

**2018 年河南省周口市土地储备专项债券（一期）
—2018 年河南省政府专项债券（十八期）
法律意见书**

1. 2018 年河南省淮阳县土地储备项目法律意见书



2018 年河南省淮阳县土地储备发展中心
拟收储土地项目
之
法律意见书



上海市建纬律师事务所

上海、北京、深圳、昆明、杭州、武汉、长沙、天津、福州、乌鲁木齐、
南昌、南京、**郑州**、西安、包头、重庆、合肥

二〇一八年八月



目 录

第一部分 律师声明.....	2
第二部分 正文.....	4
一、土地储备机构的主体资格.....	4
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.....	7
四、结论意见.....	14



法律意见书

建纬郑州意字〔2018〕第 123 号

致：淮阳县土地储备发展中心

上海市建纬（郑州）律师事务所（以下简称“本所”）接受淮阳县土地储备发展中心的委托，指曹乾伟、吉娟律师就 2018 年河南省淮阳县土地储备发展中心拟收储土地项目出具法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国预算法》《土地储备管理办法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）《关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预【2015】32 号）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）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 律师声明

1、本所律师依据本法律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；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师向淮阳县土地储备发展中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了淮阳县土地储备发展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淮阳县土地储备发展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、淮阳县土地储备发展中心保证，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、淮阳县土地储备发展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、资信评级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、资信评级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、本所以及承办律师与保定市土地储备中心之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在 出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

7、本《法律意见书》仅作为 2018 年河南省淮阳县土地储备发展中心拟收储土地项目申请使用 2018 年河南省周口市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府债券（十八期）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

淮阳县土地储备发展中心现持有统一社会信用代码为12411727737406603E的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为国有土地资本运营，实现国有土地资产保值增值提供服务，国有土地收购收购，国有土地储备”，住所为“淮阳县西城区”，法定代表人为李成，经费来源为事业收入，开办资金为人民币2万元，举办单位为淮阳县国土资源局，登记管理机关为淮阳县事业单位登记管理局。有效期自2017年03月02日至2022年03月02日。

根据《关于成立“淮阳县土地储备发展中心”的批复》（中共淮阳县委机构编制委员会文件淮编字【2002】2号），淮阳县土地储备发展中心的主要职责是：研究土地收购储备政策，拟定土地储备计划，报县国有土地资本运营领导小组批准后组织实施；筹措、管理、运作土地收购储备资金；实施土地储备，负责搞好储备土地的管理，搞好成本核算，确保储备土地保值增值。

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），淮阳县土地储备发展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，淮阳县土地储备发展中心系经淮阳县人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得淮阳县人民政府的授权，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。



二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据淮阳县土地储备发展中心的说明，申请使用 2018 年河南省周口市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府债券（十八期）资金的 2018 年河南省淮阳县土地储备发展中心拟收储土地项目包括海洋馆二期等 24 个地块，土地基本情况如下：

2018 年淮阳县土地储备发展中心拟收储土地项目土地基本情况表

项目 名称	地块位置	批文	拟收储面积	规划用途	现状概括
海洋馆二期	白楼镇傅楼村民委员会傅楼三组、傅楼四组、傅腰庄组	2017 年度第一批城市建设用地	约 52.011 亩； (3.4674 公顷)	商住	已报批
康森木业	王店乡刘菜园村民委员会刘菜园西组、彭老家村民委员会彭老家二组	2017 年度第二批城乡挂钩试点项目	约 80.001 亩； (5.334 公顷)	工业	已报批
地块一	城关镇小孟楼村民委员会	2014 年度第一批城市建设用地， 2010 年度第一批城乡挂钩试点项目	约 75.945 亩， (5.063 公顷)	商住	已报批
地块四	白楼镇傅楼村村民委员会	2017 年度第一批城市建设用地	约 37.5765 亩 (2.5051 公顷)	商住	已报批
地块五	城关镇张庄村	2017 年度第一批城市建设用地	约 64.5375 亩 (4.3025 公顷)	商住	已报批



