

2018 年河南省许昌市土地储备专项债券(一期)—2018
年河南省政府专项债券(十三期)

法律意见书

1. 2018 年许昌市本级(示范区)土地储备项目法律意见书
2. 2018 年许昌市本级(开发区)土地储备项目法律意见书
3. 2018 年许昌市建安区土地储备项目法律意见书
4. 2018 年许昌市鄢陵县土地储备项目法律意见书
5. 2018 年许昌市襄城县土地储备项目法律意见书
6. 2018 年禹州市土地储备项目法律意见书





河南君志合律师事务所

**2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）
--2018年河南省政府专项债券（十三期）**

法律意见书



二〇一八年七月十八日



2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期） --2018年河南省政府专项债券（十三期）

法律意见书

（2018）豫君律法意字第27号

许昌市城乡一体化示范区土地收购储备中心：

根据贵单位的委托，河南君志合律师事务所（下简称“本所”）现就2018年许昌市城乡一体化示范区土地储备专项债券（一期）项目出具本法律意见书。

本法律意见书仅为贵单位2018年许昌市城乡一体化示范区土地储备专项债券（一期）项目使用，不得用作任何其他目的。本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的有关文件和材料进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、贵单位向本所提供的相关文件资料：

1、许编[2013]29号《许昌市机构编制委员会关于设立许昌新区土地收购储备中心的批复》；

2、许编[2014]1号《许昌市机构编制委员会关于许昌新区管理机构更名的通知》；

3、中华人民共和国事业单位法人证书（副本） 统一社会信用代码：12411000MB0W885156；

4、河南兴华会计师事务所有限公司豫兴华专核字[2018]第084号



《2018 年河南省许昌市城乡一体化示范区土地储备专项债券项目现金流收益与收益融资自求平衡专项评价报告》。

二、本所律师结论意见

根据以上材料，本所律师认为：

1、许昌市城乡一体化示范区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。

2、本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期程序，后续整理、储备工作尚待按照《地方政府土地专项债券管理办法（试行）》等法律、法规、规范性文件的规定进行。

三、声明与保留

本《法律意见书》从专业角度发表我们的观点和意见，在不能排除有关材料的局限性的情况下，我们的判断和意见也可能存在相应的局限性。因此，特别指出：以上意见，仅供参考，贵单位对本《法律意见书》的结论有独立判断之权利。

未经本律师事务所及经办律师书面许可，本《法律意见书》不得向任何第三人出示，并不得作为证据使用。

河南君志合律师事务所

律 师：司保平

二〇一八年七月十八日



律 师 事 务 所
执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码：314100007631307436

河南君志合

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 20 日



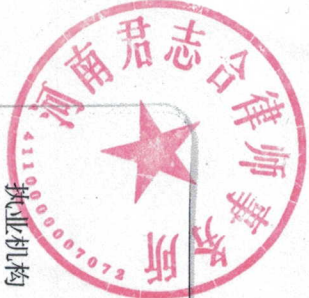


律师事务所登记事项（一）

名称	河南君志合律师事务所
住所	许昌市八一路东段钧鼎银座A座20层2006室
负责人	杨志华
组织形式	普通合伙
设立资产	13万元
主管机关	许昌市司法局
批准文号	豫司文[2008]154号
批准日期	2008-06-27

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
马忠良 孙永安 李丽 孙会东 苏付轩	刘峰 岳宏伟 刘程辉 刘保平 杨志华



执业机构 河南君志合律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14110199210221335

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

发证日期 2018年 06月 13日



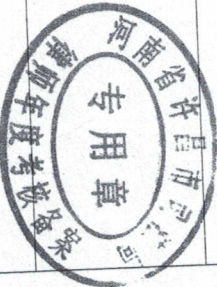
持证人 司保平

性别 男

身份证号 411002196711301051



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	
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	

河南名人律师事务所

关 于

许昌经济技术开发区土地储备项目之

法律意见书



地址：许昌市魏文路与天宝路交叉口信通国际金融中心D座9楼

电话：0374-6060345

传真：0374-2628049

电子信箱：mingren2628049@163.com

河南名人律师事务所
关于许昌经济技术开发区土地储备项目之
法律意见书

名律意字[2018]第【065】号

河南名人律师事务所（以下简称“本所”）接受许昌经济技术开发区管理委员会（以下简称“许昌经济技术开发区”）的委托，担任其关于拟收储土地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》、《中华人民共和国预算法》、《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》、《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、《河南省土地专项资金管理试行办法》、《许昌市土地收购储备供应实施办法》以及《许昌市人民政府关于进一步加强土地收购储备工作的意见》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》。

律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《土地管理法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）财预[2017]62号》、《河南省土地专项资金管理试行办法》、《许昌市土地收购储备供应实施办法》以及《许昌市人民政府关于进一步加强土地收购储备工作的意见》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、本所律师向许昌经济技术开发区提出了应向本所律师提供的资料，并得到了许昌经济技术开发区提供的资料、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许昌经济技术开发区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、许昌经济技术开发区保证，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、许昌经济技术开发区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、土地储备项目情况说明等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》仅作为许昌经济技术开发区申请拟使用2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十三期）资金，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第一部分 正文

一、资金用途

许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金，用于 69-1 号地、69 北、东南片区 45 号宗地、79-3 宗地等 4 个地块的土地储备项目。

