

**2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——
2018 年河南省政府专项债券（十七期）
法律意见书**

- 1、2018 年信阳市本级土地储备项目法律意见书
- 2、2018 年信阳市罗山县土地储备项目法律意见书
- 3、2018 年信阳市新县土地储备项目法律意见书
- 4、2018 年信阳市息县土地储备项目法律意见书



2018 年信阳市本级土地储备项目

法律 意 见 书

河南信申律师事务所

二〇一八年八月一日

河南信申律师事务所

2018 年信阳市本级土地储备项目 法律意见书

信申意字[2018]第 005 号

致：信阳市国土储备中心

河南信申律师事务所（下称“本所”）接受信阳市国土储备中心的委托，指派孙中华律师就 2018 年信阳市本级土地储备项目出具法律意见。本所及经办律师根据《中华人民共和国土地管理法》（下称<土地管理法>）、《土地储备管理办法》（下称<管理办法>）及《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（下称<规范管理通知>）等相关法律、法规及规范性文件的规定，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》。

一、土地储备机构的主体资格

信阳市国土储备中心现持有统一社会信用代码为 12411500737421918W 号《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“管理土地资产、促进土地资产的优化配置，调查规划区内土地供求状况，依法收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让各类土地，管理土地收购资金，管理监督地

产交易市场”，住所为河南省信阳市湖东大道3号，法定代表人为陈辉，经费来源为财政补助，开办资金为3029万元，举办单位为信阳市国土资源局，登记机关为信阳市事业单位登记管理局，有效期自2015年3月17日至2020年3月17日。

根据《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），信阳市国土储备中心已被列入自然资源主管部门颁布的名录。

基于上述事实，本所律师认为，信阳市国土储备中心系经信阳市政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得河南省人民政府的授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、拟收储土地的基本情况

根据信阳市国土储备中心的说明，此次信阳市土地储备专项债券募集资金计划用于信阳市羊山新区新五大道中段北侧一个地块的土地储备项目，募投项目基本情况如下：

1. 项目名称：信阳市羊山新区新五大道收储项目。
2. 四至范围：东至规划路，西至规划路，南至新三路，北至规划路。
3. 项目概况：位于信阳市羊山新区，土地主要规划用地性质为居住和商业。
4. 投资计划：拟2018-2019年完成全部投资。

4. 投资计划：拟 2018-2019 年完成全部投资。

5. 项目实施方：信阳市羊山新区管理委员会。

该项目已列入信阳市市区 2018 年度土地储备计划。根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用地用途为居住用地，兼容 10%商业用地。按照信阳市规划局控制性规划的指标要求，该项目商业容积率为 2.5，绿化公建率不低于 35%等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 265 亩，可实现拟建商业面积 44168.875m²。

三、该项目的收益与资金平衡情况

根据信阳市国土储备中心的说明，此次申报的项目计划收储土地面积合计 265 亩，项目总投资 1032.5 亿元，项目需融资 6268 万元。地块大部分将于 2019 年开始进行出让，预计土地出让收入合计 79500 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。以信阳市羊山新区土地储备为例，项目计划融资 6268 万元为例，设融资期限为 5 年，利率水平为 4.5%，预计到期本息为 7678.3 万元，该项目土地预计土地出让总收入 79500 万元，覆盖倍数为 10.35。同理，综合考虑信阳市其他地块预计土地出让收入及其他融资成本，可以得出，此次信阳市本级土地储备对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.35。

四、结论意见

1. 信阳市国土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;

2. 该项目符合信阳市城市规划总体要求, 具备可行性;

3. 信阳市国土储备中心对拟收储土地已履行部分前期收储程序, 尚待按照《土地管理法》、《管理办法》及《规范管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定继续进行后续的土地整理及储备工作。

——本《法律意见书》正文结束(共4页)——

河南信申律师事务所

经办律师:

