

2018 年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）
——2018 年河南省政府专项债券（十六期）
法律意见书



- 1、2018 年商丘市本级土地储备项目法律意见书
- 2、2018 年商丘市示范区土地储备项目法律意见书
- 3、2018 年商丘市梁园区土地储备项目法律意见书
- 4、2018 年商丘市虞城县土地储备项目法律意见书
- 5、2018 年商丘市夏邑县土地储备项目法律意见书

河南六方律师事务所

河南省中联玻璃有限责任公司土地收储项目

法律意见书



目录

第一部分 引言	3
一、出具本法律意见书的依据	3
二、本所律师声明事项	4
第二部分 正文	5
一、商丘市土地储备机构的主体资格	5
二、2018 年商丘市土地储备专项债券发行的授权及批准	5
三、拟使用 2018 年商丘市土地储备专项债券的土地基本情况	5
四、商丘市拟使用 2018 年商丘市土地储备专项债券收购储备项目中的法律风险评估	6
五、2018 年商丘市土地储备专项债券发行的总体结论性意见	7
第三部分 结论意见	8

河南六方律师事务所

河南省中联玻璃有限责任公司土地收储项目

法律意见书

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

河南六方律师事务所（以下简称“本所”）应商丘市土地收购储备交易中心（以下简称中心）邀请，通过公开竞争，获得了为2018年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十六期）（以下简称“2018年商丘市土地储备专项债券”）中心发行此次债券提供专项法律意见的资格，接受委托后，本所指派徐俊超律师、赵爱东律师（下称“本所律师”）作为2018年土地储备专项债券所包含商丘市土地收购储备交易中心拟收储项目的专项法律顾问，依据有关法律、行政法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就2018年土地储备专项债券所包含商丘市土地收购储备交易中心拟收储项目有关事项，出具本法律意见书。

二、本所律师声明事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所律师依法发表法律意见，法律意见书中不存在虚假记载、严重误导性陈述及重大遗漏。

3、本所律师同意将本法律意见书作为中心本次发行所必备的法定文件一同上报，并依法对本所律师出具的法律意见承担相应地法律责任。

4、中心已向本所律师作出承诺，保证已全面地提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或书面证明。

5、本法律意见书仅就中心本次发行有关的法律问题发表意见。对中心的审计、信用、评级、资产评估等专业事项，本法律意见书不作实质性评述。

6、本所律师按照律师行业《执业行为规范》以勤勉尽责、高效优质的原则，对中心提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见书。

第三部分 正文

一、商丘市土地储备机构的主体资格

商丘市土地收购储备交易中心是商丘市人民政府直属的负责商丘市城市规划区范围内负责国有土地的收购、储备的专门机构。其负责收购、储备、交易计划编制；参与收购储备土地使用权的出让和有偿划拨的具体事务工作；管理和运作土地收购储备资金；承办土地交易和地产市场管理方面的具体工作，收集、发布土地收购、储备、出让和交易信息。中心系依法设立并有效存续的商丘市人民政府管理的事业单位，具备实施拟收储土地工作的主体资格。

二、2018年商丘市土地储备专项债券发行的授权及批准

这次商丘市拟使用2018年商丘市土地储备专项债券项目是经商丘市收购储备交易中心报市财政局同意，并将层报有权机关批准。

三、拟使用2018年商丘市土地储备专项债券的土地基本情况

商丘市主城区由3个区组成，分别为梁园区、睢阳区、城乡一体化示范区。本期拟使用2018年商丘市土地储备专项债券项目在睢阳区，涉及收储面积590.726亩。

拟收储土地权属属于河南省中联玻璃有限责任公司（原为商丘市振华玻璃厂，现隶属于中国建筑材料集团-凯盛科技集团有限公司）位于文化西路南侧、忠民河西侧，拟收购厂区占地总面积为590.726亩，由三宗土地组成。

宗地一：北至河湖路，西至康林河，南至睢阳区文化办事处五里

阁村，东至五里阁村，土地面积 29.085 亩，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权人为河南省中联玻璃有限责任公司，土地证编号为商国用（2007）第 3412 号；

宗地二：南至河湖路，西至康林河，北至河南省豫东监狱家属院，东至忠民河，土地面积 398.512 亩，用途为工业生产用地，使用权类型为出让，土地使用权人为河南省中联玻璃有限责任公司，土地证编号为商国用（2007）第 3413 号；