1、项目背景

许昌，位于河南省中部，辖 2 个区、2 个县、2 个县级市，总面积 4996 平方公里，系中原城市群、中原经济区核心城市之一。许昌地处“中原之中”，郑州新郑国际机场许昌候机楼建成投用，“四站一港”零距离换乘中心基本建成，集高速公路、高速铁路、航空为一体的快捷交通体系初步形成。

许昌经济技术开发区位于许昌市主城区东南部，2010 年经国务院批准为国家级开发区，交通区位优势，产业基础良好，区位优势十分明显。开发区根据自身发展情况和市委市政府工作要求，确立了“高新技术引领、产业特色鲜明、基础设施完善、产城融合发展”的发展定位，大力建设电梯产业园、智能装备机器人产业园，同时，积极谋划生物科技产业园、电子商务产业园、现代物流园，着力培育战略新兴产业。近两年，随着开发区“退二进三”、“产城融合”等项目的推进，开发区区位优势明显提升，大批企业入驻开发区，使建成区范围内住宅用地供应紧张，影响了建成区范围内的居住环境。本次资金募集通过对 4 块地进行收储，有利于吸引高新技术企业入驻，改善开发区人文环境，提升开发区的投资环境，更好的推进开发区“产城融合”策略的推进。

2、基本情况

经济技术开发区土地储备计划表的内容，上述四个募投项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

项目简称	宗地位置	土地现状	项目规划	面积 (亩)
------	------	------	------	-----------

69-1 地块	金龙路以南、昌和路以北、工农路以西、清泥河以东	耕地	住宅	110.91
69 北侧地块	屯里路以南、屯田路以北、工农路以西、清泥河以东	耕地	住宅	93.84
79-3 地块	北至屯田路，西至延安路，南至 67-3，东至 67-3	耕地	住宅	61
45 号地块	京广铁路以东，南环路以北	耕地	工业	152.7

(一) 69-1 地块

69-1 地块面积 110.91 亩，预估收储相关费用约为 4982 万元。

- 1、征地费用:857.33 万元;
- 2、附属物补偿: 513.57 万元;
- 3、社保费: 97.6 万元;
- 4、新增费: 207.02 万元;
- 5、补充耕地指标: 1330.92 万元;
- 6、耕地占用税: 266.18 万元;
- 7、勘测、图纸、评估等费用:51.02 万元;
- 9、文物勘探费用: 44.36 万元。
- 10、开发费用: 桥梁 1 座、市政道路 553 米，预估开发费用 1614 万元，涉及道路、桥梁、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设等。

(二) 69 北侧地块

69 北地块面积 93.84 亩，预估收储相关费用约为 5134 万元。

- 1、征地费用:725.38 万元;
- 2、附属物补偿: 69 北地块附属物主要为经济果园，预估补偿费用 834.87 万元;
- 3、社保费: 82.58 万元;
- 4、新增费: 175.16 万元;
- 5、补充耕地指标: 1126.08 万元;
- 6、耕地占用税: 225.22 万元;

- 7、勘测、图纸、评估等费用:13.17 万元;
- 9、文物勘探费用: 37.54 万元。
- 10、开发费用: 桥梁 1 座、市政道路 553 米, 预估开发费用 1914 万元, 涉及道路、桥梁、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设等。

(三) 79-3 北侧地块

- 79-3 地块面积 61 亩, 预估收储相关费用约为 4665 万元。
- 1、征地费用:471.5 万元;
 - 2、附属物补偿: 79-3 地块拆迁涉及厂院 5 家 18071 平方米, 预估拆迁补偿费用 3095.1 万元;
 - 3、社保费: 53.68 万元;
 - 4、新增费: 113.86 万元;
 - 5、补充耕地指标: 732 万元;
 - 6、耕地占用税: 146.4 万元;
 - 7、勘测、图纸、评估等费用: 28.06 万元;
 - 9、文物勘探费用: 24.4 万元。
 - 10、开发费用: 周边基础设施已完成, 不在估算。

(四) 45 号地块

- 45 号地块面积 152.7 亩, 预估收储相关费用约为 5878 万元。
- 1、征地费用:1180.37 万元;
 - 2、附属物补偿: 819.87 万元;
 - 3、社保费: 134.37 万元;
 - 4、新增费: 285.02 万元;
 - 5、补充耕地指标: 1832.4 万元;
 - 6、耕地占用税: 336.48 万元;
 - 7、勘测、图纸、评估等费用:70.42 万元;
 - 9、文物勘探费用: 61.07 万元。
 - 10、开发费用: 市政道路 965 米, 预估开发费用 1158 万元, 涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设等。
- 以上四个项目收储费用总计 20659 万元 (土地补偿金包括但不限于土地补偿费、青苗费、新增费、社保费、地上附属物补偿费、耕地占补平衡指标款、房屋拆迁费、开发费用等), 拟使用 2018 年河南

省许昌市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金 18242 万元，期限是 5 年期

二、项目单位

许昌经济技术开发区位于许昌市市区西南部，与市区紧密相邻，1994 年 10 月成立，1997 年 11 月经河南省人民政府批准升级为省级开发区，2010 年 12 月经国务院批准晋升为国家级经济技术开发区，具有独立法人资格的事业单位。2007 年 4 月，许昌市委、市政府决定开发区代管建安区的长村张街道办事处和魏都区七里店办事处徐庄、罗庄、老户陈社区。代管区域面积 59.5 平方公里（其中城市规划区面积 20.26 平方公里），下辖 2 个街道办事处，23 个行政村，总人口 10 万余人。