地块六、七	城关镇张庄村、白楼镇金陈村	第七批城市建设用地	117.1305 亩 (9.8034 公顷)	商住	已报批
		2015 年第一批城乡挂钩			已报批
		2013 年第一批城市建设用地			已报批
地块八	白楼镇傅楼村村民委员会	2012 年度第一批调整城市用地	59.9415 亩 (3.9961 公顷)	商住	已报批
地块十	白楼镇金陈村村民委员会	2011 年度第一批城市建设用地	约 111.5835 亩 (7.4389 公顷)	商住	已报批
地块十一	城关镇张庄苏花园、白楼镇金陈	2014 年度第一批城乡挂钩试点项目	约 115.62 亩 (7.708 公顷)	商住	已报批
连心路	城关镇贾庄村民委员会、贾庄一组、贾庄二组、贾庄三组、马庄二组、马庄三组	2017 年度第一批城乡挂钩试点、2017 年度第二批城市建设用地	约 28.446 亩； (1.8964 公顷)	道路	已报批
广商吴宇东北角	白楼镇金陈村民委员会曹庄组	2017 年度第二批城市建设用地	约 26.001 亩； (1.7334 公顷)	商住	已报批
新高速路口游客集散中心	白楼镇傅楼村民委员会单庄组、郑集乡万老村民委员会苏庄组	2017 年度第二批城市建设用地	约 62.907 亩； (4.1938 公顷)	公益性项目	已报批
腾达路	产业集聚区、王店乡大李村民委员会大李五、六、七组、棠棣树村民委员会王庄一组	2017 年度第二批城市建设用地	约 41.367 亩； (2.7578 公顷)	道路	已报批
湖东路	城关镇从庄村民委员会村集体、丁庄东组、丁庄西组、丁庄组、孙庄三组、孙庄一组、贾庄村民委员会马庄组	2017 年度第二批城市建设用地	约 52.206 亩； (3.4804 公顷)	道路	已报批



湖东路东侧 停车场	城关镇从庄村民委员会丁庄 西组、邢楼东组、邢楼西组	2017 年度第二批 城市建设用地	约 86.7375 亩； (5.7825 公顷)	公益性项目	已报批
陈州路	郑集乡七里河村民委员会、 七里河东组、七里河西组、 七里河中组、徐庄组	2016 年度第一批 城市建设用地， 2017 年度第二批 城乡挂钩试点项 目	约 43.332 亩； (2.8888 公顷)	道路	已报批
周淮窄轨收 回	城关、白楼、郑集		约 320.46 亩	铁路	已报批
农贸市场	产业集聚区		约 35.5605 亩	公益性项目	已报批
淮阳县环宇 汽车运输有 限责任公司 (原七点刷 业)	产业集聚区	收购出让地块	约 95.9985 亩 (6.3999 公顷)	工业	已报批
白楼汽车站	白楼于庄村民委员会八里庙 西组	淮阳县第一批乡 镇建设用地补办 手续	约 32.769 亩 (2.1846 公顷)	公益性项目	已报批
广商东北角	白楼镇金陈村民委员会曹庄 组	2017 年度第二批 城市建设用地	约 20.001 亩 (1.7334 公顷)	商住	已报批
神农路	白楼金陈村民委员会、刘庄 组	2016 年度第三批 城市建设用地	约 32.676 亩 (2.1784 公顷)	道路	已报批
万源蒜业	产业集聚区大李村民委员 会、大李四组	2017 年度第一批 城市建设用地	约 16.026 亩 (1.0684 公顷)	工业	已报批
陈州路	郑集乡七里河村民委员会、 七里河东组、七里河西组、 七里河中组、徐庄组	2016 年度第一批 城市建设用地， 2017 年度第二批 城乡挂钩试点项 目	约 57.009 亩 (3.8006 公顷)	道路	已报批

三、拟收储土地项目调查情况

1、海洋馆二期地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕838 号《河南省人民政



府关于淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇傅楼村民委员会傅楼三组、傅楼四组、傅腰庄组、面积约 52.011 亩（3.4674 公顷）、规划用途为商住的海洋馆二期地块，作为淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地。

2、康森木业地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕849 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意淮阳县征收位于王店乡刘菜园村民委员会刘菜园西组、彭老家村民委员会彭老家二组、面积约 80.001 亩（5.334 公顷）、规划用途为工业的康森木业地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城乡挂钩试点项目新建区用地。