宗地三：原为河南省中联玻璃有限责任公司铁路专用线用地，土地面积 163.129 亩，用途为铁路专用线，使用权类型为出让。2007 年 12 月和 2008 年 2 月，经河南省财政厅和国务院国有资产监督管理委员会批准，河南省中联玻璃有限责任公司国有股权被无偿划转给中国建筑材料集团公司。2012 年 12 月，中国建筑材料集团有限公司批准将该宗铁路专用线用地转让给中建材玻璃公司。目前，宗地三的土地使用权人为中建材玻璃公司（后更名为凯盛科技集团公司，土地登记未变更），土地证编号为商国用（2014）第 13 号。

四、商丘市拟使用 2018 年商丘市土地储备专项债券收购储备项目中的法律风险评估

根据商丘市市辖区近三年土地公开出让情况，商丘市主城区的住宅用地土地出让平均价格在 300 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 350 万元/亩。由于资源稀缺有限，商丘市的地价连续多年稳步提升。

按照《商丘市国有土地收购补偿办法》（商政〔2017〕27 号）确定的工作程序，本项目已经列入《商丘市 2018 年度土地储备计划》，目前已经进入拟收储阶段。参照商丘市城市总体规划，本项目未来规划用途为商住，根据区片地价及周边同区域范围内已出让地块价值估

算，该宗地出让价格预计在 300 万元/亩以上。

本所律师经审查后认为，商丘市土地收购储备交易中心拟收储地块经济效益良好，不存在法律风险。

五、2018 年商丘市土地储备专项债券发行的总体结论性意见

(一) 中心系依法设立并有效存续的事业单位法人，拟收储项目前期已征得市财政局同意，可以将拟储备地块层报有权审批机关发行土地收购储备专项债券，拟收储项目实施主体适格。

(二) 中心拟收储项目使用 2018 年土地收储专项债券的各项实质性条件具备。

(三) 中心拟收储地块具备良好的预期收益，不存在法律风险。

第四部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：商丘市土地收购储备交易中心具备2018年商丘市土地储备专项债券拟收储土地项目实施主体资格和条件；拟收储地块预期收益良好，法律风险可控，符合本期2018年商丘市土地储备专项债券发行的使用方向。中心层报有权审批的主管部门后，可以发行本期债券。

本法律意见书于2018年8月出具，正本一式叁份，交中心两份。律师事务所壹份，本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。



经办律师：

徐俊强
赵爱华

河南卓衡律师事务所

关于 2018 年河南省商丘市河南五环源贸易有限公司、商丘市东
阳耐火材料有限公司、商丘市天成建材有限公司土地储备项目
土储专项债券

法律意见书

河南卓衡律师事务所

地址：河南省商丘市宇鑫国际九楼

电话：0370-3105888

传真：0370-3105888



河南卓衡律师事务所

关于 2018 年河南省商丘市河南五环源贸易有限公司、商丘市东阳耐火材料有限公司、商丘市天成建材有限公司土地储备项目 土储专项债券法律意见书

卓衡意字【2018】第 7 号

致：商丘市城乡一体化示范区财政局：

商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局：

河南卓衡律师事务所（以下简称“本所”）接受商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局的委托，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》、《河南省土地管理条例》等法律、法规的有关规定，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》。

一、土地储备机构的主体资格

商丘市城乡一体化示范区财政局和商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局作为本次商丘市东阳耐火材料有限公司、河南五环源贸易有限公司土地储备工作的经办机构，因其举办单位为商丘市城乡一体化示范区管理委员会，且本次收储符合《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《河南省土地整理储备管理办法》等法律、法规的有关规定，所以本所律师认为：商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局系经商丘市城乡一体化示范区管理委员会批准设立的具有独立法人资格的行政单位，并已获得商丘市城乡一体化示范区管理委员会的授权，具

备负责拟收储土地的整理储备土地工作的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况调查情况

根据商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局土地储备专项债券募集资金计划的情况说明，募投项目基本情况及调查情况如下：

（一）河南五环源贸易有限公司拟收储项目

项目地点及调查情况

河南省商丘市城乡一体化示范区土地储备项目河南五环源贸易有限公司位于珠江路南侧、星林路东侧，原土地使用权面积 85.94 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为商国用（2004）字第 6482 号。按照新的规划，结合路网图测算，出让面积约 84 亩。

项目建设规模和内容

本项目已列入商丘市 2018 年度储备计划。根据商丘市城市总体规划，待收储项目区域城市规划用途为居住用地。按照商丘市规划局控制性规划的指标，该地块容积率不高于 3.0。

收储土地项目进展调查情况

根据商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局的请示意见，经商丘市城乡一体化示范区管理委员会研究同意，将商丘市天成建材有限公司地块列入 2018 年商丘市城乡一体化示范区土地整理储备项目实施计划，同意收储本项目，经市政府批准同意后签订收储合同，且后续工作正在逐步开展。

