

2018年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）
——2018年河北省政府专项债券（十期）

法律意见书



二〇一八年七月十一日

目 录

- 1、2018年邯郸市本级土地储备项目法律意见书
- 2、2018年邯郸市成安县土地储备项目法律意见书
- 3、2018年邯郸市磁县土地储备项目法律意见书
- 4、2018年邯郸市涉县土地储备项目法律意见书
- 5、2018年邯郸市临漳县土地储备项目法律意见书
- 6、2018年邯郸市武安市土地储备项目法律意见书

河北升阳律师事务所
关于 2018 年邯郸市土地储备项目的
法律意见书

地址：邯郸市和平路 362 号
电话：0310-3212125 邮编：056002

目 录

第一部分:引言

一、释义.....	3
二、律师应声明的事项.....	5

第二部分:正文

一、土地储备机构的基本情况.....	6
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	7
三、拟收储土地项目调查情况.....	9
四、结论意见.....	10

河北升阳律师事务所
关于2018年邯郸市土地储备项目的
法律意见书

升阳顾字（2018）第015号

致：邯郸市国土资源储备办公室

河北升阳律师事务所根据与邯郸市国土资源储备办公室（下称邯郸储备办）签订的《法律顾问合同》，接受邯郸储备办的委托，指派郑艳辉、尹龙科律师担任邯郸储备办关于2018年邯郸市土地储备项目的法律顾问。本所根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《邯郸市土地储备实施办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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。

第一部分引言

一、释义

在本《法律意见书》中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

市政府	指	邯郸市人民政府
市国土局	指	邯郸市国土资源局
邯郸储备办	指	邯郸市国土资源储备办公室
本所、本所律师	指	河北升阳律师事务所、本所签名律师
本法律意见书	指	本次出具的《法律意见书》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《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》
《管理条例》	指	《河北省土地管理条例》
《实施办法》	指	《邯郸市土地储备实施办法》
东区毛遂街地块	指	东区毛遂大街沿路土地储备项目
东区廉颇街地块	指	东区廉颇大街沿路土地储备项目
东区商务区地块	指	东区中央商务区土地储备项目
支漳河地块	指	支漳河流域土地储备项目
人民东路地块	指	人民东路土地储备项目
陵园路地块	指	陵园路周边土地储备项目
北仓路地块	指	北仓路周边土地储备项目
老城区地块	指	老城区国企收储项目
热电厂地块	指	热电厂土地收储项目

二、律师应声明的事项

1、本所及本所律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《管理条例》、《实施办法》等法律、法规、规范性文件的相关规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者已经存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、本所律师向邯郸储备办提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了邯郸储备办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本法律意见书的基础。本所律师还就本次调查所涉及的有关问题向邯郸储备办的工作人员作了询问并进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、本所律师在工作过程中,已经得到邯郸储备办的保证:即业已向本所律师提供了本所律师认为制作本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料和口头证言,其所提供的文件和材料是真实、完整和有效的,且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所律师有赖于有关政府部门、邯郸储备办或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本法律意见书仅就与拟收储土地合法合规性有关的法律问题发表意见,并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述,并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出明示或默示保证,本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力,对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本法律意见书仅作为邯郸储备办拟使用2018年土地储备项目资金之目的使用,非经本所事先书面同意,本法律意见书不得用作其他目的。

第二部分正文

一、土地储备机构的基本情况

邯郸储备办全名为邯郸市国土资源储备办公室，原名邯郸市土地储备中心，成立于2000年，2009年更名为邯郸市国土资源储备办公室，2013年经邯郸市机构编制委员会同意升格为副县级事业单位，是市政府为实施土地储备工作、设立的财政全额拨款事业单位。

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》，邯郸储备办已列入国土资源部名录，代码为TC130400，是邯郸市本级唯一一家土地储备机构。

根据邯郸储备办的事业单位法人证书，其基本情况如下：

名称：邯郸市国土资源储备办公室

统一社会信用代码：121304007287935098

宗旨和业务范围：编制土地储备计划；对纳入储备计划的土地进行征收、收购、置换予以储备；并对储备地统一管理、保护、利用；调控各类建设用地的需求，保证国有土地资产的保值增值。

办公住所：邯郸市滏东北大街140号

法定代表人：李学臣

经费来源：全额拨款

开办资金：350万元

举办单位：邯郸市国土资源局

基于上述，本所律师认为，邯郸储备办作为市政府为实施土地储备工作、设立的财政全额拨款事业单位，具有独立法人资格，且已列入国土资源部名录，是邯郸市本级唯一一家土地储备机构。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

序号	项目简称	四至范围	土地性质	项目规划性质
1	东区毛遂街地块	新区经四街以东、磁山路以南、娲皇路以北、新城东大街以西	集体土地	住宅商服用地
2	东区廉颇街地块	联纺路以北、廉颇大街以东、磁山路以南、赵王大街以西	集体土地	住宅商服用地
3	东区商务区地块	新区纬九路以南、新区经二街以西、丛台路以北、廉颇大街以东	集体土地	住宅商服用地
4	支漳河地块	人民路以南、支漳河以东、廉颇大街以西、南环路以北	集体土地 国有土地	住宅用地
5	人民东路地块	人民路以南、毛遂大街以西、代召纬一路以北、规划路以东	集体土地	住宅用地
6	陵园路地块	和平路以南、东柳东街以西、农校以东、农林路以北	集体土地 国有土地	住宅用地
7	北仓路地块	赵苑北街以东、家和二路以北、广泰街以西、北环路以南	集体土地 国有土地	住宅商服用地
8	老城区地块	水厂路以北、农林路以南、邯山大街以西、铁西大街以东	国有土地	住宅用地
9	热电厂地块	联纺路以北、廉颇大街以东、蔺相如大街以西、规划路以南	国有土地	住宅商服用地