2018年8月1日



律师事务所执业许可证

河南信申

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定条件，准予设立并
执业。

证号：

31410000MD0092824



发证机关：

河南省司法厅

发证日期：

2016

年12月27

日



执业机构 河南信申律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14115200210326747

法律职业资格
或律师资格证号 16200172111328

持证人 孙中华

性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 413026197211102192

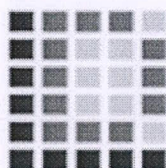
发证日期 2016 年 12 月 27 日



地址：信阳市浉河区五星街高新驾校南30米

电话：13937685606

河南路德律师事务所
关于
2018 年信阳市罗山县土地储备项目之
法律意见书



河南 郑州
地址：郑州市农业路 72 号国际企业中心 A 座 15 层西
电话：0371-63693322 63693332

目录

第一部分 引言	4
一、释义	4
二、律师应声明的事项	4
第二部分 正文	7
一、土地储备机构的主体资格	7
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	8
三、拟收储土地项目的调查情况	9
四、评级报告	9
五、结论意见	10

河南路德律师事务所

法律意见书

致：罗山县土地收购储备中心

河南路德律师事务所(以下简称“本所”)接受罗山县土地收购储备中心的委托，担任其关于 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）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》、《河南省实施〈土地管理法〉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：

土地收购储备中心	指	罗山县土地收购储备中心
丽水项目	指	丽水街道办事处土地收储项目
天元南路项目	指	天元南路老城拆迁改造项目
罗山县政府	指	河南省信阳市罗山县人民政府
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》
规范土地储备和资金管理的通知	指	《关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

(一)本所及经办律师依据《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》、《河南省实施〈土地管理法〉办法》等有关法律、法规，规范性文件的有关规定及本《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，对拟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，误导性陈述或重大遗漏。

(二)本所律师向罗山县土地收购储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了罗山县土地收购储备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书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向罗山县土地收购储备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)罗山县土地收购储备中心保证，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、罗山县土地收购储备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》仅作为罗山县土地收购储备中心拟申请使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）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

罗山县土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为12411521735538055J的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为合理利用土地与土地开发提供服务。土地收购储备与开发出让，征用集体土地、城镇土地，整理收购社会闲置土地和破产企业的土地资产”，住所为“河南省罗山县北隅东路”，法定代表人为彭奎，经费来源为非财政补助收入（事业收入），开办资金为50万元，举办单位为罗山县国土资源局，登记管理机关为罗山县事业单位登记管理局。

根据罗山县机构编制委员会于2002年2月24日印发的《关于成立罗山县土地收购储备中心的批复》，设置罗山县土地收购储备中心，职责为：征用集体土地，按照规划对城镇土地管理，收购社会闲置土地和破产企业的土地资产，调控我县土地供应市场。

根据《河南省国土资源厅办公室转发国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018年版)〉通知的通知》（豫国土资办函(2018)99号），罗山县土地收购储备中心已被列入相关国土资源主管部门颁布的名录。

综上所述，本所律师认为，罗山县土地收购储备中心系经罗山县机构编制委员会批准设立的具有独立法人资格的事业单位，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

根据罗山县土地收购储备中心的说明，此次 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）募集的新增资金用于罗山县丽水街道办事处土地储备项目及天元南路老城拆迁改造项目，募投项目基本情况如下：

募投项目	四至范围	项目概况	预计分年投资计划
丽水街道办事处土地收储项目	东至：灵山道 西至：西环线往东 60 米 北至：北纬一路 南至：金诚世纪花园及大庆兰亭一线	收购储备项目面积 201 亩，可出让面积 201 亩，按规划条件测算可实现拟建商业、住宅面积 33.5 万平方米。	根据地块实际整理进度安排资金使用
天元南路老城拆迁改造项目	东至：天元南路 西至：天元南路 北至：永胜房地产项目 南至：罗山二高	收购储备项目面积 83.7 亩，可出让面积 83.7 亩，按规划条件测算可实现拟建商业、住宅面积 14 万平方米。	根据地块实际整理进度安排资金使用