根据《许昌市机构编制委员会文件》（许编[2015]74 号），许昌市机构编制委员会关于许昌经济技术开发区管委会有关机构编制事宜的批复，“设立许昌经济技术开发区土地收储与房屋征收中心，事业性质，其主要职责是：负责制定土地储备计划，实施土地储备方案，依法按程序规范储备土地，开展储备土地的前期开发整理，组织实施储备土地的招标投标挂牌出让，管理运作好土地储备资金；负责对区财政投资的重点工程、大型建设项目征地中的房屋征收与补偿；负责召开征收补偿方案论证会及进行房屋征收风险评估，组织房地产评估机构对征收范围内的房屋进行评估；负责房屋征收与补偿费用的管理”，许昌经济技术开发区负责管理上述 4 地块的申报、储备资金运作等工作。

三、项目批复文件

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，上述 4 宗地（69-1、69 北、79-3、45 号地）的土地整理储备工作的项目已取得批复文件如下：

2018 年许昌经济技术开发区作出《开发区 2018 年度土地储备计划》（许开管文[2018]30 号），将上述 4 宗地（69-1、69 北、79-3、45 号地）列入 2018 年度土地储备计划，并纳入许昌市 2018 年土地报批计划。

2016 年 1 月 28 日获得河南省人民政府批复的《许昌市城市总体规划》（2015-2030），对待收储区域 69-1、69 北、79-3 三个地块的城市规划用途为住宅用地；对待收储的 45 号地规划为工业用地。

基于上述，本所律师认为，上述4宗地（69-1、69北、79-3、45号地）的土地储备工作的项目已经取得相关批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

四、拟使用债券情况

许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018年河南省政府专项债券（十三期）资金18242万元，期限是5年期，债券与总投资之间差额由资本金方式投入。

五、项目预期收益

1、拟收储土地出让收益

根据《2018年许昌经济技术开发区土地储备项目情况介绍》的内容，许昌市近三年土地公开出让情况，开发区住宅用地土地出让平均价格在233万/亩，开发区城区建成区的仓储用地35万/亩。由于土地资源稀缺，许昌市的地价连续多年稳步提升。随着郑许融合的不断深入发展，地价始终保持稳步增长。

根据许昌市城市总体规划，3个项目未来规划用途为住宅、1个项目规划用途为仓储用地。根据对现在土地市场出让情况分析，估算各项目收益情况：

69-1号地：

拟使用2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018年河南省政府专项债券（十三期）资金，期限是5年期。结合我市土地市场具体情况，保守预计，本期债券到期年度，开发区周边居住用地出让价格交在320万元/亩，拟使用债券资金4866万，债券利率暂按4.3%，预计5年后储备成本为6028.2万元（含自有资金116万元），110.91亩土地出让总收入为35491.20万元，项目收益为29463万元。

69北侧地块：

拟使用2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018年河南省政府专项债券（十三期）资金，期限是5年期。结合我市土地市场具体情况，保守预计，本期债券到期年度，开发区周边居住用地出让价格交在320万元/亩，拟使用债券资金5134万元，债

券利率暂按 4.3%，预计 5 年后储备成本为 6237.8 万元，93.84 亩土地出让总收入为 30028.80 万元，项目收益为 23791 万元。

79-3 地块：

拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金，期限是 5 年期。结合我市土地市场具体情况，保守预计，本期债券到期年度，开发区周边居住用地出让价格交在 320 万元/亩，拟使用债券资金 2364 万元，债券利率暂按 4.3%，预计 5 年后储备成本为 5173.25 万元（含自有资金 2301 万元），61 亩土地出让总收入为 19520 万元，项目收益为 14346.75 万元。

45 号地块：

拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金，期限是 5 年期。结合我市土地市场具体情况，保守预计，本期债券到期年度，开发区周边仓储用地出让价格交在 55 万元/亩，拟使用债券资金 5878 万元，债券利率暂按 4.3%，预计 5 年后储备成本为 7141.75 万元，152.7 亩土地出让总收入为 8398.50 万元，项目收益为 1256.75 万元。

预计本期债券到期年度四个项目土地储备成本共计 24581 万元，预计出让金总收入 93438.5 万元，可实现项目收益 68857.5 万元。

2. 社会效益

随着城市建设规模的扩大与经济发展水平的提高，故有的老城区建设用地已不能满足现代城市经济发展的最新需要，城市有必要把城郊的土地纳入到城区建设的范围之内，趋于城市化发展整体目标。因为实现这个理想的前提是需要大面积的农用征地、大片的拆迁和数额巨大的资金流动，牵涉到广大老百姓的切身利益，若如此浩大的建设过程政府放任由企业私自操作，很可能造成土地的非法买卖、投机倒把和土地资源的低水平开发及无科学规划秩序等现象，这不但会损害大多数老百姓的利益，更容易造成大量国有资产的流失，而且还会使土地市场秩序趋于混乱，尤其对行业的发展会产生负面影响，从而破坏整个国民经济的持续健康发展。在此种情况下，从国家整体发展前景和全民利益出发，由政府来规范土地市场，制定科学合理的土地储备制度，维护市场经济新秩序，是关乎国计民生发展的重要任务。

