法规和规范性文件以及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意见书。
2. 本所律师承诺已依据本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。本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 黄冈市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。该局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件。

7. 本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本意见书仅供本次申请债券使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：



## 正文

### 一、土地储备机构

本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为武穴市土地储备供应中心、黄梅县土地储备中心、蕲春县国有土地储备中心、罗田县土地收购储备交易中心、团风县土地收购储备供应中心、红安县国有土地储备中心、英山县土地收购储备交易中心、浠水县土地收购储备供应中心、麻城市土地收储中心。根据九个中心提供的事业单位法人证书和本所律师在事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

#### （一）项目实施机构基本情况

名称：武穴市土地储备供应中心

住所：武穴市城东新区（国土局办公楼）

法定代表人：徐军浩

统一社会信用代码：124211827476858296

开办资金：0.6 万元

批准单位：武穴市机构编制委员会

批准文号：武编【2012】16 号

举办单位：武穴市国土资源局

经营范围：负责全市土地的征用、收购、储备和供应工作



名称：黄梅县土地储备中心

住所：黄梅县黄梅镇文化公园路 72 号

法定代表人：柳杰

统一社会信用代码：124211270606648962

开办资金：8 万元

批准单位：黄梅县机构编制委员会

批准文号：梅编办【2012】28 号

举办单位：黄梅县国土资源局

经营范围：负责全县的土地储备工作。

名称：蕲春县国有土地储备中心

住所：蕲春县漕河镇四路 128 号

法定代表人：胡国奇

统一社会信用代码：12421126MB0Q41228J

开办资金：50 万元

批准单位：蕲春县机构编制委员会

批准文号：蕲机编【2016】79 号

举办单位：蕲春县国土资源局

经营范围：负责编制全县年度储备计划，储备土地前期开发整理利用和出让前期工作，负责储备土地收购和开发成本的核算。

名称：麻城市土地收储中心

住所：麻城市金桥大道

法定代表人：邓天军

统一社会信用代码：124211810606676838

开办资金：1 万元

批准单位：麻城市机构编制委员会

批准文号：麻编【2012】70 号

举办单位：麻城市国土资源局

经营范围：负责全市土地的收购、储备、开发、经营。

名称：罗田县土地收购储备交易中心

住所：凤山镇义水北路 165 号

法定代表人：徐立

统一社会信用代码：12421123760671480F

开办资金：193 万元

批准单位：罗田县机构编制委员会

批准文号：罗机编【2003】24 号

举办单位：罗田县国土资源局

经营范围：为合理利用土地提供收购储备,开发和交易管理

名称：团风县土地收购储备供应中心

住所：团风县广场路 5 号



法定代表人：陈莉

统一社会信用代码：12421121753426612M

开办资金：3010 万元

批准单位：团风县机构编制委员会

批准文号：团机编【2008】25 号

举办单位：团风县国土资源局

经营范围：在本县内开展土地收购储备供应工作及招标投标  
挂牌出让工作

名称：红安县国有土地储备中心

住所：红安县城关镇红坪大道 68 号

法定代表人：韩跃生

统一社会信用代码：12421122673650497A

开办资金：407 万元

批准单位：红安县机构编制委员会

批准文号：红编【2014】16 号

举办单位：红安县国土资源局

经营范围：负责土地收购、储备、开发、利用工作

名称：英山县土地收购储备交易中心

住所：英山县温泉镇沿河西路

法定代表人：项萍

统一社会信用代码：12421124773925873F

开办资金：6 万元

批准单位：英山县机构编制委员会

批准文号：英机编【2013】13 号

举办单位：英山县国土资源局

经营范围：为地产交易提供中介服务。单位和个人国有存量土地使用权出租、转让的审查报批、国有土地出租市场管理、土地使用权的收购等。

名称：浠水县土地收购储备供应中心

住所：浠水县清泉镇闻一多大道 81 号

法定代表人：左继军

统一社会信用代码：124211250661480165

开办资金：5 万元

批准单位：浠水县人民政府

批准文号：浠政发办【2010】47 号

举办单位：浠水县国土资源局

经营范围：负责全县范围内的土地收购储备供应等工作

## （二）项目实施机构的资格

国土资规[2017]17 号文第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、



隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位”。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

