



河南长建律师事务所

---

## 关于 2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目

### 法律意见书

(2018)豫长律意字第 1201 号





## 目 录

第一部分 引言 .....	3
一、出具本法律意见书的法律依据 .....	3
二、委托人土地收储拆迁整理项目概要.....	3
三、本所及律师应声明的事项.....	4
第二部分 正文.....	5
一、土地收储征地拆迁整理机构的主体资格.....	5
二、本次核查范围内拟收储征地拆迁整理土地的基本情况.....	5
三、拟收储征地拆迁整理项目土地调查情况.....	7
四、结论意见.....	8



## 关于 2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目 法律意见书

( 2018 ) 豫长律意字第 1201 号

致：光山县土地收购储备中心

河南长建律师事务所(以下简称本所)接受光山县土地收购储备中心的委托,指派刘长栓律师、李恒昌律师就 2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目主体资格及土地收储相关事项,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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》等有关法律、法规及规范性文件的规定,依据委托方提供的相关资料,按照我国律师行业公认的业务准则、执业道德规范及恪守勤勉尽责的精神出具 2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目法律意见书。

### 第一部分 引言

#### 一、 出具本法律意见书的法律依据

本所指派律师根据《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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》等有关法律、法规及规范性文件之规定。

#### 二、 委托人土地收储拆迁整理项目概要

委托人光山县土地收购储备中心根据 2018 年 12 月印发《2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目实施方案》要求,落实《光山县城规划区 2019 年度拟征收收储土地计划明细表》共涉及紫水街道办事处、官渡河产业集聚区、十里镇四家所属单位范围内地块,宗地数 15 宗,面积 1029.04 亩。针对上述范



围内收储征地拆迁整理土地,依据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》实施土地收储征地拆迁整理各项工作。

### 三、本所及律师应声明的事项

本所及律师针对出具的法律意见书,声明如下:

1、本所及律师依据《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》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》等有关法律、法规及规范性文件的规定,依据委托方提供的《2019年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目实施方案》、《光山县城规划区2019年度拟征收收储土地计划汇总表》、《光山县城规划区2019年度拟征收收储土地计划明细表》及上述方案、计划的落实、进展现状,结合委托方提供的其他相关资料,经办律师严格履行了法定职责,恪守勤勉尽责精神,遵从诚实守信原则,对涉及土地收储征地拆迁整理方面的相关资料进行了认真核查,确保《法律意见书》所记载和陈述的事实客观、真实、准确、完整,所表述的法律意见准确、合法、合规,无虚假记载和重大遗漏。

2、本所及律师仅就与本次委托事项相关的法律问题发表法律意见,不针对有关会计审计、资产评估、盈利预测、投资决策等非法律事项发表意见及评判,无论是否引述会计审计(报告)、资产评估(报告)、投资决策及盈利预测(报告)内容,均不构成对所引述《报告》本身的影响。

3、委托人向本所及律师保证,其已向本所及律师提供了出具本法律意见书所需的真实、有效、完整的书面材料或口头证言;并保证其向本所及律师提供的相关材料上的签字或印章真实,有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致;上述资料、文件及说明构成本所及律师出具本法律意见书基础依据。

4、对于本《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,本所及律师依据于有关政府部门(官网信息)、委托人出具的证明或说明文件。

5、本《法律意见书》仅作为委托人土地收储征地拆迁整理项目使用,非经本所事先书面同意,本《法律意见书》不得用作其他目的。

6、本所及律师与委托人之间不存在可能影响本所及律师公正履行职责的关系。本所及律师具备就委托事项出具法律意见的主体资格,并对所出具的法律意



见负责。

## 第二部分 正文

### 一、土地收储征地拆迁整理机构的主体资格

根据委托人光山县土地收购储备中心所提供资料,光山县土地收购储备中心持有统一社会信用代码为 124115226817594684 的《事业单位法人证书》,其宗旨和业务范围是“贯彻落实国家有关方针、政策。对城镇规划区内的土地供求状况进行调查,依法对各类土地进行收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让。土地收购资金管理,土产交易市场的监督管理”,住所为“光山县花园路英才巷 6 号”,法定代表人为王明东,经费来源为事业收入,开办资金为 2.6 万元,举办单位为光山县国土资源局,登记管理机关为光山县事业单位登记管理局,《事业单位法人证书》有效期自 2016 年 05 月 24 日至 2021 年 05 月 24 日。