3、地块一

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2011〕3 号《河南省人民政府关于淮阳县 2010 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》、豫政土〔2015〕142 号《河南省人民政府关于淮阳县 2014 年度第一批城市建设用地的批复》同意淮阳县征收位于城关镇小孟楼村民委员会、面积约 75.945 亩（5.063 公顷）、规划用途为商住的地块一，作为淮阳县 2014 年度第一批城市建设用地、2010 年度第一批城乡挂钩试点项目用地。

4、地块四

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕838 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇傅楼村民委员会、面积约 37.5765 亩（2.5051 公顷）、规划用途为商住的地块四，作为淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地。

5、地块五



根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕838号《河南省人民政府关于淮阳县2017年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于城关镇张庄村、面积约64.5375亩（4.3025公顷）、规划用途为商住的地块五，作为淮阳县2017年度第一批城市建设用地。

6、地块六、七

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2011〕534号《河南省人民政府关于淮阳县第七批城市建设用地补办手续的批复》、豫政土〔2016〕221号《河南省人民政府关于淮阳县2015年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》、豫政土〔2013〕1364号《河南省人民政府关于淮阳县2013年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于城关镇张庄村、白楼镇金陈村、面积117.1305亩（9.8034公顷）、规划用途为商住的地块六、七，作为淮阳县第七批城市建设用地、2015年第一批城乡挂钩项目用地、2013年第一批城市建设用地。

7、地块八

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2012〕1211号《河南省人民政府关于淮阳县2012年度第一批调整城市建设用地地区位的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇傅楼村民委员会、面积约59.9415亩（3.9961公顷）、规划用途为商住的地块八，作为淮阳县2012年度第一批调整城市用地。

8、地块十

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2011〕912号《河南省人民政府关于淮阳县2011年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇傅楼村民委员会、面积约111.5835亩（7.4389公顷）、规划用途为商住的地块十，作为淮阳县2011年度第一批城市建设用地。



9、地块十一

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2014〕569号《河南省人民政府关于淮阳县2014年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意淮阳县征收位于城关镇张庄苏花园、白楼镇金陈、面积约115.62亩（7.708公顷）、规划用途为商住的地块十一，作为淮阳县2014年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地。

10、连心路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕693号《河南省人民政府关于淮阳县2017年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》、豫政土〔2017〕849号《河南省人民政府关于淮阳县2017年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意淮阳县征收位于城关镇贾庄村民委员会、贾庄一组、贾庄二组、贾庄三组、马庄二组、马庄三组、面积约28.446亩（1.8964公顷）、规划用途为道路的连心路地块，作为淮阳县2017年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地、2017年度第二批城市建设用地。

11、广商昊宇东北角地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152号《河南省人民政府关于淮阳县2017年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇金陈村民委员会曹庄组、面积约26.001亩（1.7334公顷）、规划用途为商住的广商昊宇东北角地块，作为淮阳县2017年度第二批城市建设用地。

12、新高速路口游客集散中心地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152号《河南省人民政府关于淮阳县2017年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用



并征收位于白楼镇傅楼村民委员会单庄组、郑集乡万老村民委员会苏庄组、面积约 62.907 亩（4.1938 公顷）、规划用途为公益性项目的新高速公路游客集散中心地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地。

13、腾达路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于产业集聚区、王店乡大李村民委员会大李五、六、七组、棠棣树村民委员会王庄一组、面积约 41.367 亩（2.7578 公顷）、规划用途为道路的腾达路地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地。

14、湖东路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于城关镇从庄村民委员会村集体、丁庄东组、丁庄西组、丁庄组、孙庄三组、孙庄一组、贾庄村民委员会马庄组、面积约 52.206 亩（3.4804 公顷）、规划用途为道路的湖东路地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地。

15、湖东路东侧停车场地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于城关镇从庄村民委员会丁庄西组、邢楼东组、邢楼西组、面积约 86.7375 亩（5.7825 公顷）、规划用途为公益性项目的湖东路东侧停车场地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地。