根据本所律师在自然资源部土地市场动态监测与监管系统中的查询结果以及通过湖北省事业单位登记管理局网站上的全国已登记事业单位法人信息查询结果，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（附件）、《国土资源部办公厅关于引发《土地储备机构名录（2016年版）》的通知》（国土资厅函（2017）1569号）的规定，此次土地储备九个中心均被列入土地储备机构名录。其中武穴市土地储备供应中心名录代码为 TC421182，机构代码为 74768582-9；黄梅县土地储备中心名录代码为 TC421127，机构代码为 06066489-6；蕲春县国有土地储备中心名录代码为 TC421126，机构代码为 57152282-2；罗田县土地收购储备交易中心名录代码为 TC421123，机构代码为 76067148-0；团风县土地收购储备供应中心名录代码为 TC421121，机构代码为 75342661-2；红安县国有土地储备中心名录代码为 TC421122，机构代码为 67365049-7；英山县土地收购储备交易中心名录代码为 TC421124，机构代码为 77392587-3；浠水县土地收购储备供应



中心名录代码为 TC421125，机构代码为 06614801-6；麻城市土地收储中心名录代码为 TC421181，机构代码为 06066768-3。

### 法律评析

综上所述，本所律师认为：武穴市土地储备供应中心、黄梅县土地储备中心、蕲春县国有土地储备中心、罗田县土地收购储备交易中心、团风县土地收购储备供应中心、红安县国有土地储备中心、英山县土地收购储备交易中心、浠水县土地收购储备供应中心、麻城市土地收储中心九个中心是县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。



## 二、土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料，项目地块土地整理和储备的情况如下：

### 一、黄梅县土地储备中心土地储备项目

#### （一）项目地块基本情况

| 土地范围                  | 规划用途 | 面积（亩）   | 土地现状 |
|-----------------------|------|---------|------|
| 滨河东路东侧土地收储（黄梅县杉木乡桂畈村） | 其他商服 | 86.85   | 集体土地 |
| 工业园区工业用地收储            | 工业用地 | 130.35  | 集体土地 |
| 森林公园北侧土地收储（黄梅县杉木乡下河村） | 其他商服 | 207.75  | 集体土地 |
| 工业园区商住用地收储            | 商服住宅 | 49.95   | 集体土地 |
| 城南新区土地收储（黄梅县黄梅镇潘湖村）   | 商服住宅 | 859.35  | 集体土地 |
| 共计                    |      | 1334.25 |      |

## （二）项目资金总需求预算

项目资金总需求 20,666.76 万元，拟使用募集资金 15800 万元。

## （三）储备期限

项目储备期限为两年，从 2018 年 6 月至 2020 年 5 月。

## （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、土地收储批复程序、收储成本预算等。

## （五）批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，根据《黄梅县人民政府关于 2018 年度土地储备计划的批复》（梅政函【2018】69 号），黄梅县人民政府同意项目五个区域土地纳入储备。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

## 法律评析

综上所述，本所律师认为：黄梅县土地储备中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前五个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。



综合上述，本所律师认为，黄梅县土地储备中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

## 二、团风县土地收购储备供应中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

| 土地范围                 | 规划用途     | 面积（亩）  | 土地现状 |
|----------------------|----------|--------|------|
| 团风大道（张家湾村部区域）左右两侧土地  | 商住用地     | 392.47 | 建设用地 |
| 迎宾大道与武南路交汇处（武南路以东区域） | 商住用地     | 54     | 建设用地 |
| 迎宾大道北侧土地（武南路市政建设用地）  | 城市道路用地   | 13     | 集体土地 |
| 和谐路至临江二路、闽台3期至长河之间   | 工业、商业、绿化 | 1685   | 集体土地 |

|    |     |         |  |
|----|-----|---------|--|
| 土地 | 等用地 |         |  |
| 共计 |     | 2144.47 |  |