基于上述，本所律师认为，上述4宗地（69-1、69北、79-3、45号地）的土地储备工作的项目能够产生较好的经济效益和社会效益。

六、偿债保障措施

上述地块土地出让预计从2018年开始，至2023年完成，出让总收入为93438.5万元。土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余74412.1万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

本项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本金。许昌经济技术开发区按照财政专项资金管理要求，保证许昌经济技术开发区土地储备项目自身收益优先用于债券本息偿付。

基于上述，本所律师认为，本期许昌经济技术开发区土地储备项目偿债保障措施符合“《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）”和“《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）”的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求及符合财政预算管理。

七、法律顾问及法律意见书

许昌经济技术开发区聘请本所作为申请拟使用2018年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十三期）资金18242万元，期限是5年期的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经许昌市司法局批准设立的合伙制律师事务所，相关资质证明文件如下：《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：314100007942563149）。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为:河南名人律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

八、结论意见

根据以上内容,本所律师认为:

1、许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券(一期)--2018 年河南省政府专项债券(十三期)资金,期限是 5 年期,资金用于 69-1 号地、69 北、东南片区 45 号宗地、79-3 宗地等 4 个地块的土地储备项目,符合相关要求。

2、本项目偿债保障措施,满足项目收益与融资自求平衡的要求及符合财政预算管理。

3、许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券(一期)--2018 年河南省政府专项债券(十三期)资金投入上述 4 宗地(69-1、69 北、79-3、45 号地)的土地储备工作的实施应由符合规定的机构进行,该项目不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份,经本所律师及加盖本所公章后生效。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《河南名人律师事务所关于许昌经济技术开发区土地储备项目之法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本四份，无副本。



经办律师：胡晓华

经办律师：李家华

2018年7月23日



律师事务所执业许可证

河南名人

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。

统一社会信用代码： 314100007942563149

发证机关：

河南省司法厅

发证日期：

2017 年 11 月 20 日



执业机构 河南名人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14110201310771000

法律职业资格
或律师资格证号 A20104110232695

发证机关

发证日期



2017年 06月 10日



持证人 胡海龙

性别 男

身份证号 411023199003215537



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	
备案机关	
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	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

执业机构

执业证类别

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

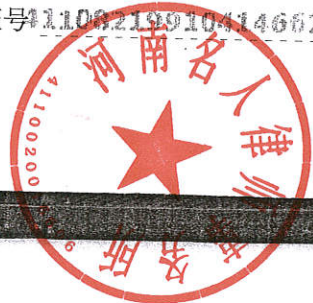
发证日期



持证人

性别

身份证号



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	
备案机关	
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	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日



河南尤扬律师事务所
HENAN YOUYANG LAW FIRM

许昌市建安区土地储备项目

法律意见书

二〇一八年七月

目 录

第一部分 引言	3
一、释义	3
二、律师承诺与声明.....	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

许昌市建安区土地储备项目法律意见书

致：许昌市建安区土地收购储备中心

河南尤扬律师事务所接受许昌市建安区土地收购储备中心的委托，依据委托方所提供资料，就委托人事土地储备项目的主体资格及土地收储程序事项，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》及其他现行有效的有关法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务水准、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

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

委托人 /建安区土储中心	指	许昌市建安区土地收购储备中心
本项目	指	文峰北路东侧土地收储项目
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
本所	指	河南尤扬律师事务所
本次委托事项	指	许昌市建安区土地收购储备中心因许昌市建安区土地储备项目申请使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金、委托本所对其实施土地储备项目的主体资格及土地收储程序出具法律意见的事项

二、律师承诺与声明

对本法律意见书的出具，本所律师声明如下：

1、本法律意见书是本所律师依据委托人提供的全部材料和有关法律、法规规定发表法律意见。本所律师仅就与本次委托事项有关法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、资产评估、盈利预测、投资决策等专业事项发表评论。在法律意见书中涉及会计审计、资产评估、盈利预测等内容时，均严格按照委托人提供的资料引述。

2、委托人向本所保证：其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的书面材料或口头证言，且无遗漏；并保证其向本所律师提供的有关材料上的签字和/或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致；前述资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托人出具的证明文件。

4、本《法律意见书》仅作为委托人申请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。

5、本所及本所律师与委托人之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系。本所及本所律师具备就题述事宜出具法律意见的主体资格，并依法对所出具的法律意见承担责任。

6、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次委托事项的合法、合性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

根据许昌市建安区土地收购储备中心提供资料，建安区土储中心持有统一社会信用代码为 12411023752286902C 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“国有土地资产管理加强，政府对土地市场宏观调控能力增强。县土地收购储备委员会委托承担土地收购储备、拆迁补偿、资金融汇、招商引资、组织招投标。县政府依法收回违法用地管理，闲置抛荒土地及无合法使用权国有土地、土地收购储备资金管理和运作”，住所为“河南省许昌市建安区农贸路10号”，法定代表人为张亚培，经费来源为财政补助收入，开办资金为3万元，举办单位为许昌市建安区国土资源局，登记管理机关为许昌市建安区事业单位登记管理局，《事业单位法人证书》有效期自2017年4月24日至2022年4月24日。

根据建安区土储中心提供的《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》，建安区土储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。

综上，本所律师认为，建安区土储中心系经建安区人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得许昌市建安区国土资源局的授权，具备负责本项目所涉土地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

