



河南鑫苑律师事务所

关于 2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储项目的

法律意见书



地址：中国郑州黄河路 125 号联盟国际大厦 18 楼 邮编：450008

电话：(0371) 65727333 65727555 传真：(0371) 65727555

E-mail: xinyuanlawyer@163.com

<http://www.xinyuanlvshi.com>

二零一八年十二月



河南鑫苑律师事务所

关于 2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储项目的

法律意见书

致：息县国土收购储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，河南鑫苑律师事务所作为 2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储项目的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



目 录

第一部分 引言.....	1
一、释义.....	1
二、律师声明事项.....	1
第二部分 正文.....	3
一、债券资金使用情况.....	3
二、土地储备项目情况.....	3
三、土地储备机构的主体资格.....	5
四、项目预期收益与融资平衡情况.....	6
五、有关中介机构及文件.....	6
六、结论意见.....	7



第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书中另有特别说明，下列词语具有如下含义：

《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》
息县土储中心	指	息县国土收购储备中心
本项目	指	2019年信阳市息县城东新区区域土地收储项目
《专项评价报告》	指	《2019年信阳市息县城东新区区域土地收储项目 收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《河南鑫苑律师事务所关于2019年信阳市息县城 东新区区域土地收储项目的法律意见书》
华建河南分所	指	华建会计师事务所有限责任公司河南分所
本所	指	河南鑫苑律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师应声明的事项

对本法律意见书，本所及本所律师作如下声明：

（一）本所及经办律师根据《土地管理法》《土储管理办法》《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，及本《法律意见书》出具日以前已经发生或



者存在的事实和我国现行法律、法规发表法律意见。

(二) 本所及经办律师已经得到委托方的承诺与保证, 即委托方已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必须的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述, 其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的, 且无隐瞒、虚假和重大遗漏。

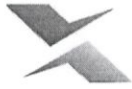
(三) 本所及经办律师已经严格履行法定职责, 遵循了勤勉尽责和诚实信用原则, 对信阳市息县城东新区区域土地收储项目进行了充分核查验证, 保证本法律意见书不存在虚假记载, 误导性陈述及重大遗漏。

(四) 对于出具本法律意见书中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、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本项目有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

(五) 本所及经办律师仅就本项目有关的法律问题发表法律意见, 并不对有关文件、报告、审计等专业事项发表意见。本所及经办律师对有关文件、报告、审计等文件中某些数据、意见和结论的引述, 并不表明本所及经办律师对其真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的担保或保证。

(六) 本所及经办律师在本《法律意见书》中, 对与法律相关的业务事项, 履行了法律专业人士特别的注意义务; 对于其他业务事项, 履行了普通人一般的注意义务。

(七) 本所及经办律师同意将本法律意见书作为信阳市息县城东新区区域土地收储项目的法律文件, 随同其他材料一同上报, 并愿意承担相应的法律责任。



第二部分 正文

一、债券资金使用情况

信阳市息县城东新区区域土地收储项目共使用债券资金 50,000 万元，全部用于信阳市息县城东新区区域土地收储项目，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目位置	收储面积(亩)	使用债券资金规模
息县城东新区区域土地收储项目	息县城东新区区域内	1867.65	50,000.00

二、土地储备项目情况

(一) 基本情况

位置：息县城东新区区域内，共涉及 4 个建设用地批次项目。

收储面积：1867.65 亩。

可实现净地面积：1610.61 亩。

用地性质：住宅、商服、基础设施用地等。

(二) 审批情况

1、征地批复

2017 年 12 月 26 日，河南省人民政府作出《关于息县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕930 号），同意息县转用并征收产业集聚区办事处新城社区居委会、息东社区居委会共计 39.5834 公顷土地，作为息县 2017 年度第二批城市建设用地。同时，



河南省人民政府同意息县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2018年3月2日，河南省人民政府作出《关于息县2017年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕274号），同意息县转用并征收产业集聚区办事处息东社区居委会、东进社区居委会共计38.7532公顷土地，作为息县2017年度第三批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意息县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2018年11月25日，河南省人民政府作出《关于息县2018年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕1237号），同意息县转用并征收产业集聚区办事处东进社区居委会共计33.2966公顷土地，作为息县2018年度第三批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意息县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2018年11月25日，河南省人民政府作出《关于息县2018年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕1238号），同意息县转用并征收产业集聚区办事处东进社区居委会共计33.5165公顷土地，作为息县2018年度第二批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意息县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2、纳入收储计划