16、陈州路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2016〕997 号《河南省人民政



府关于淮阳县 2016 年度第一批城城市建设用地的批复》、豫政土〔2018〕849 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于郑集乡七里河村民委员会、七里河东组、七里河西组、七里河中组、徐庄组、面积约 43.332 亩（2.8888 公顷）、规划用途为道路的陈州路地块，作为淮阳县 2016 年度第一批城市建设用地、2017 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区用地。

17、周淮窄轨收回地块

根据淮阳县人民政府办公室 2017 年 11 月 9 日的《淮阳县人民政府会议纪要》〔59〕，同意收储位于城关、白楼、郑集、面积约 320.46 亩、规划用途为铁路的周淮窄轨收回地块。

18、农贸市场地块

根据，根据河南省人民政府出具的豫政土〔2016〕68 号《河南省人民政府关于淮阳县 2016 年度第二批城市建设用地的批复》，同意收储位于产业集聚区、面积约 35.5605 亩、规划用途为公益性项目的农贸市场地块。

19、淮阳县环宇汽车运输有限责任公司（原七点刷业）地块

根据，淮阳县人民政府出具的淮政土〔2018〕13 号《淮阳县人民政府关于收回淮阳县环宇汽车运输有限责任公司国有建设用地使用权的批复》，同意有偿收回淮阳县环宇汽车运输有限责任公司位于产业集聚区羲皇大道西侧、工业中大道南侧、面积约 95.9985 亩（6.3999 公顷）地块的土地使用权。

20、白楼汽车站地块

根据，周口市人民政府出具的周政土〔2018〕152 号《周口市人民政府



政府转发《河南省人民政府关于淮阳县第一批乡镇建设征收土地补办手续的批复》，同意淮阳县征收位于白楼于庄村民委员会八里庙西组、面积约 32.769 亩（2.1846 公顷）、规划用途为公益性项目的白楼汽车站地块，作为淮阳县第一批乡镇建设征收土地补办手续用地。

21、广商东北角地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2018〕152 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇金陈村民委员会曹庄组、面积约 20.001 亩（1.7334 公顷）、规划用途为商住的广商东北角地块，作为淮阳县 2017 年度第二批城市建设用地。

22、神农路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕69 号《河南省人民政府关于淮阳县 2016 年度第三批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于白楼镇金陈村民委员会、刘庄组、面积约 32.676 亩（2.1784 公顷）、规划用途为道路的神农路地块，作为淮阳县 2016 年度第三批城市建设用地。

23、万源蒜业地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2017〕838 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于产业集聚区大李村民委员会、大李四组、面积约 16.026 亩（1.0684 公顷）、规划用途为工业的万源蒜业地块，作为淮阳县 2017 年度第一批城市建设用地。

24、陈州路地块

根据河南省人民政府出具的豫政土〔2016〕997 号《河南省人民政



府关于淮阳县 2016 年度第一批城市建设用地的批复》、豫政土〔2017〕849 号《河南省人民政府关于淮阳县 2017 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意淮阳县转用并征收位于郑集乡七里河村民委员会、七里河东组、七里河西组、七里河中组、徐庄组、面积约 57.009 亩（3.8006 公顷）、规划用途为道路的陈州路地块，作为 2016 年度第一批城市建设用地、2017 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区用地。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）淮阳县土地储备发展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《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》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《上海市建纬（郑州）律师事务所关于 2018 年河南省淮阳县土地储备发展中心拟收储土地项目之法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本肆份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 8 月 1 日

承办律师：

郭伟 吉娟

上海市建纬（郑州）律师事务所





律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD0092002C

上海市建纬（郑州）
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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：2016年12月14日

No. 80005900



执业机构	上海市建纬（郑州）律 师事务所	持证人	曹乾伟
执业证类别	专职律师	性 别	男
执业证号	14101200910379051	身份证号	412727198503200016
法律职业资格 或律师资格证号	A20084116263160		
			
发证机关	河南省司法厅	发证日期	2017 年 06 月 20 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

律师年度考核备案

考核年度	考核结果	备案机关	备案日期
2017年度	称职	上海市司法局 专用章 上海市司法局考核处	2018年5月31日至 2019年5月31日



执业机构 上海市建纬（郑州）律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201211358070

法律职业资格
或律师资格证号 A20094113283727



发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 01 月 09 日

持证人 吉娟

性别 女

身份证号 411325198709227024



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

