

关于 2018 年甘肃省定西市 土地储备项目的法律意见书

甘肃箴慎律师事务所

二〇一八年八月

目 录

释义与简称.....	2
第一章 前言.....	3
第二章 正文.....	4
一、委托事项.....	4
二、出具本意见书的依据.....	4
三、对所涉及储备土地的详细评价.....	5
四、第三方评估机构及相关文件.....	7
第三章 法律风险.....	8
一、征地拆迁分析.....	8
二、项目收益风险.....	8
三、利率波动风险.....	8
第四章 结论性意见.....	9

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	甘肃笃慎律师事务所关于 2018 年甘肃省定西市土地储备项目的法律意见书
本所	指	甘肃笃慎律师事务所
本所律师	指	崔斌律师 郭春栋律师
市财政局	指	甘肃省定西市财政局
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	
	指	

关于 2018 年定西市土地储备项目 的法律意见书

甘笃律（2018）意字第 004 号

第一章 前言

致：定西市财政局

本所接受定西市财政局的委托，对 2018 年定西市各县（区）土地储备项目（以下简称“该项目”），指派本所律师就项目的合法性，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师特声明一下事项：

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，对本次准备工作进行了尽职调查，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及本所与定西市财政局签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 定西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，复印何与原件一

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、司法机关及该中心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. 本意见书仅供定西市财政局本次申请债券使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章 正文

本所律师依据法律、法规及相关文件，通过对定西市财政局所提供的相关文件及资料的审查，现出具法律意见如下：

一、委托事项

本所接受定西市财政局的委托，就定西市土地储备项目的事宜，出具本法律意见书。

甘肃笃慎律师事务所是经甘肃省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

二、出具本意见书的依据

1. 甘肃励致安远会计师事务所《2018 年定西市棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》（甘励安会审字[2018]第 470 号）。

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

2. 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。

三、对所涉及储备土地的详细评价

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	商品房开发	192.00
2		安定区气象新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	115.00
3		安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	98.00
小计				405.00

备注：①该项目腾空土地面积 153,410.00 平方米，可出让土地面积 128,000.64 平方米，容积率 2.1，计划建筑面积 268,934.00 平方米。

②该项目腾空土地面积 76,667.05 平方米，可出让土地面积 76,667.05 平方米，容积率 2.12，计划建筑面积 162,614.00 平方米。

③该项目腾空土地面积 65,333.66 平方米，可出让土地面积 65,333.66 平方米，容积率 2.14，计划建筑面积 139,883.00 平方米。

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	漳县	文苑北路棚户区改造项目	商品房开发	59.00
小计				59.00

备注：①该项目通过对改造区内居民集中安置，整理剩余土地达到节约利用的目的，项目拆迁总户数 218 户，整理土地共 48,000.24 平方米，公共设施及其他用地用 8,666.71 平方米，可出让土地 39,333.53 平方米。

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	商品房开发	220.00
2		渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	商品房开发	48.00
3		渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	商品房开发	25.00
小计				293.00

备注：①该项目腾空土地面积 146,667.40 平方米，可出让土地面积 146,667.40 平方米，容积率 1.95。
 ②该项目腾空土地面积 32,000.16 平方米，可出让土地面积 32,000.16 平方米，容积率 1.726。
 ③该项目腾空土地面积 16,666.75 平方米，可出让土地面积 16,666.75 平方米，容积率 2.5。

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	临洮县	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	商品房开发	27.10
2		临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	商品房开发	48.10
3		临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目	商品房开发	38.74
4		临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	商品房开发	45.00
5		临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	商品房开发	46.80
小计				205.74

备注：①该项目腾空土地面积 18,066.76 平方米，可出让土地面积 18,066.76 平方米，容积率 2.94。
 ②该项整理土地 32,066.83 平方米于 2017 年 4 月 2 日完成挂牌转让。
 ③该项目腾空土地面积 25,826.80 平方米，可出让土地面积 25,826.80 平方米，容积率 1.97。
 ④该项目腾空土地面积 30,000.15 平方米，可出让土地面积 30,000.15 平方米，容积率 2.61。
 ⑤该项目整理土地 31,200.16 平方米于 2016 年 1 月 8 日完成转让。

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	商品房开发	32.40
2		陇西县通泰堡村棚户区（城中村）改造项目	商品房开发	92.40
3		陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	商品房开发	83.47
小计				208.27
备注：①该项目腾空土地面积 21,600.00 平方米，可出让土地面积 21,600.00 平方米。 ②该项目腾空土地面积 61,600.00 平方米，可出让土地面积 61,600.00 平方米 ③该项目规划用途为城市商品房开发，容积率 3，项目总占地面积 124,667.29 平方米，其中 68,120.34 平方米拆迁完成的土地已于 2017 年，2018 年 4 月分 3 次挂牌转让，本次计划对项目规划范围内剩余可转让的土地 55,648.00 平方米进行项目收益与融资自求平衡评价。				

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）
1	通渭县	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	商品房开发	72.84
2		通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	商品房开发	43.72
3		通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	商品房开发	15.63
小计				134.19
备注：①该项目腾空土地面积 48,560.24 平方米，可出让土地面积 48,560.24 平方米，容积率 2.5。 ②该项目腾空土地面积 30,480.15 平方米，可出让土地面积 30,480.15 平方米，容积率 4.93。 ③该项目腾空土地面积 10,420.05 平方米，可出让土地面积 10,420.05 平方米，容积率 1.55。				

四、第三方评估机构及相关文件

1. 《法律意见书》

甘 肃 笃 慎 律 师 事 务 所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

本所是 2018 年经甘肃省司法厅批准设立并合法存续的个人律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31620000MD01909139），出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的崔斌律师、郭春栋律师均持有《中华人民共和国律师执业证》。

2. 《专项评价报告》

甘励安会审字【2018】第 469 号《2018 年定西市定西市土地储备项目项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》系甘肃励致安远会计师事务所出具，该机构持有《营业执照》（统一社会信用代码：91620102585905760P），具有出具审计报告的资质。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的第三方服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项目的申报材料。

第三章 法律风险

一、征地拆迁分析

本案项目涉及土地范围较大，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、使用项目具有特殊性，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。

上述律师事务所、会计师事务所均是依法成立、合法存续的第三方服务机构，各机构根据其业务范围出具的专业文件，可以作为本项

甘肃笃慎律师事务所

地址：甘肃省定西市安定区民主路 24 号

联系电话：0932-8816100

目的申报材料。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：定西市财政局进行的土地储备、使用项目的行政行为合法。

本意见书正本一式三份。

甘肃笃慎律师事务所

崔斌律师

郭春栋律师

二〇一八年八月三十一日