根据光山县土地收购储备中心提供的《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》,光山县土地收购储备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,本所及律师认为,光山县土地收购储备中心系经光山县人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并已获得光山县国土资源局的授权,具备负责本项目所涉土地收储征地拆迁整理的主体资格。

### 二、本次核查范围内拟收储征地拆迁整理土地的基本情况

根据光山县土地收购储备中心提供的材料及说明,此次光山县土地收购储备中心土地收储征地拆迁整理项目依据《光山县人民政府办公室关于印发光山县 2019 年度土地收储计划工作方案的通知》(光政办[2018]115 号)要求,落实《2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目实施方案》载明的土地收储征地拆迁整理计划,该项目基本情况如下:



项目范围	1 紫水办事处地块土地收储征地拆迁整理项目；2、官渡河产业集聚区地块土地收储征地拆迁整理项目；3、商务中心区地块土地收储征地拆迁整理项目；4、十里镇地块土地收储征地拆迁整理项目
项目面积	1029.04
项目概况	光山县城规划区内土地收储征地拆迁整理项目
项目周期	项目预计周期为 5 年

根据光山县土地收购储备中心提交的资料及说明,土地收储征地拆迁整理项目包含下列拟收储征地拆迁整理项目土地,其基本情况如下:

编号	属地单位	宗地数	面积(亩)
1	紫水办事处	5	472.25
2	官渡河产业集聚区	1	100.75
3	商务中心区	8	384.49
4	十里镇	1	71.55
总计		15	1029.04



#### 1、紫水办事处各地块

根据河南省人民政府豫证土（2016）496号、豫证土（2016）5号、豫证土（2011）593号、豫证土（2012）501号、豫证土（2018）1040号等批复，征收拆迁整理该地块范围内土地5宗，面积472.25亩。

#### 2、官渡河产业集聚区各地块

根据河南省人民政府豫证土（2017）599号等批复，征收拆迁整理该地块范围内土地1宗，面积100.75亩。

#### 3、商务中心区地块各土地

根据河南省人民政府豫证土（2016）438号、豫证土（2016）5号、豫证土（2017）599号、豫证土（2012）501号等批复，征收拆迁整理该地块范围内土地8宗，面积384.49亩。

#### 4、十里镇各地块

根据河南省人民政府豫证土（2014）716号、豫证土（2014）381号等批复，征收拆迁整理该地块范围内土地1宗，面积71.55亩。

上述地块部分完成拆迁和整理，部分有待于拆迁整理。

详情见附表1

### 三、拟收储征地拆迁整理项目土地调查情况

根据光山县土地收购储备中心提供的《光山县城规划区2019年度拟征收收储土地计划明细表》紫水办事处、官渡河产业集聚区、商务中心区、十里镇四家所属单位范围内地块土地征收拆迁整理项目为2019年度光山县土地收购储备中心土地收储计划内项目，项目宗地位于光山县城规划区域内，面积1029.04亩，土地现状为部分完成拆迁整理，部分待拆迁村庄、厂房。

经本所及律师依据光山县土地收购储备中心提供的信息资料，《光山县城规划区2019年度拟征收收储土地计划明细表》内土地收储项目所涉土地规划用途



为住宅与商业。经本所及律师要求，光山县土地收购储备中心未提供相关产权证书。

根据《2019年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目实施方案》描述：本项目未来规划用途为商业、住宅用地，根据河南不动产评估有限责任公司对项目所在区域及2016年商业、住宅用地的均价180万元，2017年商业、住宅用地的均价200万元，2018年商业、住宅用地的均价240万元，根据近三年的土地市场出让情况分析，结合近三年光山县GDP增速，估算以后五年出让价格预计在260万元/亩(商业、住宅用地的均价)，土地出让总收入为242866.65万元。项目总投资估算38340.6万元，本次拟债券融资金额38000万元，期限为五年，假设利息为4.3%，五年利息约为8170万元。