## （二）项目资金总需求预算

项目资金总需求 14,942.54 万元，拟使用募集资金 11000 万元。

## （三）储备期限

项目储备期限为三年，从 2018 年 6 月至 2021 年 5 月。

## （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、土地收储批复程序、收储成本预算等。

## （五）批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，根据《团风县人民政府关于 2018 年度纳入土地储备用地的批复》（团政函【2018】67 号），团风县人民政府同意项目四个区域土地纳入储备。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

## 法律评析

综上所述，本所律师认为：团风县土地收购储备供应中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。



目前四个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，团风县土地收购储备供应中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

### 三、武穴市土地储备供应中心土地储备项目

#### （一）项目地块基本情况

| 土地范围                        | 规划用途 | 面积(公顷) | 土地现状 |
|-----------------------------|------|--------|------|
| 沿湖大道以南，16号路以北，28号路以西        | 商住用地 | 19.87  | 集体土地 |
| 广济大道以北、景阳路以东                | 商住用地 | 10.66  | 集体土地 |
| 28号路以南，20号路以东，22号路以西，16号路以北 | 商住用地 | 11.33  | 集体土地 |
| 28号路以东，刊江大                  | 商住用地 | 12     | 集体土地 |

|                           |      |        |      |
|---------------------------|------|--------|------|
| 道以北                       |      |        |      |
| 25 号路以南，20 号路以西           | 商住用地 | 25.67  | 集体土地 |
| 刊江大道以南，凤凰路以东、广济大道以北、龙港路以西 | 商住用地 | 27.26  | 集体土地 |
| 共计                        |      | 107.79 |      |

## （二）项目资金总需求预算

项目资金总需求 34,341.60 万元，拟使用募集资金 24000 万元。

## （三）储备期限

项目储备期限为三年，从 2018 年 6 月至 2021 年 5 月。

## （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、土地收储批复程序、收储成本预算等。

## （五）批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，根据《武穴市人民政府关于发行 2018 年度黄冈市土地储备专项债券的批复》（武政函【2018】94 号），武穴市人民政府同意项目六个区域土地纳入储备。



该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

### 法律评析

综上所述，本所律师认为：武穴市土地储备供应中心土地储备项目符合国土资规[2017]17号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前六个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，武穴市土地储备供应中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

## 四、红安县国有土地储备中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

| 土地范围                            | 规划用途 | 面积（公顷） | 土地现状 |
|---------------------------------|------|--------|------|
| 二水厂地块1：北临101县道，南临红安新天地小区，西临河东大道 | 住宅用地 | 9.18   | 国有土地 |



|                                               |      |       |      |
|-----------------------------------------------|------|-------|------|
| 二水厂地块 2: 北临空地, 南临 101 县道, 西临红安二水厂, 东临红坪大道     | 住宅用地 | 10.26 | 国有土地 |
| 红安县园艺路地块项目: 北临城南大道, 南临沿河路, 西临沿河路, 东临红园路       | 住宅用地 | 6.89  | 集体土地 |
| 竹林村地块项目: 东临沿河西路西端, 南临竹林小学, 西临竹林村农用地, 北林竹林村农用地 | 住宅用地 | 10.47 | 国有土地 |
| 人民医院地块项目: 北临城南大道, 南临沿河路, 西临沿河路, 东临红园路         | 医卫用地 | 33.52 | 集体土地 |
| 共计                                            |      | 70.32 |      |

## (二) 项目资金总需求预算

项目资金总需求 18,413.78 万元, 拟使用募集资金 15000 万元。

## (三) 储备期限

项目储备期限为三年, 从 2018 年 6 月至 2021 年 5 月。

## (四) 土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示, 该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作, 包括目标地块选址、收储成本预算等。



## 法律评析

综上所述，本所律师认为：红安县国有土地储备中心土地储备项目符合国土资规[2017]17号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前四个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，红安县国有土地储备中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