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 东区毛遂街地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，东区毛遂街地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(二) 东区廉颇街地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，东区廉颇街地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(三) 东区商务区地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，东区商务区地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(四) 支漳河地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，支漳河地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(五) 人民东路地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，人民东路地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(六) 陵园路地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，陵园路地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(七) 北仓路地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，北仓路地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(八) 老城区地块

根据邯郸市土地管理委员会(2018)2号会议纪要及《邯郸市2018年度土地储备计划》，老城区地块列入邯郸市2018年度土地收储项目实施计划。

(九) 热电厂地块

根据《邯郸市2017年度土地储备计划》和《邯郸市人民政府国电电力发展股份有限公司关于邯郸热电厂退城进郊建设东郊项目框架协议》，热电厂地块土地收储工作正在进行。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 邯郸储备办已纳入国土资源部名录，具备负责拟收储土地工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

——本法律意见书正文结束——

河北升阳律师事务所

经办律师：郑艳娟

经办律师：尹龙科

2018年7月7日

河北照天律师事务所

关于

成安县土地储备中心拟收储土地

法律意见书

2018年7月6日

目 录

第一部分	引言	3
一、	释义	3
二、	律师应声明的事项	3
第二部分	正文	5
一、	土地储备机构的主体资格	5
二、	本次核查范围内拟收储土地的基本情况	5
三、	拟收储土地项目调查情况	6
四、	结论意见	7

2018年邯郸市成安县土地储备项目 法律意见书

致：河北省邯郸市成安县土地储备中心

河北照天律师事务所（以下简称“本所”）接受河北省邯郸市成安县土地储备中心（以下简称成安土储中心）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于推进国有土地储备工作意见的通知》、《邯郸市土地储备实施办法》、《成安县土地储备实施办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业工作的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，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：

成安土储中心	指	成安县土地储备中心
成安县政府	指	成安县人民政府
土地管理法	指	中华人民共和国土地管理法
河北省土地条例	指	河北省土地管理条例
管理办法	指	土地储备管理办法
成安土储办法	指	成安县土地储备实施办法

二、律师应声明的事项

本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《河北省土地条例》、《河北省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于推进国有土地储备工作意见的通知》、《成安县土地储备实施办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《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信使用原则，对拟收储土地的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、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。

本所律师向成安县土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了成安县土储中心依据该清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次收储所涉

及的相关问题向有关成安县土储中心人员作了口头询问并进行了必要的讨论，成安县土储中心并提供了相关证明文件。

成安县土储中心保证，其已向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

对于本《法律意见书》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、成安县土储中心或其他有关单位出具的证明文件、拟收储土地评估报告及会计审核报告出具本《法律意见书》。

本《法律意见书》仅就与拟收储土地合法合规性有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或模式的保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

本《法律意见书》仅作为成安县土储中心拟申请使用2018年土地储备项目之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

成安县土储中心现持有统一社会信用代码为12130424737374680F的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为盘活土地资产、调控土地市场、保证国有资产保值增值、土地储备、收回、收购、前期开发等业务”，住所地为“成安县乾侯路东侧”，法定代表人为董志刚，经费来源为经费自理，开办资金为519万元，举办单位为成安县国土资源局，登记管理机关为成安县事业单位登记管理局，有效期自2016年3月4日至2021年3月4日。

根据2013年1月31日成安县机构编制办公室《关于明确土地储备中心职责的批复》（成机编办字[2013]1号），由成安县土储中心具体负责土地储备工作。

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），成安县土储中心已被列入国土资源主管部门颁布的储备主体名录。

基于上述，本所律师认为，成安县土储中心系经成安县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得河北省政府的授权，具备负责拟收储土地的储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

列入本次核查范围的拟收储土地的基本情况如下：

序号	项目名称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	1号地块	玄武路以北、富康南大街以东、南环路以南、曹前线以西	集体土地	商业、居住	56121 平方米
2	2号地块	玄武路以北、富康南大街以东、南环路以南、曹前线以西	集体土地	商业、居住	62109 平方米
3	3号地块	玄武路以北、平安大街以东、有所为路以南、富康南大街以西	集体土地	商业、居住	46617 平方米
4	4号地块	玄武路以北、平安大街以东、有所为路以南、富康南大街以西	集体土地	商业、居住	48486 平方米
	合计				213333 平方米

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 1号地块

根据成安县政府【2018】68号《成安县人民政府关于同意4块土地收储的批复》，1号地块等4宗地块列入2018年成安县土地储备计划，1号地块已列入了2018年成安县土地储备计划。

2018年7月5日，河北宏源土地评估有限公司出具《土地估价报告》[冀宏估字(2018)第024号]，1号地块土地总地价为7997.24万元。

(二) 2号地块

根据成安县政府【2018】68号《成安县人民政府关于同意4块土地收储的批复》，1号地块等4宗地块列入2018年成安县土地储备计划，2号地块已列入了2018年成安

县土地储备计划。

2018年7月5日，河北宏源土地评估有限公司出具《土地估价报告》[冀宏估字(2018)第024号]，2号地块土地总地价为8850.53万元。

(三) 3号地块

根据成安县政府【2018】68号《成安县人民政府关于同意4块土地收储的批复》，1号地块等4宗地块列入2018年成安县土地储备计划，3号地块已列入了2018年成安县土地储备计划。