根据上述估算条件和计算结果，本项目预计净收益为204526.05万元。

#### 四、结论意见

综上所述，本所及律师认为：

一、光山县土地收购储备中心为行政事业单位具备负责拟收储土地的征收拆迁整理工作的主体资格。

二、光山县土地收购储备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。

三、本次核查范围内收储征地拆迁整理项目，已经河南省人民政府批准征收（批准文号见本意见书第二部分），并经光山县人民政府（光政办〔2018〕115号）列入2019年度征收收储土地计划中，实施项目符合法律、法规之规定。

四、本所及律师具备从业资格，对所出具的法律意见书真实性负责。

（以下无正文）



河南长建律师事务所

(此页无正文)

河南长建律师事务所



二〇一八年十二月十九日

附表 1

附件 2 :

律师事务所执业许可证复印件 :

刘长栓律师执业证复印件 :

李恒昌律师执业证复印件 :

附表 1

光山县城规划区 2019 年度拟征收收储土地计划汇总表

编号	属地单位	宗地数量	面积 (亩)
1	紫水街道办事处	5	472.25
2	官渡河产业集聚区	1	100.75
3	商务中心区	8	384.49
4	十里镇	1	71.55
	总计	15	1029.04

## 光山县城市规划区 2019 年度拟征收收储土地计划明细表

属地位	编号	批准文号	地块位置或名称	面积 (亩)	备注
紫水 办 事 处	1	豫政土[2016]496号	原东城体育公园项目用地 (牌坊路东延的南侧地块)	188.31	
	2	豫政土[2016]5号	纺织路与光明大街交汇区东南角和西南角	29.26	共批两块合计
	3	豫政土[2011]593号	湿地公园、林岗村庄北	68.64	本批次96.83亩,其中12#A地 块28.19亩已列入2017年度计 划
	4	豫政土[2012]501号	三环路东侧 (新人民医院的南侧,原拟作东城汽车站用地)	44.66	
	5	豫政土[2018]1040号	“四馆一宫”项目 (滨河北路北侧、天赐桥西侧)	141.38	
官渡 河 产 业 区	1	豫政土[2017]599号	联兴油茶项目 (航空西路南侧、西环路西侧)	100.75	
	1	豫政土 [2016]438号	矿产路南侧、S213线东侧	100.75亩	该地块已批170.2215亩,已列 入到2018年5月底前完成的有 97亩。

商务中心区	2		S213线西侧、矿产路西延北侧 (原敬老院和小学迁建项目)	99.15	
	3		S213线西侧 (原羽绒精品街项目)	29.17	
	4		S213线西侧、S338线东侧 (原农产品批发市场迁建项目, 地块1)	32.60	
	5		S338线西侧地块 (原农产品批发市场迁建项目, 地块2)	54.83	
	6	豫政土(2016)5号	龙山西干渠南侧、农产品市场东北角	8.23	
	7	豫政土[2017]599号	光马路北侧, 上官岗村村域	12.21	
	8	豫政土[2012]501号	秀水蓝湾城中村项目 (牌坊中路西侧、老储备库西北角)	75.08	
				384.49亩	
十里	豫政土[2014]716号 豫政土[2014]381号	城北商贸中心 (原弘昌燃气公司用地, 东三环东侧、中原汽贸 北侧)	71.55	共批两块合计	
		总计: 15宗地, 面积 1029.04 亩	71.55亩		



河南长建律师事务所



专职律师

执业证类别

14101199310362793

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证书



发证机关

2018年06月04日

发证日期

持证人 刘长栓

性别 男

身份证号 5101021966



执业机构

河南长建律师事务所

执业证类别

律师

执业证号

14101201510280016

法律职业资格  
或律师资格证号

301010101010

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2015 年 10 月 08 日



持证人

李行林

性别

男

身份证号

410122198312264715