（二）商丘市东阳耐火材料有限公司拟收储项目

项目地点及调查情况

河南省商丘市城乡一体化示范区土地储备项目商丘市东阳耐火

材料有限公司位于长江路北侧、星林路东侧，原土地使用权面积 30.31 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为商国用（2009）第 395 号。按照新的规划，结合路网图测算，出样面积约 30.31 亩。

项目建设规模和内容

本项目已列入商丘市 2018 年度储备计划。根据商丘市城市总体规划，待收储项目区域城市规划用途为居住用地。按照商丘市规划局控制性规划的指标，该地块容积率不高于 3.0。

收储土地项目进展调查情况

根据商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局的请示意见，经商丘市城乡一体化示范区管理委员会研究同意，将商丘市天成建材有限公司地块列入 2018 年商丘市城乡一体化示范区土地整理储备项目实施计划，同意收储本项目，经市政府批准同意后签订收储合同，且后续工作正在逐步开展。

（三）商丘市天成建材有限公司土地储备项目

项目地点及调查情况

河南省商丘市城乡一体化示范区土地储备项目河南五环源贸易有限公司位于北海路南侧、豫苑路东侧，原土地使用权面积 26.1 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为商国用（2011）字第 033 号。按照新的规划，结合路网图测算，出让面积约为 26.1 亩。

项目建设规模和内容

本项目已列入商丘市 2018 年度储备计划。根据商丘市城市总体规划，待收储项目区域城市规划用途为居住用地。按照商丘市规划局控制性规划的指标，该地块容积率不高于 3.0。

收储土地项目进展调查情况

根据商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局的请示意见，经商丘市城乡一体化示范区管理委员会研究同意，将商丘市天成建材有限公司地块列入 2018 年商丘市城乡一体化示范区土地整理储备项目实施计划，同意收储本项目，经市政府批准同意后签订收储合同，且后续工作正在逐步开展。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）商丘市城乡一体化示范区财政局、商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局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，尚待按照前述各项法律、法规的规定进行后续整理、储备工作

河南卓衡律师事务所

律师：丁新军

陈齐家

2018 年 7 月 20 日

河南中豫律师事务所关于

高新区豫东制药厂土地储备项目

法律意见书

河南中豫律师事务所

地址：河南省郑州市金水路 299 号浦发

国际金融中心 511 室

电话：0371-65669078

传真：0371-69350319

河南中豫律师事务所关于

梁园区豫东制药厂土地储备项目

法律意见书

中豫意字【2018】第5号

致：商丘市梁园区财政局；

商丘市国土资源局梁园分局；

河南中豫律师事务所（以下简称“本所”）接受商丘市梁园区财政局、商丘市国土资源局梁园分局的委托，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》、《河南省土地管理条例》、《河南省土地整理储备管理办法》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》。

一、土地储备机构的主体资格

商丘市梁园区财政局和商丘市国土资源局梁园分局作为本次商丘市梁园区豫东制药厂土地储备工作的经办机构，因其举办单位为商丘市梁园区人民政府，且本次收储符合《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《河南省土地整理储备管理办法》等有关法律、法规、规范性文件

的有关规定，所以本所律师认为：商丘市梁园区财政局、商丘市国土资源局梁园分局系经商丘市梁园区人民政府批准设立的具有独立法人资格的行政单位，并已获得商丘市梁园区人民政府的授权，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 & 调查情况

根据商丘市梁园区财政局、商丘市国土资源局梁园分局土地储备专项债券募集资金计划的情况说明，募投项目基本情况及调查情况如下：

拟收储项目地点及调查情况

河南省商丘市梁园区土地储备项目河南省豫东制药厂位于商丘市梁园区民主西路 56 号，东至万堤沟，西至梁园区烟草公司，北至锦绣路，南至民主路，面积约为 59.5 亩，该地块地理位置优越，基础设施健全，是商丘市区黄金地段之一，有较高的开发建设价值，开发建设附加值较高。

项目建设规模和内容

该项目为破产国有企业划拨土地使用权，现状地块上有原生产用厂房 25059.76 平方米，需补偿资金约 5000 万元，家属区房屋（含门面房）14330 平方米，需补偿资金约为 9600 万元，项目总投资金额约为 14000 万元。

收储土地项目进展调查情况

根据商丘市梁园区人民政府出具的《关于申请将豫东制

药厂地块列入商丘市梁园区土地整理储备项目实施计划的请示的批复》，同意商丘市梁园区财政局、商丘市国土资源局梁园分局的请示意见，将豫东制药厂地块列入 2018 年商丘市梁园区土地整理储备项目实施计划，且后续工作正在逐步展开。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一)商丘市梁园区财政局、商丘市国土资源局梁园分局具体负责拟收储土地的整理储备工作。