根据罗山县土地收购储备中心的说明，上述募投项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

序号	项目简称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积
1	丽水项目	东至：灵山道 西至：西环线往东 60 米 北至：北纬一路 南至：金诚世纪花园及大庆兰亭一线	集体土地	商住用地	201 亩

2	天元南路项目	东至：天元南路 西至：天元南路 北至：永胜房地产项目 南至：罗山二高	国有 土地	商住用 地	83.7 亩
---	--------	---	----------	----------	--------

三、拟收储土地项目的调查情况

根据罗山县人民政府办公室出具的《罗山县人民政府办公室关于印发〈罗山县 2018 年度土地储备计划〉的通知》及罗山县国土资源局出具的《罗山县 2018 年度土地储备计划》（罗国土资[2018]161 号），同意罗山县土地收购储备中心将丽水项目、天元南路项目地块列入罗山县 2018 年土地收储计划。

四、评级报告

中债资信评估有限责任公司就本次发行出具了《信用评级》，本次发行的债券的信用等级为 AAA。

根据北京市工商局西城分局 2010 年 8 月 9 日颁发的营业执照（统一社会信用代码：911100005603970936），中债资信评估有限责任公司为在中国境内工商局注册且具有证券市场资信评级资质的中介机构。

据此，本所律师认为，中债资信评估有限责任公司具有本次发行的信用评级资格。

五、结论意见

综上所述,本所律师认为:

一)罗山县土地收购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履行部分前期收储程序,尚待按照《管理办法》《规范土地储备和资金管理的通知》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《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8月1日。



经办律师:姚卫军

杨秀清

姚卫军
杨秀清

河南庆勇律师事务所
关 于
2018 年信阳市新县土地储备项目
之
法律意见书

河南庆勇律师事务所

2018 年 8 月 1 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	6
三、拟收储土地项目调查情况	8
四、结论意见	10

河南庆勇律师事务所

关于 2018 年信阳市新县土地储备项目

法律意见书

致：信阳市新县国土资源局

河南庆勇律师事务所（以下简称“本所”）接受新县国土资源局委托，担任新县国土储备中心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》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

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

河南省政府：河南省人民政府

新县政府：新县人民政府

国土局：新县国土资源局

国土储备中心：新县国土储备中心

《土地管理法》：《中华人民共和国土地管理法》

二、 律师应声明事项

1、本所及经办律师依据《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》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。

2、本所律师向新县国土储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了新县国土储备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书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向新县国土

储备中心有关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、新县国土储备中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、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，本所律师依赖于有关政府部门、新县国土储备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》仅作为新县国土储备中心中心拟申请使用2018年土地储备专项债券资金之目的使用，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

新县国土储备中心现持有统一社会信用代码为12411523742518300U的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“加强国有土地资产管理，促进土地资源的优化配置和合理利用。城镇规划区内土地供求状况调查各类土地收购、收回、转换、征用、储备、整理、出让 收购资金管理 地产交易市场监管”，住所为“河南省新县城关龙泉路8号”，法定代表人为“孙超伊”，经费来源为“非财政补助收入”，开办资金为“¥20万元”，举办单位为“新县国土资源局”，登记管理机关为“新县事业单位登记管理局”，有效期自2017年04月06日至2022年04月06日。

新县机构编制委员会批准，新县国土储备中心机构编制方案生效，负责加强国有土地资产管理，促进土地资源的优化配置和合理利用；城镇规划区内土地供求状况调查各类土地收购、收回、转换、征用、储备、整理、出让；收购资金管理；地产交易市场监管。

根据河南省国土资源厅办公室转发《国土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），新县国土储备中心已被列入全国土地储备机构名录。

基于上述文件内容，本所律师认为，新县国土储备中心系经依法批准设立的具有独立法人资格的事业单位，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

