

# 河南愚公律师事务所

关于

2019年河南省济源市土地收购储备项目



## 法律意见书

地址：河南省济源市黄河路与汤帝路交叉口西南角，邮编：459000

联系电话：0391-5503366

传真：0391-5503366

邮箱：hnygls@126.com

河南愚公律师事务所  
关于 2019 年河南省济源市土地收购储备项目  
法律意见书

愚公意字[2018]第 19 号

致：济源市土地收购储备中心

河南愚公律师事务所（以下简称“本所”）接受济源市土地收购储备中心（以下简称“土地储备中心”）的委托，担任其 2019 年河南省济源市土地收购储备项目实施方案的法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号，以下简称《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》（财综〔2016〕4 号，以下简称《规范管理通知》）、《河南省人民政府关于保护耕地保障科学发展实现土地高效利用的若干意见》（豫政〔2008〕44 号，以下简称《河南土地意见》）、《河南省人民政府贯彻国务院关于加强土地调控有关问题的意见》（豫政〔2006〕70 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 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。

## 目 录

第一部分 引言.....	2
律师应声明的事项 .....	2
第二部分 正文.....	3
一、土地储备机构的主体资格.....	3
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况.....	3
三、拟收储土地项目调查情况.....	4
四、结论意见.....	7

## 第一部分 引言

### 律师应声明的事项

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》、《河南土地意见》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，对拟收储的6个项目所涉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。

2. 本所律师向土地储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了土地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。

3. 土地储备中心保证，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、土地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》仅作为土地储备中心 2019 年河南省济源市土地收购储备项目实施方案之目的使用，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

土地储备中心现持有统一社会信用代码为 12411600733855188H 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为“收购储备土地，合理开发利用土地。土地收购储备土地公开招标拍卖”，住所为“河南省济源市国土资源局”，法定代表人为王佩霞，经费来源为事业收入、经营收入，开办资金为 122 万元，举办单位为济源市国土资源局，登记管理机关为济源市事业单位登记管理局，有效期自 2016 年 4 月 18 日至 2021 年 4 月 18 日。

基于上述，本所律师认为，土地储备中心系济源市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得济源市人民政府授权，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

根据土地储备中心的说明，此次 2019 年河南省济源市土地收购储备项目实施方案计划用于收储位于济源市的 6 个项目。

根据土地储备中心的说明，上述项目包含下列拟收储土地，其基本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	面积 (亩)	预计投资额	拟使用债券额度	预计出让收入
1	城区存量土地	商住	200	5,400.00	5,400.00	25,600.00
2	沁园储备地块	商住	35	476.95	317.00	5,600.00
3	轵城（高新）储备地块	公益事业	600	6,360.00	4,482.00	6,360.00
4	玉泉、北海储备地块	商住	60	818.20	544.00	9,600.00
5	天坛、承留（虎岭）	商住	228	2,644.64	1,703.00	29,184.00
6	克井、五龙口（玉川） 储备地块	工业	185	1,845.10	1,150.00	2,960.00
合计			1,308	17,544.89	13,596.00	79,304.00

### 三、拟收储土地项目调查情况

#### （一）城区存量土地项目

该项目位于济源市城区西部，收储面积 200 亩。该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

现该宗土地为工业建设用地，根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇 沁园办事处 玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9 号），济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用人协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号），该项目目前为工业建设用地，本次收储成本主要为土地、附属物及青苗的补偿费合计 5,400.00 万元。

## （二）沁园储备地块项目

该项目均位于济源市城区中部，收储面积 35 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇 沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9 号），现该宗土地已由耕地转为建设用地。济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 476.95 万元。

## （三）轵城（高新）储备地块项目

该项目位于济源市城区南部，收储面积 600.00 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020 年）》，该项目区域城市规划用途为公益事业用地。

根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇 沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9 号），现该宗土地已由耕地转为公益事业用地。济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通

知》（豫政〔2016〕48号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计6,360.00万元。

#### （四）玉泉/北海储备地块项目

该项目均位于济源市城区东部，收储面积60亩，该项目已列入济源市2018年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9号），现该宗土地已由耕地转为建设用地。济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用人协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计818.20万元。

#### （五）天坛/承留（虎岭）项目

该项目位于济源市城区西南部，收储面积228.00亩，该项目已列入济源市2018年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕

9号)，现该宗土地已由耕地转为建设用地。济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计2,644.64万元。

#### （六）克井/五龙口（玉川）储备地块项目

该项目位于济源市北部玉川工业集聚区，收储面积185.00亩，该项目已列入济源市2018年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006—2020年）》，该项目区域城市规划用途为工业用地。

根据《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9号），现该宗土地已由耕地转为建设用地。济源市土地收购储备中心已确定补偿方案，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计1,845.10万元。

### 四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、土地储备中心具备负责拟收储土地的收购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

行后续管理、储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——

【本页系《河南愚公律师事务所关于 2019 年河南省济源市土地收购储备项目法律意见书》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 12 月 19 日

河南愚公律师事务所



经办律师：王建明

王建明