根据建安区土储中心出具的书面说明，此次建安区土储中心申请 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金，计划用于文峰北路东侧土地收储项目，项目基本情况如下：

项目名称	四至范围	项目概况	项目周期
文峰北路东侧土地收储项目	北至永宁街、南至龙泉街、西至文峰北路、东至魏文路	文峰北路东侧土地收储项目紧挨文化中心、建安区政府和北海公园	项目预计周期为3年

根据建安区土储中心出具的书面说明，文峰北路东侧土地收储项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

序号	地块名称	用地性质	土地面积（亩）
1	建安区文峰北路东侧宗地	居住及商业用地	550.00

三、拟收储土地项目调查情况

根据建安区土储中心提供的《2018-2020年许昌市建安区土地收储计划明细表》，文峰北路东侧土地收储项目已列入2018年度许昌市建安区土地收储计划，项目宗地位于永宁街以南、龙泉街以北、文峰北路以东、魏文路以西；收储面积550亩，土地现状为村庄。

经本所律师于许昌市城乡规划局网站查询2015-2030年许昌市城市总体规划、并依据建安区土储中心提供的《2018-2020年许昌市建安区土地收储计划明细表》及情况说明文件，文峰北路东侧土地收储项目所涉土地规划用途为居住及商业用地。

根据建安区土储中心提供的情况说明，本项目所涉土地上目前为村庄，现尚未开展相关征地拆迁工作。经本所律师要求，建安区土储中心未提供相关产权证书。

根据建安区土储中心提供资料，本项目土地补偿金额约为144440万元，其中拆迁补偿139455万元、土地补偿费4705万元、新增建设用地使用费和耕地占用税费共计280万元。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

一、建安区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还未履行相关土地收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行土地拆迁整理、收储工作。

（以下无正文）

(本页无正文,为河南尤扬律师事务所《许昌市建安区土地储备项目法律意见书》
的签章页)



律师:

律师: 王连柏

二〇一八年七月十二日



鄢陵县土地储备项目法律意见书

豫刘律意字（2018）第 02 号

致：鄢陵县土地收购储备中心：

河南刘鹏律师事务所（以下简称“本所”）接受鄢陵县土地收购储备中心的委托，担任其拟收储土地调查项目的特聘法律顾问。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》、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》、《许昌市土地收购储备供应实施办法》等法律、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精神，出具本法律意见书。

第一部分 引 言

为出具本法律意见书之目的，本所及经办律师依据我国有关法律、行政法规、规范性文件以及本《法律意见书》出具日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，对拟建设项目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。



在前述调查过程中，本所律师向鄢陵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，并得到了鄢陵县土地收购储备中心依据该清单提供的资料、文件和对有关问题的说明。该等文件、资料和说明，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鄢陵县土地收购储备中心有关工作人员进行了询问，并进行了必要的讨论。

鄢陵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》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言。

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，本所律师依赖有关政府部门、鄢陵县土地收购储备中心或有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

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做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》仅作为鄢陵县土地收购储备中心拟申请使用2018年土地储备专项债券资金使用，非经本所书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。



本所同意将本《法律意见书》作为申请使用专项债券资金的必备文件，随同其他申报材料提呈有关主管部门审查，并依法对所出具的法律意见承担责任。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

鄢陵县土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为12411024742512136F的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为土地收购提供中介服务、土地收购储备、拆迁补偿、整理、资金融汇、招商引资、组织招投标、土地收购资金管理运作及其他具体事务”。住所地为河南省鄢陵县国土资源局院内，法定代表人李卫军，经费来源为财政补助收入，开办资金1010万元，举办单位为鄢陵县国土资源局。登记管理机关为鄢陵县事业单位登记管理局，有效期自2015年3月10日至2020年3月10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，鄢陵县土地收购储备中心已被国土资源主管部门纳入土地储备机构名录，名录代码为：TC411024。



基于上述，本所律师认为，鄢陵县土地收购储备中心系鄢陵县国土资源局举办的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的收购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

根据鄢陵县土地收购储备中心的情况说明，此次鄢陵县土地储备专项债券募集资金计划用于鄢陵县政府收储项目。收储项目基本情况如下：

收储地块面积 32.8764 公顷，涉及鄢陵县柏梁镇王岗社区居委会四组等 7 个农村集体经济组织，土地性质均为集体土地规划用途为居住用地。其中王岗社区居委会四组土地 1.8518 公顷，五组 0.8554 公顷，六组 0.4547 公顷，七组 8.9964 公顷，八组 8.8409 公顷，文范村委会六组 10.2904 公顷，文范村委会七组 1.5868 公顷；上述土地中耕地 24.8471 公顷，林地 6.7686 公顷，其他农用地 1.2607 公顷；鄢陵县土地收购储备中心经鄢陵县人民政府批准，已将该地块列入 2018 年土地收储计划。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）鄢陵县土地收购储备中心具备负责拟征收土地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储备工作。



(此页无正文)

河南刘鹏律师事务所 (公章)

经办律师  (签名)

2018年7月12日



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码： 31410000MD017936X#

河南刘鹏 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： 2019 年 05 月 24 日
发证日期：



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南刘鹏律师事务所
住 所	河南省许昌市鄢陵县安陵镇人民路路北
负 责 人	刘鹏
组织形式	个人
设立资产	12.476万元
主管机关	鄢陵县司法局
批准文号	豫司许律管决[2009]第58
批准日期	2009年06月12日