2018年7月5日，河北宏源土地评估有限公司出具《土地估价报告》[冀宏估字(2018)第024号]，3号地块土地总地价为6642.92万元。

(四) 4号地块

根据成安县政府【2018】68号《成安县人民政府关于同意4块土地收储的批复》，1号地块等4宗地块列入2018年成安县土地储备计划，4号地块已列入了2018年成安县土地储备计划。

2018年7月5日，河北宏源土地评估有限公司出具《土地估价报告》[冀宏估字(2018)第024号]，4号地块土地总地价为6909.26万元。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 成安县土储中心具备负责拟收储土地工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟收储土地尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——

河北照天律师事务所

【本页系《河北照天律师事务所关于成安县土储中心拟收储土地项目调查的法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本 5 份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 6 日。

河北照天律师事务所

经办律师：

常玉河

河北照天律师事务所

执业机构 河北照天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11304200110845961

法律职业资格
或律师资格证号 13200066030279

发证机关 河北省司法厅

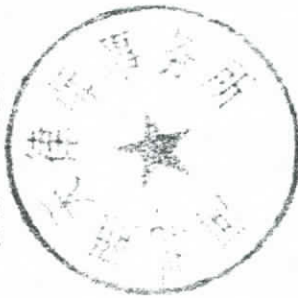
发证日期 2018 年 04 月 23 日



持证人 常玉河

性别 男

身份证号 132129196903152838





律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：31130000757530492C

河北照天

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2017年 12月 28日

2018 年邯郸市磁县土地储备项目 法律意见书

(2018)磁土意字第 001 号



2018年邯郸市磁县土地储备项目 法律意见书

致：磁县土地储备中心

河北赵苑律师事务所（以下简称“本所”）接受磁县土地储备中心的委托，担任其磁县土地储备项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《邯郸市土地储备实施办法》、《磁县土地储备实施办法》等有关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，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：

磁县土储中心	指	磁县土地储备中心
本所	指	河北赵苑律师事务所
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	指	南至闵台商城、西至友谊路、东至朝阳路北大街、北至和谐大道地块（394.93 亩）
磁县经济开发区土地收储项目	指	东至磁县经济开发区、南至时村营村集体地、西至时村营村集体地、北至时村营村集体地（160 亩）
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	指	东至规划古御路、南至规划利民路、西至朝阳北大街、北至和谐大道（521.22 亩）
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	指	东至西王庄村集体地、南至西王庄村集体地、西至滏阳北大街、北至和谐大道（101.82 亩）
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	指	东至规划三湖街、南至磁州路、西至中华慈大街、北至平安路（188.23 亩）

二、律师应声明的事项

（一）本所经办律师依据《中华人民共和国土地法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规和规范性文件及《本法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、

准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师向磁县土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了磁县土储中心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的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向磁县土储中心有关人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

（三）磁县土储中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

（四）对于本《法律意见书》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、磁县土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

（五）本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对审计、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判

断。

(六) 本《法律意见书》仅作为磁县土地储备中心拟申请使用 2018 年磁县土地储备项目资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

磁县土地储备中心现持有磁县事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，登记号：事证第 113042700211 号。根据该证书，磁县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	121304277411544718W
名称	磁县土地储备中心
宗旨和业务范围	为社会提供土地储备服务，无主、政府代征预征，依法没收土地的储备和因单位解散等原因调整出的国有土地的收购储备及储备土地的开发供应、招标投标。
住所	磁县仁和路 166 号
法定代表人	辛乐然
经费来源	经费自理
开办资金	486 万元
举办单位	磁县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 17 日 到 2020 年 3 月 17 日

磁县土地储备中心于 2001 年 8 月 2 日由磁县机构编制委员会办公室批准成立，文号为磁编办(2001)4 号文。2012 年，磁县国土资源局土地储备中心为土地储备机构名录第一批通过，名录号为：TC130427，(国土资厅【2012】1263 号)。

2015年，在土地储备机构名录系统内，磁县国土资源局土地储备中心更名为磁县土地储备中心，名录号为：TC130427，（国土资厅函【2015】1622号）。

综上所述，本所律师认为，磁县土地储备中心经磁县机构编制委员会办公室批准成立的具有独立法人资格的事业单位，系国土资源部名录管理的土地储备机构，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

依据磁县土地储备中心的说明，此次2018年磁县土地储备项目募集资金计划用于磁县城区和经济开发区土地储备项目，募投项目基本情况如下：

募投项目	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	南至闵台商城，西至友谊路东至朝阳路北大街北至和谐大道	集体土地	居住、商业	394.93
磁县经济开发区土地收储项目	东至磁县经济开发区，南至时村营村集体，西至时村营村集体，北至时村营村集体	集体土地	工业	160
收磁县和谐大道南朝阳北大街东土地储备项目	东至规划古御路，南至规划利民路，西至朝阳北大街，北至和谐大道	集体土地	居住、商业	521.22
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	东至西王庄村集体，南至西王庄村集体，西至滏阳北大街，北至和谐大道	集体土地	居住	101.82
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	东至规划三湖街，南至磁州路，西至中华慈大，北至平安路	国有土地	居住	188.23
合计				1366.2