## 五、蕲春县国有土地储备中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

该土地储备项目计划对横车等7个镇15宗地164.36公顷（2465.44亩）土地进行征收储备。

地块一：蕲春县横车镇火铺村六组（河西工业园外环线旁），可流转出让商住用地面积为12.65公顷（189.75亩）；

地块二：蕲春县横车镇附马坳村二组（308省道旁），可流转出让商住用地面积为11.61公顷（174.1亩）；

地块三：蕲春县横车镇西河驿村七组（省道308和外环线



交汇处），可流转出让商住用地面积为 13.71 公顷（205.66 亩）

地块四：薪春县赤东镇张岗村（走竹路旁），可流转出让商住用地面积为 13.6 公顷（204 亩）；

地块五：薪春县赤东镇邓元村（111 乡道和李时珍大道交汇处），可流转出让商住用地面积为 34.98 公顷（524.7 亩）；

地块六：薪春县赤东镇范铺村（111 乡道和凯迪大道交汇处），可流转出让商住用地面积为 12.56 公顷（188.4 亩）；

地块七：薪春县刘河镇曹庙村（红色旅游路旁），可流转出让商住用地面积为 10 公顷（150 亩）；

地块八：薪春县刘河镇新河村（曹庙大桥（在建）旁），可流转出让商住用地面积为 20 公顷（300 亩）；

地块九：薪春县张榜镇等 6 个加油点（政府路），可流转出让商服用地面积为 2 公顷（30 亩）；

地块十：薪春县薪州镇土台村（省道 205 和沪渝高速交汇处），可流转出让商住用地面积为 2.53 公顷（37.95 亩）；

地块十一：薪春县薪州镇枫树岭村（225 县道旁），可流转出让商住用地面积为 19.05 公顷（285.74 亩）；

地块十二：薪春县薪州镇枫西角湖村（沿江一级公路旁），可流转出让商住用地面积为 11.68 公顷（175.15 亩）；

以上地块目前均为集体土地，规划用途均为商服用地。

## （二）项目资金总需求预算



项目资金总需求 31,162.23 万元，拟使用募集资金 8000 万元。

### （三）储备期限

项目储备期限为三年，从 2018 年 6 月至 2021 年 5 月。

### （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、土地收储批复程序、收储成本预算等。

### （五）批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，根据《蕲春县人民政府关于同意将 2018 年度土地储备项目横车等 7 个镇 15 宗项目用地纳入土地储备的批复》（蕲政函【2018】45 号），蕲春县人民政府同意项目 15 宗项目用地纳入储备。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

### 法律评析

综上所述，本所律师认为：蕲春县国有土地储备中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前十二个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。



综合上述，本所律师认为，蕲春县国有土地储备中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

## 六、浠水县土地收购储备供应中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

地块一：高铁南站片区项目（含配套四好公路、厕所用地），四至范围：位于轻轨线东侧，与高铁南站相邻，界于轻轨线与京九线之间，临近 S206 中大线，该地块可流转出让商住用地面积为 300 亩。该地块土地性质为集体土地，规划用途为商住用地。

地块二：浠水县北城新区 08 号地块，位于襟湖路西侧，横舟路北侧。两路交汇处，本次土地储备项目范围内，可出让商住土地面积为 38 亩。该地块土地性质为国有土地，规划用途为商住用地。

### （二）项目资金总需求预算

项目资金总需求 20,844.00 万元，拟使用募集资金 20000 万元。

### （三）储备期限

项目储备期限为两年，从 2018 年 6 月至 2020 年 5 月。

### （四）土地整理和储备情况



根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、收储成本预算等。

#### （五）批复情况

经核查，截至本法律意见书出具之日，浠水县国土局已经提交《关于浠水县土地储备专项债券项目收储土地的请示》（浠土资文【2018】682号）。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

#### 法律评析

综上所述，本所律师认为：浠水县土地收购储备供应中心土地储备项目符合国土资规[2017]17号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前二个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，浠水县土地收购储备供应中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

### 七、英山县土地收购储备交易中心土地储备项目



### （一）项目地块基本情况

地块一：西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目，四至范围：东至迎宾大道还建房，西至中央大道，北至迎宾大道，南至新中医院；可流转出让用地面积为 150 亩，规划为住宅用地。

地块二：居然之家英山项目部收储整理项目，四至范围：东至新凯花园道小区，西至温泉南路，北至莲花西路，南至山水名居小区；可流转出让用地面积为 76.95 亩，规划为住宅用地。