根据新县国土资源局的说明，此次 2018 年信阳市新县土地储备项目募集资金计划用于金兰山街道办事处卓湾居委会土地项目，中寨洼“农家乐”项目，千斤代湾新村项目，沙窝居委会加油站项目，吴陈河镇陈洼村、邱店村项目，浒湾乡汽车检测线、汽车修理项目，募投项目基本情况如下：

金兰山街道办事处卓湾居委会土地征收项目。该项目位于金兰山街道办事处卓湾居委会，紧邻新县县城，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，地理位置优越，土地升值潜力巨大。土地主要规划用途为住宅用地。

中寨洼“农家乐”项目。该项目位于新县新集镇金水居委会，紧邻新县县城，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，与新县养老基地等重点项目融为一体，地理位置优越。土地主要规划用途为旅游服务用地。

千斤代湾新村项目。该项目位于千斤乡杨店居委会，紧邻千斤乡街道，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，地理位置优越。土地主要规划用途为住宅用地。

沙窝居委会加油站项目。该项目位于沙窝居委会，紧邻沙窝街道、国道 106 线，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，地理位置优越。土地主要规划用途为商服用地。

吴陈河镇陈洼村、邱店村项目。该项目位于吴陈河镇陈洼村、邱

店村，紧邻吴陈河镇街道，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，地理位置优越，土地主要规划用途为住宅用地。

汴湾乡汽车检测线、汽车修理项目。该项目位于汴湾乡黄墩村，紧邻汴湾乡街道，交通便利，环境优美，周边公共配套设施完善，地理位置优越。土地主要规划用途为商服用地。

本项目地块共 6 宗，面积 907.5415 亩。项目实施有六个辖区，共计 6 宗土地，面积 907.5415 亩。其中：金兰山街道办事处 1 宗土地，计 476.1615 亩；新集镇 1 宗土地，计 48.37 亩；千斤乡 1 宗土地，计 87.07 亩；沙窝镇 1 宗土地，计 11 亩；吴陈河镇 1 宗土地，面积 4.94 亩；汴湾乡 1 宗土地，计 280 亩。

根据新县国土资源局的说明，上述募投项目收储地块包含下列拟出让地块，基本情况如下：

面积单位：亩

序号	项目简称	四至范围	项目规划性质	面积
1	金兰山街道办事处卓湾居委会地块	东临京九铁路、南、西临小潢河、北临卓湾大桥	住宅用地	476.1615
2	中寨洼“农家乐”地块	东、南临大胡湾村、西临大广高速	旅游服务用地	48.37
3	千斤代湾新村地块	东临寨檀公路、南、西、北临代湾村	住宅用地	87.07

4	沙窝居委会加油站地块	东、南临沙窝居委会、西临 106 国道、北临沙窝居委会	商服用地	11.00
5	吴陈河镇陈洼村、邱店村地块	东临寨檀公路、南、西、北临吴陈河红石社区	住宅用地	4.94
6	浒湾乡汽车检测线、汽车修理地块	东、南临黄墩村、西临大广高速、北临 S339 公路	商服用地	280.00

三、拟征收土地项目调查情况

（一）金兰山街道办事处卓湾居委会项目地块

该项目用地计划河南省政府已批复，共计 476.1615 亩，用地批复分别为：2012 年第一批城市建设用地补办手续的批复 0.7499 公顷（11.2485 亩）（豫政土〔2012〕1055 号）；2015 年第二批乡镇建设征收土地的批复 30.9942 公顷（464.913 亩）（豫政土〔2016〕843 号），纳入新县土地储备计划，同意收储本项目。

本项目列入新县 2018 年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地，本项目收储面积为 476.1615 亩，可以规划出让 300 亩。

（二）中寨洼“农家乐”项目地块

本项目用地计划河南省政府已批复（《河南省人民政府关于新县 2016 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》豫政土〔2017〕