三、拟收储土地项目的调查情况

根据磁县国土资源局出具的《关于磁县 2018 年度土地储备计划》和磁县人民政府《关于磁县 2018 年度土地储备计划的批复》，同意磁县土地储备中心将磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目、磁县经济开发区土地收储项目、磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目、磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目和中华慈大街东磁州路北土地收储项目 5 宗地块列入 2018 年建设项目用地供应总量计划。

2018 年 7 月 6 日，河北中正信会计事务所有限公司出具《土地评价报告》（冀中信审字【2018】016 号），磁县土地储备中心委托邯郸中正信联合资产评估事务所对磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目等 5 宗地块进行土地出让收入和融资成本预测，评估基准日为 2018 年 6 月 3 日，现场勘察日为 2018 年 6 月 3 日，以融资开始日至土地挂牌交易完毕，预期土地出让收入 78519.23 万元。

2018 年 6 月 3 日，磁县土地储备中心邯郸中正信联合资产评估事务所分别对磁县和谐大道南友谊路东土地收储地块、磁县经济开发区土地收储地块、磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储地块、磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储地块、中华慈大街东磁州路北土地收储地块进行踏勘测绘，地貌现状为净地，不涉及动拆迁补偿工作。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 磁县土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格，已纳入名录。

(二) 本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

——本法律意见书正文结束——

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 7 号。

河北赵苑律师事务所

法定代表人：武增军

经办律师：王春和

王春和

经办律师：李智慧

李智慧

二〇一八年七月七日

河北崇州律师事务所

关于 2018 年邯郸市涉县土地储备项目 法律意见书

河北崇州律师事务所（以下简称“本所”）接受涉县土地储备中心（以下简称“涉县土储中心”）的委托，担任其关于涉县土储中心土地储备计划的专项法律顾问。本所根据《中华人民共和国土地管理办法》、《土地储备管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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》。

释 义

在本意见书中，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	河北崇州律师事务所关于 2018 年邯郸市涉县土地储备项目意见书
本所	指	河北崇州律师事务所
涉县土储中心	指	涉县土地储备中心
本所律师	指	赵焕平律师
土地储备项目	指	2018 年河北省邯郸市涉县土地储备项目

声 明

1、本所及经办律师依据《土地管理办法》《》等相关法律、法规、规范性文件的规定及本《法律意见书》以前已经发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地的合法、合规性进行了充分的检查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

2、本所律师向涉县土整中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了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出具法律意见书的基础。

3、涉县土整中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

4、对于本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、涉县土整中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就本次准备工作有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见，在本《法律意见书》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，并不表明本所对

该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本《法律意见书》仅作为涉县土储中心本次土地储备工作的目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

基于上述所述，本所律师出具的法律意见如下：

正文

一、土地储备机构的主体资格

涉县土储中心现持有的涉县事业单位登记管理局发放的《事业单位法人证书》，基本信息如下：

统一社会信用代码	121304267434228887
宗旨和业务范围	实现国家土地资源优化配置和合理使用，加强城区改造中划拨土地使用权管理，建立存量土地储备库和土地市场调控基金，垄断城市土地一级市场，盘活存量土地资产，发展和完善土地市场
住所地	涉县涉城镇振兴路中段南侧
法定代表人	申金燕
经费来源	全额拨款
开办资金	50 万元
举办单位	涉县国土资源局
登记管理机关	涉县事业单位登记管理局
有效期	自 2015 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 24 日

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[2017]1569 号），涉县土

地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录。

基于上述，本所律师认为，涉县土储中心系涉县政府批准设立的具备独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地工作的主体资格。

二、涉县土地储备项目调查情况

涉县土地储备募投项目概况

地块	项目概况及四至范围	投资计划		实施单位
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	储备地块东至迎春街，南至龙山一品花园小区，西至龙山一品花园小区，北至龙南路。该地块部分为县电化厂厂区，企业破产后对土地进行收储整理；一部分为县特种设备安检公司厂区，企业搬迁后对土地进行收储整理；一部分为集体土地，需征收。该地块位于新旧城区交界中心，周边公建配套完善，未来规划为居住用地。	100.5 亩	4300 万元	涉县土地储备中心

涉县土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	2020-2023 年	4300	4300	2300	2000	2400

涉县土地储备项目融资还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	2018 年		2000		2000		0
	2019 年	2000			2000	80	80
	2020 年	2000			2000	80	80

	2021年	2000			2000	80	80
	2022年	2000			2000	80	80
	2023年	2000		2000		80	2080
	合计		2000	2000		400	2400

涉县土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

土地储备项目名称	预计可出让土地面积	规划出让土地用途	计划投资额	预计土地出让收入	预计融资成本	覆盖倍数
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	100.5	住宅	4300	12060	2400	5.025

2015年以来项目所在地土地市场情况

项目	2015年	2016年	2017年	2018年第一季度
土地出让宗面积（万亩）	0.0378	0.0207	0.0934	0.0251
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.0292	0.0048	0.0383	0.0187
商住用地出让米（万亩）	0.0086	0.0159	0.0551	0.0064
土地出让总价（亿元）	0.8252	0.7835	7.0876	0.5813
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.466	0.0854	0.5809	0.343
商住用地出让总价（亿元）	0.3592	0.6981	6.5067	0.2383
土地出让均价（万元/亩）	21.83	37.85	75.88	23.16
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.96	17.79	15.17	18.34
商住用地出让单价（万元/亩）	41.77	43.91	118.09	37.23