2018年11月3日，息县人民政府审批通过了《关于息县2019年度土地收购储备计划的报告》，信阳市息县城东新区区域土地收储项目纳入息县2019年度土地储备计划内。

三、土地储备机构的主体资格

（一）项目收储主体基本情况

信阳市息县城东新区区域土地收储项目的收储主体为息县国土收购储备中心，基本情况如下：

名称：息县国土收购储备中心

统一社会信用代码：12411528737449339U

住所：息县城关镇淮河路国土资源局办公楼

性质：事业单位法人

法定代表人：贾磊

开办资金：10 万元

经费来源：财政补助收入

举办单位：息县国土资源局

登记管理机关：息县事业单位登记管理局

有效期：2018 年 7 月 18 日至 2019 年 7 月 18 日

宗旨和业务范围：保护与合理利用土地提供收购储备保障。辖区内各类土地收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让；土地运营及资金管理；地产交易市场监督管理。

（二）纳入土地储备机构名录

根据河南省国土资源厅办公室转发《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录〉（2018 版）的通知》（自然资办函〔2018〕503 号），息县国土收购储备中心为进入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC411528。



四、项目预期收益与融资平衡情况

根据《专项评价报告》，经专项审核，华建河南分所认为，信阳市息县人民政府申报使用息县城东新区区域土地收储项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为信阳市息县土地收储提供足够的资金支持，保证信阳市息县城东新区区域土地收储项目的顺利施工。同时，收储土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年信阳市息县土地收储申报使用债券资金项目还本付息要求。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

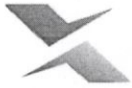
本所为信阳市息县城东新区区域土地收储项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000050864093M），经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为信阳市息县城东新区区域土地收储项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

华建会计师事务所有限责任公司河南分所为息县城东新区区域土地收储项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

华建河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100731292908Q 的《营业执照》，现持有河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：110001824101）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计



师证》且通过年度检验。华建河南分所及经办会计师具备为信阳市息县城东新区区域土地收储项目进行专项评价的业务资格。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

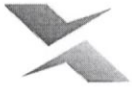
1、息县国土收购储备中心系依法设立的具有独立法人资格的事业单位，具备负责信阳市息县城东新区区域土地收储项目收储土地整理储备工作的主体资格；

2、信阳市息县城东新区区域土地收储项目符合《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律法规的规定，尚待进行后续整理、储备工作。

3、为信阳市息县城东新区区域土地收储项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

本《法律意见书》正本一式四份，无副本，自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文，下转签字盖章页）



【本页系《河南鑫苑律师事务所关于 2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储项目法律意见书》的签字盖章页】



负责人：王福立

经办律师： 梁显东

梁显东

叶红元

叶红元

二〇一八年十二月十六日

律师事务所 执业许可证

(副本)

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南鑫苑律师事务所
住所	河南省郑州市金水区黄河路1 25号联盟国际大厦18楼
负责人	王福立
组织形式	普通合伙
设立资产	108万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2012]第40号
批准日期	2012-07-16

统一社会信用代码: 31410000050864093M

河南鑫苑
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: 2012年11月21日

执业机构 河南鑫苑律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200910565467

法律职业资格
或律师资格证号 A20064116260403

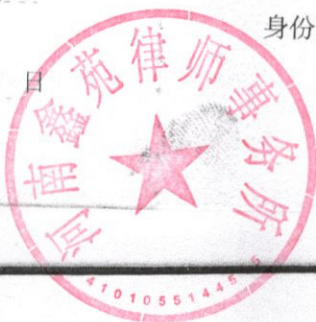
持证人 梁显东

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 412727198102280756

发证日期 2017年06月10日



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章
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	河南省郑州市司法厅 专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

执业机构 河南鑫苑律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711397543

法律职业资格
或律师资格证号 A20154116260746

持证人 时红元

发证机关 河南省司法厅

性别 女

发证日期 2017 年 11 月 15 日

身份证号 41072719921019004x



律师年度考核备案

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	河南省司法厅 专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	