602 号), 该项目批复面积 3.2247 公顷(合 48.37 亩), 批复时间 2017 年 7 月 14 日, 已纳入新县 2018 年土地储备计划, 同意收储本项目。

本项目列入新县 2017 年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地, 本项目收储面积为 48.37 亩, 全部可以规划出让。

(三) 千斤代湾新村项目地块

本项目用地计划河南省政府已批复(《新县 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》豫政土〔2018〕2 号), 该项目批复面积 5.8051 公顷(合 87.07 亩), 批复时间 2018 年 1 月 5 日, 已纳入新县 2018 年土地储备计划, 同意收储本项目。

本项目列入新县 2018 年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地, 本项目收储面积为 87.07 亩, 可以规划出让 60 亩。

(四) 沙窝居委会加油站项目地块

本项目用地计划河南省政府已批复(《新县 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》豫政土〔2018〕2 号), 该项目批复面积 0.7325 公顷(合 11 亩), 批复时间 2018 年 1 月 5 日, 已纳入新县 2018 年土地储备计划, 同意收储本项目。

本项目列入新县 2018 年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地, 本项目收储面积为 11 亩, 全部可以规划出让。

(五) 吴陈河镇陈洼村、邱店村项目地块

本项目用地计划河南省政府已批复(《新县 2017 年度第二批乡镇

建设征收土地的批复》豫政土〔2018〕2号),该项目批复面积0.3291公顷(合4.94亩),批复时间2018年1月5日,已纳入新县2018年土地储备计划,同意收储本项目。

本项目列入新县2018年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地,本项目收储面积为4.94亩,全部可以规划出让。

(六) 汴湾乡汽车检测线、汽车修理项目地块

本项目用地计划河南省政府已批复(《新县2017年度第三批乡镇建设征收土地的批复》豫政土〔2018〕549号),该项目批复面积18.6949公顷(合280.42亩),批复时间2018年4月11日,已纳入新县2018年土地储备计划,同意收储本项目。

本项目列入新县2018年度土地储备计划。规划用途为旅游服务用地,本项目收储面积为280亩,可以规划250亩出让。

四、结论意见

综上所述,本所律师认为:

(一)新县国土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尚待按照《土地储备管理办法》、《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---

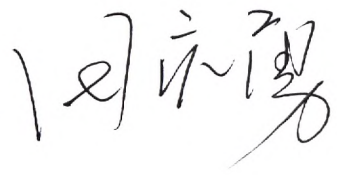
【本页系《河南庆勇律师事务所关于 2018 年信阳市新县土地储备项目之法律意见书》的签署页】

本法律意见书正本五份，无副本。

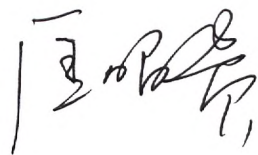
本法律意见书的出具日为 2018 年 8 月 1 日



经办律师：



经办律师：





律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码:314100005557321094

河南庆勇

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:

河南省司法厅

发证日期:

2017 年 11 月 20 日





执业机构 河南庆勇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14115201310915308

法律职业资格
或律师资格证号 A20074115232779

发证机关

河南省司法厅

发证日期 2016 07 08 日



持证人 匡昭贵

性 别 男

身份证号 413029198107230913

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省信阳市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



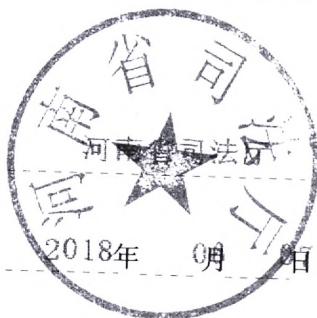
河南庆勇律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14115199410318719

法律职业资格
或律师资格证号 4481

发证机关



发证日期 2018年 04月 04日



持证人 田庆勇

性别 男

身份证号 413029196809115419

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省信阳市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年5月31日 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