地块三：毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目，四至范围：东至福星首府小区，西至北汤河村地热小溪，北至毕升洪广酒店，南至老麻纺厂；可流转出让用地面积为 105.9 亩。规划为住宅用地。

地块四：南冲畈渔湖土地收储整理项目，四至范围：东至温泉南路，西至中央大道，北至温泉南路还建房，南至 318 国道；可流转出让用地面积为 300 亩，规划为住宅用地。

地块五：城南汽车城地块收储整理项目，四至范围：东至长冲茶厂，西至毕升大道，北至嘉诚名居小区，南至长冲中学；可流转出让用地面积为 130 亩。规划为住宅用地。

地块六：坡儿垸村地块整理项目，四至范围：东至坡儿垸二组，西至坡儿垸村委会，北至学府路，南至金桥村五组；可流转出让用地面积为 200 亩，规划为住宅用地。

以上地块为集体土地收储。

### （二）项目资金总需求预算



项目资金总需求 12,611.00 万元,拟使用募集资金 11000 万元。

### (三) 储备期限

项目储备期限为五年,从 2018 年 6 月至 2023 年 5 月。

### (四) 土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示,该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作,包括目标地块选址、收储成本预算等。

### (五) 批复情况

经核查,截至本法律意见书出具之日,根据《英山县人民政府关于申报英山县 2018 年土地储备项目专项债券资金的函》(英政函【2018】55 号),英山县人民政府向湖北省财政厅提交了发行 2018 年土地储备项目专项债券资金的申请。

该项目基本情况以相关文件资料的记载为准。

### 法律评析

综上所述,本所律师认为:英山县土地收购储备交易中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地,优化土地资源配置,保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前六个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中,截止本意见书出具之日,项目最终规划控制指标尚未确定,项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。



综合上述，本所律师认为，英山县土地收购储备交易中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

## 八、麻城市土地收储中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

地块一：四至范围：金龙大道以南、金华路以北、华益油料以西；可流转出让用地面积为 223.2 亩。规划为住宅用地。

地块二：四至范围：金桥大道以北、林业局以西、法院以东；可流转出让用地面积为 192.7 亩。规划为住宅用地。

地块三：四至范围：金桥大道以南、消防大队以西、西陵园二路以东；可流转出让用地面积为 189.53 亩。规划为住宅用地。

地块四：四至范围：金通大道以西、检察院以北、地中海以南；可流转出让用地面积为 263.04 亩。规划为住宅用地。

地块五：四至范围：思源学校东、杜鹃华府以西、金桥大道以北；可流转出让用地面积为 71.75 亩。规划为住宅用地。

地块六：四至范围：金桥大道以北、金通大道以西、金盛路以南；可流转出让用地面积为 178.58 亩，规划为住宅用地。

### （二）项目资金总需求预算



项目资金总需求 29,370.00 万元，拟使用募集资金 20000 万元。

### （三）储备期限

项目储备期限为五年，从 2018 年 6 月至 2023 年 5 月。

### （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、土地收储批复程序、预收储地块勘察规划、收储成本预算、土地利用规划、项目建议书编制等。

### 法律评析

综上所述，本所律师认为：麻城市土地收储中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地，优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前六个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，麻城市土地收储中心及相关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。