综上所述，涉县2018年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为5.025，项目收益可以覆盖融资成本。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）涉县土整中心具备负责拟收储土地工作的主体资格。

（二）本次核查范围内拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

河北崇州律师事务所

经办律师：赵焕平

2018年7月10日

河北照天律师事务所

关于

临漳县土地储备中心拟收储土地

法律意见书

2018年7月9日

目 录

第一部分	引言	3
一、	释义	3
二、	律师应声明的事项	3
第二部分	正文	6
一、	土地储备机构的主体资格	6
二、	本次核查范围内拟收储土地的基本情况	6
三、	拟收储土地项目调查情况	8
四、	结论意见	12

河北照天律师事务所

2018年邯郸市临漳县土地储备项目 法律意见书

致：河北省邯郸市临漳县土地储备中心

河北照天律师事务所（以下简称“本所”）接受河北省邯郸市临漳县土地储备中心（以下简称临漳土储中心）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》、《河北省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于推进国有土地储备工作意见的通知》、《临漳县人民政府关于临漳县2018年土地储备计划的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业工作的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

一 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：

临漳土储中心	指	临漳县土地储备中心
临漳县政府	指	临漳县人民政府
公路站地块	指	临漳镇洛村临漳县交通局公路站地块
临漳县社地块	指	临漳镇洛村临漳县农化公司地块
嘉禾公司地块	指	临漳县张村集乡黄开河嘉禾木科技有限公司临漳分公司地块
塑料制品厂地块	指	临漳县临磁路西段北侧临漳县塑料制品厂地块
磷肥厂地块兴邳 粮油购销	指	临漳县南东坊镇南四村临漳县磷肥厂 地块
兴邳粮油购销公 司称勾镇地块	指	称勾镇临漳县兴邳粮油购销有限责任 公司地块
兴邳粮油购销公 司称洛村地块	指	临漳县临漳镇洛村临漳县兴邳粮油购 销有限责任公司地块
鑫鑫木业公司地 块	指	临漳县临漳镇金凤大街北段西侧临漳 县鑫鑫木业有限公司地块
金凤公园东侧地 块	指	临漳县临漳镇西南角村金凤公园东侧 木材市场地块

二、律师应声明的事项

本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规

范管理通知》、《河北省土地条例》、《河北省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于推进国有土地储备工作意见的通知》、《临漳县人民政府关于临漳县2018年土地储备计划的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《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信使用原则，对拟收储土地的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、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。

本所律师向临漳县土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了临漳县土储中心依据该清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次收储所涉及的相关问题向有关临漳县土储中心人员作了口头询问并进行了必要的讨论，临漳县土储中心并提供了相关证明文件。

临漳县土储中心保证，其已向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

对于本《法律意见书》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、临漳县土储中心或其他有关单位出具的证明文件、拟收储土地评估报告及会计审核报告出具本《法律意见书》。

本《法律意见书》仅就与拟收储土地合法合规性有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事

项发表意见。在本《法律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或模式的保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

本《法律意见书》仅作为临漳县土储中心拟申请使用2018年土地储备项目之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

河北照天律师事务所

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

临漳县土储中心现持有统一社会信用代码为12130423404902393A的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“土地储备、需求规划、出让前的合理利用、土地利用规划、市场需求；制定储备计划实时收购储备土地、对收购的土地整理和出让前的合理利用”，住所地为“临漳县临漳镇建安西路139号”，法定代表人为陈太平，经费来源为经费自理，开办资金为4.7万元，举办单位为临漳县国土资源局，登记管理机关为临漳县事业单位登记管理局，有效期自2017年3月22日至2022年3月22日。

根据临漳县人民政府于2017年9月27日印发的《临漳县人民政府关于印发临漳县2018年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68号），临漳县人民政府下发2018年土地储备实施计划，由临漳县土储中心具体负责土地储备工作。

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），临漳县土储中心已被列入国土资源主管部门颁布的储备主体名录。

基于上述，本所律师认为，临漳县土储中心系经临漳县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得河北省政府的授权，具备负责拟收储土地的储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

序号	项目名称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	公路站地块	北至：绕兵路 南至：公路站家属院、河北富康房地产公司 东至：民居 西至：道路	国有土地	机关、宿舍用地	23.64 亩
2	临漳县社地块	北至：电力局 南至：公路 东至：临柳公路 西至：综合厂	国有土地	商业用地	6.87 亩
3	嘉禾公司地块 M1	北至：黄开河村耕地 南至：黄开河村耕地 东至：西花佛堂村耕地 西至：临柳路	国有土地	工业用地	67.12 亩
	嘉禾公司地块 M2	北至：嘉禾公司路 南至：嘉禾公司 东至：嘉禾公司 西至：临柳路	国有土地	工业用地	19.47 亩
	嘉禾公司地块 M3	北至：西花佛堂村耕地 南至：黑龙庙村 东至：黑龙庙村 西至：临柳路	国有土地	工业用地	8.1 亩
	嘉禾公司地块 M4	北至：西花佛堂村 南至：黑龙庙村 东至：黑龙庙村 西至：于园村	国有土地	工业用地	218.06 亩
	小计				312.75 亩
4	塑料制品厂地块	北至：油棉厂 南至：临磁路 东至：医药公司 西至：塑料制品厂	国有土地	工业用地	10.23 亩
5	磷肥厂地块	北至：临磁公路 南至：南四村地 东至：南四村路 西至：南四村路	国有土地	工业用地	56.67 亩
6	兴邺粮油购销公司称勾镇地块	北至：过道 南至：门市 东至：居民 西至：路	国有土地	商业用地	21.07 亩
7	兴邺粮油购销公司称洛村地块	北至：绕兵路 南至：生产公司 东至：临柳路 西至：粮食局家	国有土地	商业用地	11.63 亩