执业机构

湖南湘阴律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

1410159506300019

法律职业资格
或律师资格证号

1410159506300019

发证机关

湖南省司法厅

发证日期

2018年06月13日



持证人

刘鹏

性别

男

身份证号

410224196110400501



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	湖南省司法厅
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	



河南荟智源策律师事务所
关于 2018 年河南省襄城县土地收购储备中心
拟收储土地项目之

法律意见书



河南荟智源策律师事务所
HENAN WISTRATEGY LAW FIRM

地址：郑州市商都路/中兴南路 凯利国际中心 A 座东塔 13 层邮编：45000

电话：0371-89913901 传真：0371-89913901



河南荟智源策律师事务所 关于 2018 年河南省襄城县东区土地储备项目之 法律意见书

(2018)荟智源策【意】字第 0014 号

致：襄城县土地收购储备中心

河南荟智源策律师事务所（以下简称“本所”）接受襄城县土地收购储备中心（以下简称“襄城县土储中心”）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。本所律师按照《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》等法律、法规、规范性文件的规定，根据襄城县土储中心提供的资料，结合拟收储土地现状，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，下列词语具有含义如下：

襄城县土储中心	指	襄城县土地收购储备中心
襄城县政府	指	襄城县人民政府
襄城县发改委	指	襄城县发展和改革委员会
襄城县规划局	指	襄城县城乡规划局
本项目	指	襄城县东区茨沟乡马窑村、三里沟村和库庄镇大颜庄 8 个地块土地收储项目
茨沟乡马窑村地块	指	茨沟乡马窑村 D1、D2、D10 地块
茨沟乡三里沟地块	指	茨沟乡三里沟村 D56、D57、D71 地块
库庄镇大颜庄村地块	指	库庄镇大颜庄村 C7、C8 地块
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	财政部、国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号）



二、律师声明的事项

1、本所及经办律师依据《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、本所律师向襄城县土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了襄城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书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的事项向襄城县土储中心工作人员做了询问并进行了必要的讨论，通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的说明。

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

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、襄城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》。

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》仅作为襄城县土储中心拟申请使用 2018 年东区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

襄城县土储中心现持有统一社会信用代码 124110257794317279 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为土地收购、管理、运作提供服务。承担土地收购储备、拆迁补偿、资金融汇、招商引资、提供招投标业务”，住所为“河南省襄城县烟城路东段路南”，法定代表人为徐晓军，经费来源为财政补助收入，开办资金为 10,000 元，举办单位为襄城县国土资源局，登记管理机关为襄城县事业单位登记管理局，有效期自 2017 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 20 日。

根据襄城县土储中心提供的《河南省土地储备机构名录》，襄城县土储中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录，名录代码为 TC411025。

基于上述，本所律师认为，襄城县土储中心系经襄城县国土资源局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施拟收储地块的土地储备，符合《规范管理通知》第二条之规定。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

大颜庄村C7 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至紫云大道，西至大颜庄村，北至文化路，南至C8 地块；面积 85511.22 平方米，合 128.27 亩。



拟控制指标：容积率 <2.0 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

大颜庄村C8 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至紫云大道，西至大颜庄村，北至C7 地块，南至文昌路；面积 60739.7 平方米，合 91.11 亩。拟控制指标：容积率 <2.0 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

马窑村D1 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至D2 地块，西至柏宁大道，北至文化路，南至D10 地块；面积 43914.06 平方米，合 65.87 亩。拟控制指标：容积率 <2.0 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

马窑村D2 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至灵武大道，西至D1 地块，北至文化路，南至耕地；面积 44387.73 平方米，合 66.58 亩。拟控制指标：容积率 <2.0 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

马窑村D10 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至耕地，西至柏宁大道，北至D1 地块，南至文昌路；面积 45589.01 平方米，合 68.38 亩。拟控制指标：容积率 <3.5 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

三里沟村D56 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至D57 地块，西至灵武大道，北至中心路，南至 238 线；面积 49302.12 平方米，合 73.95 亩。拟控制指标：容积率 <2.0 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

三里沟村D57 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至文博西路，西至D56 地块，北至中心路，南至 238 线；面积 50890.97 平方米，合 76.34 亩。拟控制指标：容积率 <3.5 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。

三里沟村D71 地块，用地性质为商业居住用地，土地位置(四至)：东至柏宁大道，西至汝河路，北至迎宾路，南至河堤；面积 120608.1 平方米，合 180.92 亩。拟控制指标：容积率 <3.5 (居住用地容积率 ≥ 1.0)。



三、拟收储土地的调查情况

1、茨沟乡马窑村D1、D2、D10 地块

根据河南省人民政府出具的豫政土[2018]362 号《关于襄城县 2017 年度第一批城乡挂钩试点项目征收的批复》、襄城县政府出具的襄政土[2018]4 号《襄城县 2018 年度土地收购储备计划》、襄城县规划局出具的襄城规意[2018] 05 号《关于茨沟乡马窑村等 8 宗土地收储的规划意见》，拟收储的以上地块符合城乡总体规划，已被列入襄城县政府 2018 年度土地收购储备计划，且该收储计划已报河南省人民政府批复。