河南鑫苑律师事务所

关于

2018 年河南省息县拟收储土地项目

法律意见书

河南鑫苑律师事务所

地址：中国郑州黄河路 125 号联盟国际大厦 18 楼 邮编：450008

电话：(0371) 65727333 65727555 传真：(0371) 65727555

E-mail: xinyuanlawyer@163.com

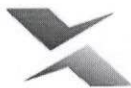
<http://www.xylawyer.com>

二零一八年八月



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.....	9



河南鑫苑律师事务所
关于 2018 年河南省息县拟收储土地项目
法律意见书

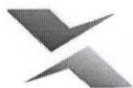
鑫意字[2018]第18号

致：息县国土收购储备中心

河南鑫苑律师事务所系经河南省司法厅批准成立，具有合法执业资格，有资格就中华人民共和国范围内发生的、涉及中华人民共和国法律的有关问题出具法律意见。

河南鑫苑律师事务所(以下简称“本所”)接受息县国土收购储备中心的委托，指派梁显东律师、梁梦楠律师担任2018年河南省息县拟收储土地项目专项法律顾问，出具法律意见书。

本所及经办律师根据《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》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

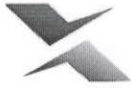
除非本法律意见书中另有特别说明，本法律意见书中下列词语具有如下含义：

息县土储中心	指	息县国土收购储备中心
本项目	指	2018 年河南省息县拟收储土地项目
本所	指	河南鑫苑律师事务所
元	指	人民币

二、律师应声明的事项

本所及经办律师就为本项目出具法律意见书的相关事宜声明如下：

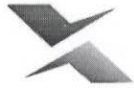
（一）本所及经办律师根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。



(二) 本所律师向息县国土收购储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到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。息县国土收购储备中心保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致；保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性负责。

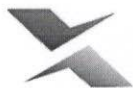
(三) 对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本项目有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

(四) 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、规章等相关规范性文件的明确要求，对本项目有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、会计审计、评级、投资决策等专业事项，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、会计报表、审计、评级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。



（五）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。

（六）本法律意见书仅供 2018 年河南省息县拟收储土地项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。



第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

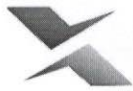
息县国土收购储备中心现持有统一社会信用代码为12411528737449339U的事业单位法人证书，其宗旨和业务范围是“为保护与合理利用土地提供收购储备保障。辖区内各类土地收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让；土地运营及资金管理；地产交易市场监督管理”，住所为“息县城关镇淮河路国土资源局办公楼”，法定代表人为贾磊，经费来源为财政补助收入，开办资金为10万元，举办单位为息县国土资源局，登记管理机关为息县事业单位登记管理局，有效期自2018年7月18日至2019年7月18日。

根据河南省国土资源厅办公室转发《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录〉（2018版）的通知》（自然资办函【2018】503号），息县国土收购储备中心为进入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC411528。

基于前述事实，本所律师认为，息县国土收购储备中心系经息县国土局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备拟收储土地的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据息县财政局、息县国土资源局《息县土地储备项目情况》，

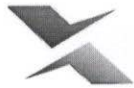


此次使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金，用于息县拟收储土地项目。

基本情况如下：

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	实施方案
息县商务中心区域土地收储项目	西至东二环路， 北至息州大道 东段，东至潋河 东路，南至南环 路	该项目规划性质 主要为行政办公、 文教科研、商务办 公、生态居住于一 体	2018 年投资收 储，土地储备费 用根据土地收储 及出让进度支付	息县国土 收购储备 中心

