

ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于 2019 年信阳市羊山新区土地储备项目的  
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所  
关于 2019 年信阳市羊山新区土地储备项目的  
法律意见书

致：信阳市国土储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，上海锦天城（郑州）律师事务所作为 2019 年信阳市羊山新区土地储备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、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义 .....	3
二、律师声明事项 .....	3
第二部分 正文.....	5
一、债券资金使用情况 .....	5
二、土地储备项目情况 .....	6
三、土地储备机构的主体资格 .....	13
四、项目预期收益与融资平衡情况 .....	15
五、有关中介机构及文件 .....	15
六、结论性意见 .....	16

## 第一部分 引言

### 一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

《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》
信阳市国土局	指	信阳市国土资源局
《专项评价报告》	指	《2019年信阳市羊山新区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于2019年信阳市羊山新区土地储备项目的法律意见书》
中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

### 二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师已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、法规发表法律意见。

2、本所及本所经办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，对信阳市羊山新区土地储备项目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。

3、本所及本所经办律师已得到委托方的保证，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、虚假和重大遗漏之处。

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，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就信阳市羊山新区土地储备项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为信阳市羊山新区土地储备项目的法律文件，随其他材料一同上报，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

信阳市羊山新区土地收储项目共使用债券资金 200,000.00 万元，全部用于信阳市羊山新区义乌国际城（地块一）地块、羊山新区 JZ-53 号地块、羊山新区 JZ-54 号地块等 15 块地的收储工作，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	收储面积 (亩)	使用债券 资金规模
1	义乌国际城（地块一）	羊山新区新六大街西侧	475	31,000.00
2	羊山新区 JZ-53 号地块	羊山新区新十八大街与 纬南四路交叉口东南角	148.95	8,000.00
3	羊山新区 JZ-54 号地块	羊山新区新十八大街与 纬南五路交叉口东北角	64.23	3,000.00
4	羊山新区-381 号地块	羊山新区新六大街以 东、信茶大道南侧	82.84	5,000.00
5	羊山新区-382 号地块	羊山新区新六大街以 东、信茶大道南侧	92.15	6,000.00
6	羊山新区新二十四大街 中段西侧	羊山新区新二十四大街 中段西侧	256	16,000.00
7	羊山新区-409 号地块	羊山新区新十一大道与 新三十二大街交叉口西 北角	60.77	4,000.00
8	羊山新区-410 号地块	羊山新区新十一大道与 新三十二大街交叉口西 北角	48.48	3,000.00

9	羊山新区 JZ-55 号地块	羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角	95.64	5,000.00
10	新五大道与新三十街交叉口西北角地块	新五大道与新三十街交叉口西北角	113	8,000.00
11	羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角	羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角	488	34,000.00
12	金科周边地块	羊山新区信茶大道北侧	300	21,000.00
13	天泰地竞酒店周边地块	羊山新区新六大街东侧	209	13,000.00
14	南京大道以北、新三十四大街西侧地块	南京大道以北、新三十四大街西侧	201	16,000.00
15	新二十四大街与茶二街交口西南角地块	新二十四大街与茶二街交口西南角	415	27,000.00
合计	——	——	3050.06	200,000.00