		属院			
8	鑫鑫木业公司地块	北至：东后坊表村、西上村地 南至：东后坊表村 东至：金凤南大街 西至：东后坊表村地	国有土地	工业用地	21.2.03 亩
9	金凤公园东侧地块	南至：建安路 东至：铜雀大街、民居、临漳县第三小学 西至：金凤大街	新征用土地	住宅用地	156.98 亩
	合计				811.87 亩

二、拟收储土地项目调查情况

(一) 公路站地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，公路站地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 126 号]，公路站地块土地总地价为 192.3 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180602 号】，公路站地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 232.9 万元。

(二) 临漳县社地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土

地储备计划，农化公司地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 129 号]，农化公司地块土地总地价为 55.91 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180605 号】，农化公司地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 112.69 万元。

（三）嘉禾公司地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，嘉禾公司地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 132 号]，嘉禾公司地块土地总地价为 3507.38 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180608 号】，嘉禾公司地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 3384.52 万元。

（四）塑料制品厂地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土

地储备计划，塑料制品厂地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 131 号]，塑料制品厂地块土地总地价为 83.23 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180607 号】，塑料制品厂地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 160.67 万元。

（五）磷肥厂地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，磷肥厂地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 130 号]，磷肥厂地块土地总地价为 449.58 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180606 号】，磷肥厂地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 276.92 万元。

（六）称勾镇兴邺粮油购销公司地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土

地储备计划，称勾镇兴邺粮油购销公司地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 128 号]，称勾镇兴邺粮油购销公司地块土地总地价为 165.75 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180604 号】，称勾镇兴邺粮油购销公司地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 203.05 万元。

（七）洛村兴邺粮油购销公司地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，洛村兴邺粮油购销公司地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 127 号]，洛村兴邺粮油购销公司地块土地总地价为 94.55 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180603 号】，洛村兴邺粮油购销公司地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 93.45 万元。

（八）鑫鑫木业公司地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民

政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，鑫鑫木业公司地块已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 125 号]，鑫鑫木业公司地块土地总地价为 2502 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180601 号】，鑫鑫木业公司地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 3352.8 万元。

（九）金凤公园东侧地块

根据临漳县政府 2017 年 9 月 27 日印发的《临漳县人民政府关于印发的临漳县 2018 年土地储备计划的通知》（临政字[2017]68 号）将公路站等 17 宗地块列入 2018 年临漳县土地储备计划，木材市场地块为新征土地，已列入了 2018 年临漳县土地储备计划。

2018 年 6 月 22 日，邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司出具《土地估价报告》[邯鼎嘉(2018)估字第 133 号]，木材市场地块土地总地价为 3076.79 万元；2018 年 6 月 22 日，邯郸市德勤房地产评估有限公司出具《房地产估价报告书》【冀邯金房价字（2018）第 180609 号】，木材市场地块土地上的房产、附着物及其拆除费用评估价值为 1055.51 万元

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）临漳县土储中心具备负责拟收储土地工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行储备工作。

河北照天律师事务所

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《河北照天律师事务所关于临漳县土储中心拟收储

【本页系《河北照天律师事务所关于临漳县土储中心拟收储土地项目调查的法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本 5 份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 9 日。

河北照天律师事务所

经办律师：

常玉河



河北照天律师事务所

执业机构 河北照天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11304200110845961

法律职业资格
或律师资格证号 13200063030279

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2018 年 04 月 23 日



持证人 常玉河

性别 男

身份证号 132129196903152838





律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：31130000757530492C

河北照天

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2017年 12月 28日

河北泽林律师事务所

关于

武安市国土资源局土地储备中心拟收储土地项目调查的

法律意见书

拟土地储备地块：西苑大街以西、中兴路以南地块收储
工作方案（收储宗地 1-13 地块，总面积 561762.8 平
方米，合计 842.64 亩）

法律意见出具单位：河北泽林律师事务所

法律意见书编号：泽林律意字[2018]第 0001 号

法律意见书日期：2018 年 6 月 28 日

目 录

第一部分 引言.....	2-4
释义.....	2-3
律师应声明的事项.....	3-4
第二部分 正文.....	4-14
土地储备机构的主体资格.....	4-5
本次检查范围内拟收储的基本情况.....	5-14
结论意见.....	14-14

河北泽林律师事务所

关于

武安市国土资源局土地储备中心拟收储土地项目调查的

法律意见书

泽林律意字[2018]第 0001 号

致：武安市国土资源局土地储备中心：

河北泽林律师事务（以下简称本所）接受武安市国土资源局土地储备中心（以下简称为储备中心）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目特聘法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《河北省土地管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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》。

第一部分引言

一、释义：

储备中心	指	武安市国土资源局土地储备中心
武安市政府	指	武安市人民政府
收储地块	指	西苑大街以西、中兴路以南地块收储工作方案（收储宗地 1-13 地块，总面积 561762.8 平方米，合计 842.64 亩）