根据茨沟乡人民政府出具的[2017]茨政 35 号《关于襄城县新区房屋征收补偿安置方案的请示》、《襄城县东城新区房屋征收补偿安置方案》、《关于道路项目建设涉及马窑、万桥行政村房屋征收有关事宜的通知》、《公告(第 2 号)》，茨沟乡人民政府针对以上地块的征地事宜已出具了征收补偿安置方案，并将征收补偿方案报请襄城县政府批示。

2、茨沟乡三里沟村 D56、D57、D71 地块

根据襄城县政府出具的襄政土[2018]4 号《襄城县 2018 年度土地收购储备计划》、襄城县规划局出具的襄城规意[2018]05 号《关于茨沟乡马窑村等 8 宗土地收储的规划意见》，茨沟乡三里沟村以上地块已被列入襄城县政府 2018 年度土地收购



储备计划，拟收储的茨沟乡三里沟地块符合城乡总体规划。

根据茨沟乡人民政府出具的[2017]茨政 35 号《关于襄城县新区房屋征收补偿安置方案的请示》、《襄城县东城新区房屋征收补偿安置方案》、《公告(第 2 号)》，茨沟乡人民政府针对茨沟乡征地事宜已出具了征收补偿安置方案，并将征收补偿方案报请襄城县政府批示。

3、库庄镇大颜庄村 C7、C8 地块

根据襄城县政府出具的襄政土[2018]4 号《襄城县 2018 年度土地收购储备计划》、襄城县规划局出具的襄城规意[2018]05 号《关于茨沟乡马窑村等 8 宗土地收购的规划意见》，库庄镇大颜庄村以上地块已被列入襄城县政府 2018 年度土地收购储备计划，拟收储的地块符合城乡总体规划。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一)襄城县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被列为襄城县政府《襄城县 2018 年度土地收购储备计划》，拟收储地块符合城乡总体规划，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——



【本页系河南荟智源策律师事务所关于 2018 年河南省襄城县东区土地储备项目《法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本六份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为 2018 年 7 月 16 日。



经办律师：冯锦珂 冯锦珂

任欢欢 任欢欢

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100007942924620

河南荟智源策 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 16 日

中华人民共和国司法部监制



河南荟智源策律师事务所

HENAN HUIZHUYUAN LAW FIRM

法律意见书

执业机构	河南荟智源策律师事务所		
	所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201711981611		
法律职业资格 或律师资格证号	A20144101822178	持证人	任欢欢
发证机关		性别	女
		身份证号	410183199111240044
发证日期	2017 年 06 月 29 日		



河南荟智源策律师事务所

HENAN WUZHIYUAN LAW FIRM

法律意见书



河南陆达律师事务所
关于禹州市褚河镇吴湾片区土地储备项目
法律意见书

河南陆达律师事务所

河南省郑州市郑东新区客文一街10号西区五层

邮编：450000 电话：0371-86556151 传真：0371-86556153

目 录

声明和承诺.....	2
一、土地储备机构主体资格.....	3
二、拟收储土地基本情况.....	4
三、拟收储土地项目调查情况.....	5
四、结论意见.....	5

河南陆达律师事务所

关于禹州市褚河镇吴湾片区土地储备项目

法律意见书

陆达法意字（2018）68号

致：禹州市土地收购储备中心

根据禹州市土地收购储备中心（以下简称“收储中心”）委托，河南陆达律师事务所（以下简称“本所”）指派房晓东、马亚丽律师（以下简称“经办律师”）作为禹州市褚河镇吴湾片区土地储备项目（以下简称“土地储备项目”）专项法律顾问，就土地储备项目所涉事宜出具本法律意见书。

声明和承诺

1、经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（以下简称“《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》等法律、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，对收储中心提供的文件资料和有关事实进行核查验证，出具本法律意见书。

2、经办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、法规和规范性文件发表法律意见。

3、经办律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则对土地储备项目进行核查，保证本法律意见书没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、经办律师同意将本法律意见书作为收储中心的必备法律文件，随同其他材料一同呈报，同意本法律意见书在土地储备项目所需范围内公开披露，并承担相应法律责任。

5、收储中心已向经办律师提供出具本法律意见书所必需的文件资料，并保证提供的文件资料真实、准确、完整，无隐瞒、虚假、误导，文件上签字或印章真实，复印件与原件一致。

6、经办律师仅对土地储备项目涉及的法律问题发表法律意见，并不对财务审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。经办律师在本法律意见书中对中介机构报告内容的引述，并不意味着本所对报告内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、经办律师同意收储中心自行引用或者按照政府部门要求引用本法律意见书的内容，本所保留对所引用内容的解释和说明权。

8、本法律意见书仅供收储中心为土地储备项目之目的使用，未经本所书面同意，收储中心及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他之目的。

基于上述，本所对土地储备项目所涉事宜出具法律意见如下：

一、土地储备机构主体资格

（一）收储中心作为禹州市人民政府土地储备机构，现持有统一社会信用代码为 12411081737441986X 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围：土地收购储备和前期开发经营实体采用市场化经营方式。土地收购储备拆迁补偿，资金融汇，招商引资，招投标，违法用地、闲置抛荒土地及无合法使用权国有土地管理，土地收购资金管理和运作；住所：河南省禹州市禹王大道北侧 102 号；法定代表人：颜世雷；经费来源：财政补助收入；开办资金：人民币 1000 万元；举办单位：禹州市国土资源局；登记管理机关：禹州市事业单位登记管理局；有效期自 2016 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 28 日。