## 二、土地储备项目情况

### (一) 基本情况

#### 1、义乌国际城（地块一）

位置：信阳市羊山新区新六大街西侧

收储面积：475 亩

可出让面积：475 亩

用地性质：商业用地

#### 2、羊山新区 JZ-53 号地块

位置：羊山新区新十八大街与纬南四路交叉口东南角

收储面积：148.95 亩

可出让面积：148.95 亩

用地性质：商业、住宅用地

### 3、羊山新区 JZ-54 号地块

位置：羊山新区新十八大街与纬南五路交叉口东北角

收储面积：64.23 亩

可出让面积：64.23 亩

用地性质：商业、住宅用地

### 4、羊山新区-381 号地块

位置：羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧

收储面积：82.84 亩

可出让面积：82.84 亩

用地性质：商业、住宅用地

### 5、羊山新区-382 号地块

位置：羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧

收储面积：92.15 亩

可出让面积：92.15 亩

用地性质：商业、住宅用地

### 6、羊山新区新二十四大街中段西侧地块

位置：羊山新区新二十四大街中段西侧

收储面积：256 亩

可出让面积：256 亩

用地性质：商业、住宅用地

#### 7、羊山新区-409 号地块

位置：羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角

收储面积：60.77 亩

可出让面积：60.77 亩

用地性质：商业用地

#### 8、羊山新区-410 号地块

位置：羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角

收储面积：48.48 亩

可出让面积：48.48 亩

用地性质：商业用地

#### 9、羊山新区 JZ-55 号地块

位置：羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角

收储面积：95.64 亩

可出让面积：95.64 亩

用地性质：商业用地

#### 10、新五大道与新三十街交叉口西北角地块

位置：新五大道与新三十街交叉口西北角

收储面积：113 亩

可出让面积：113 亩

用地性质：住宅用地

11、羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角地块

位置：羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角

收储面积：488 亩

可出让面积：488 亩

用地性质：商务金融用地

12、金科周边地

位置：羊山新区信茶大道北侧

收储面积：300 亩

可出让面积：300 亩

用地性质：商业、住宅用地

13、天泰地竞酒店周边地块

位置：羊山新区新六大街东侧

收储面积：209 亩

可出让面积：209 亩

用地性质：商业、住宅用地

14、南京大道以北、新三十四大街西侧地块

位置：南京大道以北、新三十四大街西侧

收储面积：201 亩

可出让面积：201 亩

用地性质：商业用地

## 15、新二十四大街与茶二街交叉口西南角地块

位置：新二十四大街与茶二街交叉口西南角

收储面积：415 亩

可出让面积：415 亩

用地性质：商业用地

### （二）审批情况

#### 1、征地批复

2015 年 5 月 13 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2014 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕577 号），同意信阳市征收羊山新区、平桥区共计 47.8037 公顷土地，作为信阳市 2014 年度第一批乡镇建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区义乌国际城（地块一）在该批复范围内。

2014 年 12 月 21 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2014 年度第九批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕1170 号），同意信阳市征收羊山新区、平桥区共计 67.8033 公顷土地，作为信阳市 2014 年度第九批乡镇建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区 JZ-53 号地块、羊山新区 JZ-54 号地块在该批复范围内。

2011 年 6 月 7 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2010 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2011〕420 号），同意信阳市

征收羊山新区共计 64.4658 公顷土地，作为信阳市 2010 年度第二批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区-381 号地块、羊山新区-382 号地块在该批复范围内。

2013 年 4 月 27 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2012 年度第十三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕588 号），同意信阳市征收羊山新区共计 67.8466 公顷土地，作为信阳市 2012 年度第十三批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区新二十四大街中段西侧、羊山新区-409 号地块、羊山新区-410 号地块在该批复范围内。

2013 年 8 月 1 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2013 年度第五批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2013〕930 号），同意信阳市征收羊山新区共计 28.0763 公顷土地，作为信阳市 2013 年度第五批乡镇建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区 JZ-55 号地块在该批复范围内。

2012 年 6 月 1 日，河南省人民政府作出《关于信阳市 2011 年度第七批城市建设用地的批复》（豫政土〔2012〕654 号），同意信阳市征收羊山新区等 2 个区共计 67.8715 公顷土地，作为信阳市 2011 年度第七批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区新五大道与新三十街交叉口西北角地块在该批复范围内。

2006年3月25日，河南省人民政府作出《关于信阳市2005年度第六批城市建设用地的批复》（豫政土〔2006〕194号），同意信阳市征收羊山新区前进办事处、龙飞办事处共计68.0689公顷土地，作为信阳市2005年度第六批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案。信阳市羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角地块在该批复范围内。

2018年2月12日，河南省人民政府作出《关于信阳市2017年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕243号），同意信阳市征收羊山新区共计42.367公顷土地，作为信阳市2017年度第七批乡镇建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区金科周边地块在该批复范围内。

河南省人民政府分别于2015年4月27日、2016年3月4日作出《关于信阳市2014年度第六批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕379号）、《关于信阳市2015年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕89号），同意信阳市征收羊山新区、平桥区68.4102公顷土地和羊山新区前进办事处、北湖管理区37.31公顷土地，共计105.7202公顷土地，作为信阳市2014年度第六批乡镇建设用地和信阳市2015年度第一批乡镇建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的征收土地方案。信阳市羊山新区天泰地竞酒店周边地块在上述两个批复范围内。

2016年3月29日，河南省人民政府作出《关于信阳市2015年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕257号），同意信阳市征收羊山新区龙飞山办事处共计15.5864公顷土地，作为信阳市2015年度第四批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案。信阳市羊山新区南京大道以北、新三十四大街西侧地块在该批复范围内。