## 九、罗田县土地收购储备交易中心土地储备项目

### （一）项目地块基本情况

地块一：古城项目，可流转出让用地面积为 991.95 亩。规划为商住用地。

地块二：河东街小河南侧 1 号地块项目，可流转出让用地面积为 108.15 亩。规划为商住用地。

地块三：人社局北侧补征地块项目，可流转出让用地面积为 15 亩。规划为商住用地。

地块四：城投收储一方山水北侧项目，可流转出让用地面积为 45.75 亩。规划为商住用地。

### （二）项目资金总需求预算

项目资金总需求 18,530.00 万元，拟使用募集资金 15000 万元。

### （三）储备期限

项目储备期限为三年，从 2018 年 6 月至 2021 年 5 月。

### （四）土地整理和储备情况

根据项目业主提供的文件资料显示，该项目部分地块已完成土地收储前期准备工作，包括目标地块选址、收储成本预算等。

## 法律评析

综上所述，本所律师认为：罗田县土地收购储备交易中心土地储备项目符合国土资规[2017]17 号文要求的合理利用土地，



优化土地资源配置，保障经济社会的可持续协调发展的法律理念。

目前四个项目地块已经列入《土地整理储备计划》之中，截止本意见书出具之日，项目最终规划控制指标尚未确定，项目尚未完成编制《土地整理实施方案工作》。

综合上述，本所律师认为，罗田县土地收购储备交易中心及有关单位已经办理，并正在按照《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《土地储备管理办法》等规定，办理和完善上述地块土地整理和储备相关的各项工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，该地块可成为储备土地。

### 三、项目预期收益与融资平衡安排

偿债资金由土地储备项目对应的土地出让收入偿还。依据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所《2018年湖北省黄冈市土地储备专项债券募投项目情况》分析，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所认为，根据测算在相关单位对项目收益预测及其依据的各项前提下，本次评价的土地储备项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，黄冈市以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍



数在 1.00-9.85 之间，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

据此，本所律师认为，本次募集债券对应的投资项目具有稳定的预期资金来源，对应的土地出让收入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。

#### 四、中介服务机构

##### （一）财务顾问及其专项评价报告

###### 1. 财务评估机构

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所为在深圳市市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，成立日期为 2012 年 11 月 30 日，统一社会信用代码为 914403000589780442，经营场所为深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5001 号华润大厦 1201-06, 1301-03 单元，经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，登记状态为存续。



综合上述，本所律师认为，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所系经批准依法设立且合法存续的特殊普通合伙企业，具备为募投项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告的资质。

## 2. 专项财务报告

2018年8月31日，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具《2018年湖北省黄冈市土地储备专项债券募投项目情况》，认为黄冈市以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数在1.00-9.85之间，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

## （二）法律顾问及法律意见书

黄冈市财政局委托本所作为其法律顾问针对募投项目概况及其资金来源、资金投入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所是2003年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：314200007476733186），且本所2018年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的何永东律师、徐泽春律师持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2018年度年检。

综合上述，本所律师认为，湖北文赤壁律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为黄冈市募投项目进行



法律分析并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 五、法律风险

本次债券发行的潜在风险：

### （一）征地拆迁风险

本案项目涉及土地面积较大，难免因拆迁的进程问题影响土地出让计划的进行，可能影响到项目的收益。

### （二）项目收益风险

土地储备项目具有特殊性，容易受到房地产市场的影响，房地产价格的波动、甚至是动荡，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

### （三）利率波动风险

目前国内宏观经济状况复杂、国际经济环境变化无常，国家经济政策的变动会引起债务资本市场利率的波动，进而影响到项目收益及投资收益的平衡。

（四）国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

（五）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。



## 六、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1、武穴市土地储备供应中心、黄梅县土地储备中心、蕲春县国有土地储备中心、罗田县土地收购储备交易中心、团风县土地收购储备供应中心、红安县国有土地储备中心、英山县土地收购储备交易中心、浠水县土地收购储备供应中心、麻城市土地收购储备中心等九个中心是县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为；

2、本期债券对应项目涉及的地块正在实施土地储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求，待各项工作按相关规定实施完毕后，相应地块可成为储备土地。

3、本期债券性质为地方政府土地储备专项债券，根据会计师事务所出具的《专项财务评价报告》的结论性意见，偿债资金来源将是土地出让收入，能满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求。

4、根据《专项财务评价报告》显示，黄冈市本期债券的偿债保障措施符合《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》和《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》的相关规定，募投项目预期收益可覆盖融资的本息，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，符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

5、为募投项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。



## 签署页

本页无正文，仅供签字盖章之用。

本法律意见书于2018年8月31日出具，正本一式三份，经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后具备法律效力。黄冈市财政局执两份，本所执一份。无副本。

湖北文赤壁律师事务所



主任：

何永东

经办律师：

张永清

2018年8月31日