土地法	指	《中华人民共和国土地管理法》
管理办法	指	《土地储备管理办法》
条例	指	《河北省土地管理条例》
规范通知	指	适于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《条例》等相关法律、法规、规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前的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，对拟收储土地的合法、合规性进行了充分的核查验证、保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向储备中心提出了应向本所律师提供的资料及评估报告等清单，并得到了储备中心依据清单提供的资料，该等资料构成了本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向储备中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论。

3、储备中心承诺，向本所提供的作为出具本《法律意见书》资料真实、有效。

4、对本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于储备中心提供的证明文件出具的本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与拟收储土地合法合规性有关的法律

问题发表意见。并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中有关审计报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示和默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为储备中心拟申请使用2018年土地储备项目资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

根据储备中心《单位法人证书》，其宗旨和业务范围是：“一、加强土地储备工作，运用土地储备调控和垄断土地市场；二、负责全市范围内的土地储备工作，包括国有土地收回、收购、集体土地征收组卷及纳入储备；三、制定土地收购储备的规划、计划，积极筹措土地储备资金，建立土地储备库，并落实土地收购方案；四、对纳入储备的土地，进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动；五、承担市国土资源局交办的其他任务。”住所地：武安市武安镇矿建路26号，法定代表人：贺新兵，经费来源：行政性收费，开办资金：8180.4902万元，举办单位：武安市国土资源局，登记管理机关：河北省武安市事业单位登记管理

局，有效期自2015年03月13日至2020年03月13日。

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），武安市国土资源局土地储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。

基于上述，本所律师认为：武安市国土资源局土地储备中心系经河北省武安市事业单位登记管理局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得武安市人民政府和武安市国土资源局授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据武安市市委、市政府《关于进一步加强土地收储和供应工作的实施意见》（武字【2017】15号）对沿河路（规划路中线）以北、中兴路西延（北边规划绿化带）以南、规划路（中线）以东、西苑大街（中线）进行收储。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》，其中有9块地规划用途为居住用地、4块地规划为商住用地，总面积561762.8平方米，合计842.64亩。

武安市国土资源局土地储备中心本次涉及收储宗地为1-13地块，总面积561762.8平方米，合计842.64亩。

核查范围内拟收储宗地1-13地块的基本情况汇总如下：

宗地名称	用途	容积率	实际土地开发程度	土地使用权年限/年	面积（平方米）	收储总价（万元）
	规划	规划				
地块1	商住混合用地	≤3.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年/40年	23018.86	886.23
地块2	商住混合用地	≤3.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年/40年	23912.04	920.61

地块 3	居住用地	1.5-2.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	86688.57	3337.51
地块 4	居住用地	1.5-2.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	57419.87	2210.66
地块 5	居住用地	1.8-3.0	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	34463.52	1326.85
地块 6	居住用地	1.8-2.8	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	35797.89	1378.22
地块 7	商住混合用地	≤3.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年/40年	20608.52	793.43
地块 8	商住混合用地	≤3.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年/40年	18092.44	696.56
地块 9	居住用地	1.5-2.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	41370.87	1592.78
地块 10	居住用地	1.5-2.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	48356.35	1861.72
地块 11	居住用地	1.8-2.8	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	43950.38	1692.09
地块 12	居住用地	1.8-2.8	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	53754.38	2069.54
地块 13	居住用地	1.5-2.5	宗地红线外“五通”，宗地红线内为农田	70年	74322.67	2861.42
合计					561762.8	21627.62
					(842.64亩)	

补偿标准平均为 256665 元 / 亩，补偿价款总计 21627.62 万元（包括并不限于土地补偿、安置补偿、青苗补偿费、坟墓迁移费、解除土地承包关系的补偿等一切其他费用）。

三、拟收储土地项目调查情况：

1、地块 1：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市西苑大街以西、南环北路以南。

土地用途：商住混合用地。

土地面积：23018.86 平方米（其中居住用地 20716.97 平方米、商服用地 2301.89 平方米）。

土地级别：居住用地三级、商服用地四级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：土地所有权属国家所有。

土地批准使用年限：居住用地 70 年、商服用地 40 年。

(3) 土地利用状况

宗地场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。

根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：

容积率： ≤ 3.5 ，绿地率： $\geq 30\%$ 。

2、地块 2：

(1) 土地规划状况

用地位置：武安市贾庄大街以东、南环北路以南。

土地用途：商住混合用地。

土地面积：23912.04 平方米（其中居住用地 21520.84 平方米、商服用地 2391.20 平方米）。

土地级别：居住用地三级、商服用地四级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：土地所有权属国家所有。

土地批准使用年限：居住用地 70 年、商服用地 40 年。

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：容积率： ≤ 3.5 ，绿地率： $\geq 30\%$ 。

3、地块 3：

(1) 土地规划状况

用地位置：武安市西苑大街以西、南环北路以北、体育路以南。

土地用途：居住用地。

土地面积：86688.57 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70 年。

(3) 土地利用状况

宗地内场地为农田，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：30-60 米，容积率：1.5-2.5，绿地率： $\geq 35\%$ 。

4、地块 4：

(1) 土地规划状况：

用地位置：体育路以南、贾庄大街以东、南环北路以北。

土地用途：居住用地。

土地面积：57419.87 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：30-60米，容积率：1.5-2.5，绿地率： $\geq 35\%$ 。

5、地块 5：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市西苑大街以西、体育路以北、中兴路以南。

土地用途：居住用地。

土地面积：34463.52平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：60-80米，容积率：1.8-3.0，绿地率： $\geq 33\%$ 。