2013年7月26日，河南省人民政府作出《关于信阳市2013年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕944号），同意信阳市征收羊山新区共计43.7201公顷土地，作为信阳市2013年度第一批城市建设用地。同时，河南省人民政府同意信阳市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案。信阳市羊山新区新二十四大街与茶二街交口西南角地块在该批复范围内。

## 2、纳入收储计划

2018年12月7日，信阳市国土储备中心作出《信阳市市本级2019年度土地储备及出让计划》（信国土储〔2018〕42号），信阳市羊山新区义乌国际城（地块一）地块、羊山新区JZ-53号地块、羊山新区JZ-54号地块等15块地列入信阳市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

信阳市羊山新区土地储备项目的收储主体为信阳市国土储备中心，基本情况如下：

名称：信阳市国土储备中心

统一社会信用代码：12411500737421918W

住所：河南省信阳市湖东大道3号

性质：事业单位法人

法定代表人：陈辉

开办资金：3029万元

经费来源：财政补助

举办单位：信阳市国土资源局

登记机关：信阳市事业单位登记管理局

有效期：2015.03.17-2020.03.17

宗旨和业务范围：管理土地资产，促进土地资产的优化配置，调整规划区内土地供求状况，依法收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让各类土地，管理土地征收资金，管理监督地产交易市场。

## （二）项目收储主体的成立

2004年1月15日，信阳市机构编制委员会印发《信阳市国土储备中心机构编制方案》（信编字〔2004〕01号），该通知载明，信阳市国土储备中心为副处级事业单位，内设办公室、财务科、收购科、整理科和招商科。信阳市国土储备中心的主要职责：负责对市规划区内的土地供求状况进行调查，负责对规定的各类土地依法进行收购、收回、置换、征用、储备、整理和出让，负责对收购资金的管理工作，负责对地产交易市场的监督管理工作，承担储备管理委员会交办的

其他各项业务。

### （三）纳入土地储备机构名录

根据河南省国土资源厅于 2018 年 7 月 12 日印发的《转发国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018 年版）通知〉的通知》（豫国土资办函〔2018〕99 号），信阳市国土储备中心纳入了自然资源部土地储备机构名录里，名录代码为 TC411500。

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

依据《专项评价报告》，经专项审核，中勤万信认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的信阳市羊山新区土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、有关中介机构及文件

### （一）律师事务所及《法律意见书》

本所为信阳市羊山新区土地储备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：24101201611282286），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羊山新区土地储备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》

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为信阳市羊山新区土地储备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》。

中勤万信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 914101000967951693 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：506407）。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。中勤万信及经办会计师具备为信阳市羊山新区土地储备项目进行专项评价的业务资格。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、信阳市国土储备中心系依法设立的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

2、信阳市羊山新区土地储备项目符合《土地管理法》、《土储管理办法》等相关法律法规的规定，尚待进行后续整理、储备工作。截至本法律意见书出具日，土地储备项目不存在违法、违规情形。

3、为信阳市羊山新区土地储备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肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(此页以下无正文，下转签章页)

(此页为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于2019年信阳市羊山新区土地储备项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

李 韬

经办律师：

刘 睿

刘 睿

任苏娟

任苏娟

2018年12月14日

# 律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407E



律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件, 准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:

2016 年 04 月 29 日

此复印件仅用于平顶山东部投资有限公司棚改专项债项目使用

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)



31410000MD01604075

律师事务所，

上海锦天城（郑州）

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016年04月29日

此复印件仅用于平陆县陈部投资有限公司棚改专项债项目使用

### 律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬
派驻律师	李韬, 焦伟, 刘奇,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

### 律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住		年 月 日
所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

此复印件仅用于平顶山东部投资有限公司棚改专项债项目使用



所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州东郊普济路19号德威广场24.25层	2017年7月3日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

此复印件仅用于平阴山东部投资有限公司棚改专项债项目使用





执业机构 上海锦天城（郑州）律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4101200410199534

法律职业资格  
或律师资格证号 20034104310326

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 6 月 日



持证人 刘睿

性 别 男

身份证号 210302196409051512



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇一六年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	有效期 2017.6.1至 2018.5.31

### 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	
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

执业机构 海锦大城（郑州）律  
师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 101201411573759

法律职业资格  
或律师资格证号 20144108820181

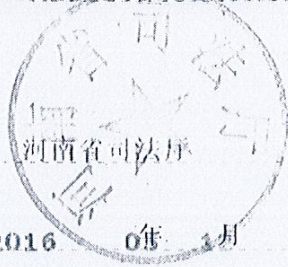
持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 A0882198610034541

发证日期 2016 05 11 日



### 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	
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	