(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，尚待按照前述各项法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

河南中豫律师事务所

律师：王连军 13703838787

方翔 13948089693

2018 年 7 月 22 日

河南盛状律师事务所

关于 2018 年虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目

法律意见书

河南盛状律师事务所

HE NAN SHENG ZHUANG LAW FIRM

地址：河南省虞城县嵩山路豫东商业广场 1 号楼东门市

电话：18736751566、18037720276

邮箱：WZFZZLS@163.com

目 录

第一部分 引 言.....	4
一、释义.....	5
二、律师应声明的事项	6
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、拟收储土地项目调查情况.....	8
四、结论意见	10

河南盛状律师事务所

关于 2018 年虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目

法律意见书

盛状意字〔2018〕第 016 号

致：虞城县土地收购储备交易中心

河南盛状律师事务所（以下简称“盛状所”）接受虞城县土地收购储备交易中心（以下简称“贵单位”）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。盛状所律师根据《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：

贵单位	指	虞城县土地收购储备交易中心
县政府	指	虞城县人民政府
盛状所	指	河南盛状律师事务所
土地储备项目	指	2018年虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目
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

二、律师应声明的事项

1、盛状所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》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、盛状所律师向贵单位提出了应向盛状所律师提供的资料清单，并得到了贵单位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、文件和说明构成盛状所律师出具法律意见书的基础。盛状所律师还就本次发行所涉及的有关问题向贵单位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，并参考相关部门的证明文件。

3、贵单位保证，其已经向盛状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，盛状所律师依赖于有关政府部门、贵单位或其他有关单位的文件出具本《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，并不意味着盛状所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，盛状所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此盛状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》仅作为贵单位拟申请使用2018年土地储备项目债券资金之目的使用，非经盛状所事先书面同意，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

虞城县土地收购储备交易中心现持有统一社会信用代码为 124114255948606486 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“参与对收购储备土地使用权的出让和有偿划拨的具体事务工作。管理和运作土地收购储备资金”，住所为“河南省虞城县木兰大道北侧”，法定代表人为何建勋，经费来源为非财政补助，开办资金为 3 万元，举办单位为虞城县国土资源局，登记管理机关为虞城县事业单位登记管理局，有效期自 2016 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 1 日。

根据《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》，虞城县土地收购储备交易中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录。根据虞城县人民政府颁布的《虞城县城市总体规划》（2016—2035），虞城县人民政府授予虞城县土地收购储备交易中心对试点区域总面积为 916.9813 亩的土地整理权，由县政府下发土地整理储备实施计划，

由贵单位具体负责土地整理储备工作。

基于上述，盛状所律师认为，虞城县土地收购储备交易中心系经县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得县政府的授权，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

根据贵单位的说明，列入本次核查范围的拟收储土地的基本情况如下：

项目	地块位置	收储面积(亩)	收储时间	用途
汪肖庄项目	至诚西路东侧、诚信大道北侧	361.749 亩	2023 年 12 月前	商住、商业
大宋庄项目	春来实验学校西侧及北侧、工业大道南侧	555.2322 亩	2023 年 12 月前	商住、商业

三、拟收储土地项目调查情况

《虞城县城市总体规划》（2016—2035），拟收储项目区域城市规划用途为商业用地及商住用地，项目已列入虞城县 2018 年度土地储备计划。按照虞城县城乡规划管理部门控制性规划的指标要求，项目区域范围内容积率为 2.0。经初步测算，土地总面积为

916.9813 亩，可实现出让土地面积为 728.580 亩。可实现拟建商住面积 104 万平方米。该项目位置在三级商业用评估售价 75.67 万元 / 亩，商住宅用地土地位于一级和三级范围内，土地出让评估价格在 79.92 万元 / 亩。

（一）大宋庄项目地块

大宋庄土地总面积为 55.2322 亩，可出让净地为 437.234 亩。位于虞城春来实验学校西侧和北侧工业大道南侧。河南宇恒（2018）（估）字第 079 号土地估价为 8624.61 万元。

（二）汪肖庄项目地块

土汪肖庄地总面积为 361.749 亩，可出让净地为 291.346 亩，位于虞城县至诚四路东侧，诚信大道北侧。河南宇恒（2018）（估）字第 081 号土地估价为 8151.41 万元。

四、结论意见

综上所述，盛状所律师认为：

（一）虞城县土地收购储备交易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。

——一本《法律意见书》正文结束。

【本页系《河南盛状律师事务所关于 2018 年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十六期）暨 2018 年虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目债券法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本三份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 31 日。