6、地块 6：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市体育路以北、中兴路以南。

土地用途：居住用地。

土地面积：35797.89 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70 年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：60-80 米，容积率：1.8-2.8，绿地率： $\geq 35\%$ 。

7、地块 7：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市西苑大街以西、中兴路以南。

土地用途：商住混合用地。

土地面积：20608.52 平方米（其中居住用地 18547.67 平方米、商服用地 2060.85 平方米）。

土地级别：居住用地三级、商服用地四级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地批准使用年限：居住用地 70 年、商服用地 40 年。

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：容积率： ≤ 3.5 ，绿地率： $\geq 30\%$ 。

8、地块 8：

(1) 土地规划状况:

用地位置: 武安市贾庄大街以东, 中兴路以南。

土地用途: 商住混合用地。

土地面积: 18092.44 平方米 (其中居住用地 16283.20 平方米、商服用地 1809.24 平方米)。

土地级别: 居住用地三级、商服用地四级。

(2) 土地权利状况

土地所有权: 宗地的土地所有权属国家所有。

土地批准使用年限: 居住用地 70 年、商服用地 40 年。

(3) 土地利用状况

待估宗地内场地平整, 地上无建筑物, 宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数: 容积率: ≤ 3.5 , 绿地率: $\geq 30\%$ 。

9、地块 9:

(1) 土地规划状况:

用地位置: 武安市体育路以南、贾庄大街以西、沿河路以北。

土地用途: 居住用地。

土地面积: 41370.87 平方米。

土地级别: 三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权: 待估宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限: 70 年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整, 地上无建筑物, 宗地形状较规则有利于土地利

用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：30-60米，容积率：1.5-2.5，绿地率： $\geq 35\%$ 。

10、地块 10：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市体育路以南、贾庄西大街以东、沿河路以北。

土地用途：居住用地。

土地面积：48356.35 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70 年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：30-60米，容积率：1.5-2.5，绿地率： $\geq 35\%$ 。

11、地块 11：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市贾庄大街以西、体育路以北、中兴路以南。

土地用途：居住用地。

土地面积：43950.38 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70 年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：60-80米，容积率：1.8-2.8，绿地率： $\geq 35\%$ 。

12、地块 12：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市体育路以北、贾庄西大街以东、中兴路以南。

土地用途：居住用地。

土地面积：53754.38 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70 年

(3) 土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：60-80米，容积率：1.8-2.8，绿地率： $\geq 35\%$ 。

13、地块 13：

(1) 土地规划状况：

用地位置：武安市中兴路以南、贾庄西大街以西、沿河路以北。

土地用途：居住用地。

土地面积：74322.67 平方米。

土地级别：三级。

(2) 土地权利状况

土地所有权：宗地的土地所有权属国家所有。

土地使用年限：70年

（3）土地利用状况

宗地内场地平整，地上无建筑物，宗地形状较规则有利于土地利用。根据《2018年西苑新区土地收储规划示意图》中的主要相关参数：建筑限高：30-60米，容积率：1.5-2.5，绿地率：≥35%。

四、结论意见：

综上所述，本所律师认为：

（一）、武安市国土资源局土地储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）、本次核查范围内的拟收储土地已经履行部分前期收储程序，尚待按照《土地储备管理办法》、《适于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《河北泽林律师事务所关于武安市国土资源局土地储备中心拟收储土地项目调查的法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本二份，无副本。

本《法律意见书》的出具日期为2018年6月28日

河北泽林律师事务所



经办律师：郝恒周

李延荣

律师事务所 执业许可证

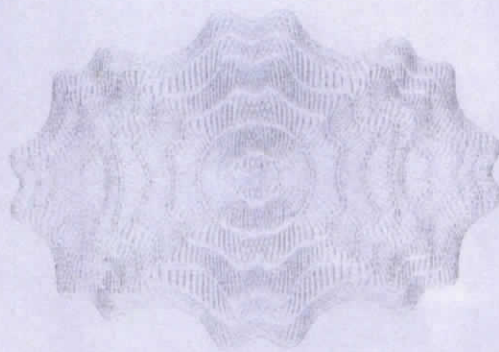
(副本)

统一社会信用代码: 31130000757528819J

河北泽林

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2017年12月28日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河北泽林律师事务所	
住所	河北省邯郸市武安市中兴西路138号	
负责人	郝恒周	
组织形式	普通合伙	
设立资产	10万元	
主管机关	武安市司法局	
批准文号	000000	
批准日期	2001年01月01日	

律师事务所登记事项 (二)

合	郭学平, 郝恒周, 张维斌, 朱彩田
---	--------------------

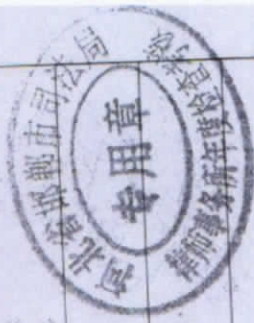


律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一六年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	



考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31130000757528819J

河北泽林

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

河北省司法厅

发证日期:

2017年12月28日

No. 70069493

中华人民共和国司法部

执业机构 河北泽林律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11304201010614118

法律职业资格
或律师资格证号 A20081304811164

持证人 李延荣

性 别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 130481197603230050

发证日期 2018 年 04 月 19 日

执业机构 河北泽林律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11304199610512523

法律职业资格
或律师资格证号 139659010321

持证人 郝恒周

性 别 男

发证机关 河北省司法厅

身份证号 130403195801301237

发证日期 2018 年 04 月 19 日