（二）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），禹州市土地收购储备中心已被纳入国土资源部管理名录。

综上，经办律师认为，收储中心为依法设立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，已被纳入自然资源部管理名录，符合《管理办法》第二条第二款规

定，具备土地收储的主体资格。

二、拟收储土地基本情况

拟收储的土地是禹州市褚河镇吴湾片区 16 宗土地，基本情况如下：

宗地名称	位置	规划用途	面积（平方米）
禹州市褚河镇吴湾片区 BH01 号地	103 省道以东、滨河路以南、吴湾北街以北	居住	63054
禹州市褚河镇吴湾片区 BH02 号地	103 省道以东、吴湾巷以西、吴湾北街以南	居住	68500
禹州市褚河镇吴湾片区 BH03 号地	吴湾巷以东、滨河路以南、吴湾街以北	居住	56547
禹州市褚河镇吴湾片区 BH04 号地	滨河路以南、吴湾街以北、中兴路以西	居住	39571
禹州市褚河镇吴湾片区 BH05 号地	滨河路以南、吴湾街以北、中兴巷以东	居住	82232
禹州市褚河镇吴湾片区 BH06 号地	103 省道以东、吴湾街以南、吴湾南街以北	居住	36081
禹州市褚河镇吴湾片区 BH07 号地	吴湾巷以东、吴湾街以南、吴湾南街以北	居住	36571
禹州市褚河镇吴湾片区 BH08 号地	吴湾街以南、吴湾南街以北、中兴巷以西、南北二路以东	居住	40525
禹州市褚河镇吴湾片区 BH09 号地	吴湾街以南、中兴巷以东、南北三路以西、吴湾南街以北	居住	38102
禹州市褚河镇吴湾片区 BH10 号地	吴湾街以南、吴湾南街以北、滨河巷以西	居住	45566
禹州市褚河镇吴湾片区 BH11 号地	滨河路以南、吴湾南街以北、滨河巷以东	居住	41117
禹州市褚河镇吴湾片区 BH12 号地	吴湾南街以南、禹王大道以北、南北二路以西	居住	64800
禹州市褚河镇吴湾片区 BH13 号地	禹王大道以北、吴湾南街以南、中兴巷以西、南北二路以东	居住	33937
禹州市褚河镇吴湾片区 BH14 号地	吴湾南街以南、中兴巷以东、南北三路以西、禹王大道以北	居住	31341
禹州市褚河镇吴湾片区 BH15 号地	吴湾南街以南、滨河巷以西、禹王大道以北	居住	44172
禹州市褚河镇吴湾片区 BH16 号地	吴湾南街以南、滨河巷以东、禹王大道以北	居住	83102

三、拟收储土地项目调查情况

（一）拟收储的禹州市褚河镇吴湾片区 16 宗土地，土地总面积为 805,218.00 平方米（折合 1,207.83 亩），可出让面积为 626,900.00 平方米（折合 940.35 亩）。

（二）拟收储土地位于禹王大道东段北侧、省道 103 线东侧、北临颍河土地收储项目。

（三）拟收储土地现土地利用状况为农用地和建设用地。

（四）拟收储土地规划土地性质为居住用地。

四、结论意见

综上，经办律师认为：

（一）收储中心是依法设立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，具备土地收储的主体资格；

（二）拟收储土地未履行前期收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行土地储备工作。

本法律意见书正本肆份，无副本。经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下接本法律意见书签字页）

(本页无正文，本页是河南陆达律师事务所《关于禹州市褚河镇吴湾片区土地储备项目法律意见书》的签字页)。

河南陆达律师事务所



经办律师：

房晓东

房晓东

马亚丽

马亚丽

二〇一八年七月十二日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：

314100007850683115

河南陆达

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

11月16日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 314100007850683115



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:



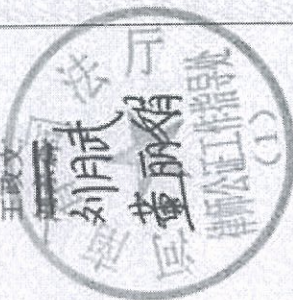
16日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南陆达律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区客文一街10号西区五层
负责人	陈径
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2006]4号
批准日期	2006-02-07

律师事务所登记事项 (二)

陈径 房晓东 李秋霞 樊迎祥 袁伟 陈思静 李鹏翔 宋崇建 方艳 李小明 宋任 徐瑞聪 马孟德 苑大 马亚朋 平 张青磊 董鹏 留留 赵书瑞 郭群丽 王	李福生 张鹏万 丁如刚 阮超 刘家森 孔繁平 焦永军 梁敬君 李新颖 录军 路建华 鲁艳青 刘建庄 代福华 张基穆 吕小兵 王尧相 宋明海 肖秋生 于云中 张保卫 王政文
---	--



执业机构

河南陆达律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号 14101198810735535

法律职业资格
或律师资格证号

108

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2018年 0月 0日



持证人

房晓东

性 别

男

身份证号

410105195812111010

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构

河南陆达律师事务所



执业证类别

专职律师

执业证号

14101200811166124

法律职业资格
或律师资格证号

A20064102031424

发证机关



发证日期

2018年05月07日



持证人

马亚丽

性别

女

身份证号

410126198005142924

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2018.5.31至 2019.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	