河南盛状律师事务所

经办律师：



吴振峰

执业机构 河南盛状律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14114201210527608

法律职业资格
或律师资格证号 C2009414251177

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 06月 1日



持证人 吴振峰

性别 男

身份证号 411425198005139072



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	河南省商丘市司法局 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

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000MDD01860415

河南盛状

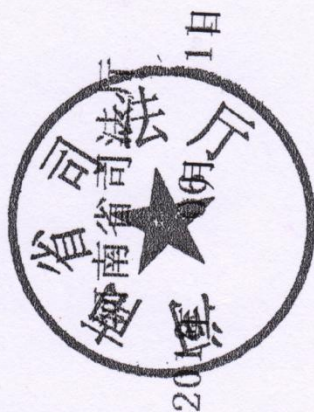
律师事务所,

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:



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南盛状律师事务所
住所	河南省商丘市虞城县嵩山路西段豫东商业广场1号楼东门市房
负责人	吴振峰
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	虞城县司法局
批准文号	豫司许律管决[2018]第27号
批准日期	2018年05月24日

律师事务所登记事项 (二)

吴振峰, 高免, 王超	合 伙 人
-------------	-------



河南公朴律师事务所

关于 2018 年河南省夏邑县土地储备城湖西项目

法律意见书

河南公朴律师事务所

关于 2018 年河南省夏邑县土地储备城湖西项目 法律意见书

致：夏邑县土地收购储备交易中心

河南公朴律师事务所（以下简称“本所”）接受（以下简称“夏邑土储中心”）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》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，出具本《法律意见书》。

第一部分 引言

律师应声明的事项

1、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》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，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、本所律师向夏邑土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了夏邑土储中心依据该等清单提供的资料、文件。该等资料、文件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夏邑土储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论。

3、夏邑土储中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料。

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、夏邑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》。

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》仅作为夏邑土储中心拟申请使用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

夏邑土储中心现持有统一社会信用代码为124114267616958363N的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为全县境内的土地收购储备及土地整理开发利用事业服务。土地收购储备项目实施方案拟定，土地收购储备项目整理开发，市场信息收集，土地储备资金筹措使用，土地市场需求量预测等社会服务”，住所为“夏邑县栗园路175号”，法定代表人为张永慧，经费来源为财政补助，开办资金为2万元，举办单位为夏邑县国土资源局，有效期自2016年6月1日至2021年6月1日。

根据夏邑县人民政府于2017年11月15日颁布的（夏政文[2017]260号）《夏邑县人民政府关于夏邑县2018年度新增土地储备计划的批复》，夏邑县人民政府授予试点区域81.4518公顷土地整理权，由夏邑土储中心具体负责土地整理储备工作。

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），夏邑土储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，夏邑土储中心系经夏邑县政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得夏邑

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

根据夏邑土储中心的说明，该项目位于建成区域城关镇城湖西侧，涉及城湖西 1 个项目，共 3 宗土地，总面积 259.3088 亩，其中商业用地面积 113.7275 亩，居住用地 145.5813 亩。

三、拟收储土地项目调查情况

该项目位于城关镇城湖西侧，共三宗土地。

一宗集体用地位于夏邑县西环路南段东侧，东邻胡西路，南邻规划路，西邻西环路，北邻规划路，土地使用权面积为 29523.61 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 29523.61 m²

二宗集体用地位于夏邑县西环路南段东侧，东邻胡西路，南邻规划路，西邻西环路，北邻规划路，土地使用权面积为 67530.60 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 67530.60 m²。

三宗土地集体用地位于夏邑县西环路南段东侧、北邻县府路，西邻西环路，东邻胡西路，南邻规划路，土地使用权面积为 75818.37 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 75818.37 m²。

该项目列入了 2018 年度土地储备计划。根据《夏邑县城市总体规划》（2017-2035），待收储区域城市规划用途

分别为商业用地和居住用地（兼容商业 $\leq 15\%$ ），按照夏邑县城乡规划管理中心控制性规划的指标要求，文化设施用地容积率为 2.0，绿化率 30%；商业用地容积率为 2.5，绿化率 20%；居住用地容积率为 1.5，绿化率 30%等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 259.3088 亩，可实现拟建住宅面积 14.5581 万平方米，商业面积 18.9546 万平方米。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）夏邑土储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。

【本页系《河南公朴律师事务所关于 2018 年夏邑县土地储备专项债券城湖西项目法律意见书》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 7 月 12 日。

河南公朴律师事务所



经办律师：孙献军