本项目所在县位于河南省南部，黄淮平原南缘，大别山北麓，信阳市的东北部。隶属信阳市管辖，是沿淮平原大县，辖 1 区 6 镇 14 乡，全县总面积 1835 平方公里，平原面积占全县总面积的 88.6%。现息县辖 5 镇、3 个街道办事处，13 乡、1 区、1 个产业集聚区管委会，337 个行政村，9 个居民委员会。息县地处南北陆地和淮河东西水路交通要道，交通便利，区位优势明显。在中原经济区中，属于沿边主体区域，距离信阳市中心城区约 70 公里，南距武汉约 200 公里，北距郑州约 280 公里，东距合肥约 240 公里，本项目建设地点地理位置优越，交通便捷，城市基础设施已配套建设。本项目就是为打造中心商务区的中心形象而规划的。2015 年至 2017 年，县本级分别实现一般公共预算收入 4.2 亿元、4.72 亿元和 5.21 亿元。政府性

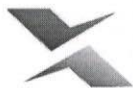


基金收入分别为 5.85 亿元、5.04 亿元和 14 亿元，由于土地资源稀缺有限，息县的地价连续多年稳步提升，随着息县城东新区建设的快速发展，受区域经济增长，地价始终保持稳步增长。土地出让收入在 2017 年实现猛涨，政府性基金收入大幅提升。

三、拟收储土地的调查情况

本项目已经纳入息县人民政府发布的《息县 2018 年度土地储备计划》中，同意本项目收储。经息县国土资源局、息县财政局批准后签订收储合同。

根据息县财政局、息县国土资源局《息县土地储备项目情况》，2018 年河南省息县拟收储土地项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金对应的拟收储土地西至东二环路，北至息州大道东段，东至滢河东路，南至南环路；规划性质定位是集行政办公、文教科研、商务办公、生态居住于一体的城市新区；面积合计 3183.75 亩。项目总投资 11.14 亿元，项目需融资 4.8 亿元。地块大部分将于 2019 年开始进行出让，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。2018 年河南省息县拟收储土地项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 4.8 亿元，期限为 5 年。



综上，本所律师认为，本拟收储土地项目已经息县人民政府批准，待按照《土地管理法》《土地储备管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定经息县国土资源局、息县财政局批准后签订收储合同，依法进行征收、整理、储备、供应工作。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）息县国土收购储备中心具备负责拟收储土地项目工作的主体资格；

（二）本次核查范围内的拟收储土地项目已经履行部分前期收储程序，尚待按照《土地管理法》《土地储备管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定进行后续整理储备工作。

本《法律意见书》正本两份，无副本。由本所律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书出具日期为二〇一八年八月一日。

——本《法律意见书》正文结束——



【本页系《河南鑫苑律师事务所关于 2018 年河南省息县拟收储土地项目法律意见书》的签署页】



经办律师：梁显东 梁显东

梁梦楠 梁梦楠

二〇一八年八月一日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000050864093M

河南鑫苑

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 11 月 21 日

律师事务所登记事项 (一)

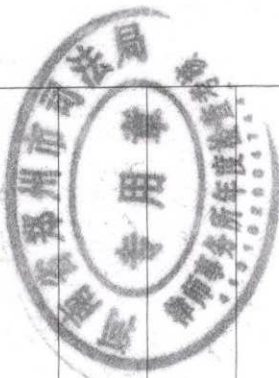
名 称	河南鑫苑律师事务所
住 所	河南省郑州市金水区黄河路1 25号联盟国际大厦18楼
负 责 人	王福立
组织形式	普通合伙
设立资产	108万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2012]第40号
批准日期	2012-07-16

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南鑫苑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910565467

法律职业资格
或律师资格证号 A20064116260403

发证机关

河南省司法厅

发证日期 2017 年 06 月 10 日



持证人 梁显东

性别 男

身份证号 412727198102280756

律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核专用章
备案日期	2017年5月31日至 2018年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

执业机构 河南鑫苑律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011379896

法律职业资格
或律师资格证号 A20084108830366

发证机关



发证日期 2017 年 06 月 10 日



持证人 梁梦楠

性别

女

身份证号

410883198511205022



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市 专用章
备案日期	2017年5月31日至 2018年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市 专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日