



河南仟问律师事务所
关于 2019 年河南省南阳市方城县
土地储备专项债券募投项目的
法律意见书



中国·河南

郑州市纬五路 43 号经纬大厦 12 层

目 录

第一章	释义.....	2
第二章	重要声明.....	3
第三章	正文.....	4
一、	方城县土地储备项目基本情况.....	4
(一)	方城县土地储备机构的主体资格.....	4
(二)	方城县拟收储土地的基本情况.....	4
二、	方城县土地储备项目的中介机构及文件.....	9
(一)	审计机构及专项评价报告.....	9
(二)	律师事务所及法律意见书.....	10
三、	总体结论性意见.....	10

河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市纬五路 43 号经纬大厦 12 层 (450003)

12/F, Jingwei Building, NO.43 Weiwu Road, Zhengzhou, China(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2018】第 234 号

河南仟问律师事务所

关于 2019 年河南省南阳市方城县

土地储备专项债券募投项目的

法律意见书

致：方城县土地收购储备中心

河南仟问律师事务所接受方城县土地收购储备中心的委托，就关于2019年河南省南阳市方城县土地储备专项债券募投项目的相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）、《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）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就关于2019年河南省南阳市方城县土地储备专项债券募投项目的相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	方城县土储中心	指	方城县土地收购储备中心
2	方城县土地储备项目	指	2019年河南省南阳市方城县土地储备专项债券募投项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	河南仟问律师事务所关于2019年河南省南阳市方城县土地储备专项债券募投项目的法律意见书
5	土地管理法	指	《中华人民共和国土地管理法》
6	土地管理法实施条例	指	《中华人民共和国土地管理法实施条例》
7	管理办法	指	《土地储备管理办法》
8	规范管理通知	指	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
9	《管理办法（试行）》	指	《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）
10	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《管理办法（试行）》等法律法规和规范性文件，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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对方城县土地储备项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为方城县土地储备项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报；愿意作为信息披露文件向投资人披露，并承担相应的法律责任。

四、方城县土储中心已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和/或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与方城县土地储备项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本所律师同意《信息披露文件》中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供方城县土地储备项目使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就方城县土地储备项目发表如下法律意见：

一、方城县土地储备项目基本情况

（一）方城县土地储备机构的主体资格

1、方城县土储中心的基本信息

本所律师经核查方城县土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，方城县土储中心持有方城县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为124113223971365708的《中华人民共和国事业单位法人证书》，名称为方城县土地收购储备中心；宗旨和业务范围：为县政府土地市场提供服务、在全县范围内代表县政府统一实施土地收购（收回）储备和出让的前期准备工作、筹措管理运作土地收购储备资金、发布地产信息和土地供应作息等管理工作；法定代表人为张文杰，经费来源为事业收入；开办资金为200万元；举办单位为方城县国土资源局；有效期自2015年3月31日至2020年3月31日。

本所律师认为，方城县土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位。

2、方城县土储中心具备土地储备机构资格

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），方城县土储中心已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，名录代码为TC411322，具备土地储备机构资格。

本所律师认为，方城县土地收购储备土储中心已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

（二）方城县拟收储土地的基本情况

根据方城县土储中心提供的资料及说明，方城县土地储备项目申请资金计划用于收储方城县以下12宗地块，根据《方城县人民政府关于印发〈方城县2019年度土地储备计划的通知〉》（方政土〔2018〕71号），前述地块已列入储备计划；地块基本情况如下：

1、原金属制品用地（广安路三期）

地块名称	原金属制品用地（广安路三期）（存量地）
位 置	五师东侧、东环路南侧
土地规划性质	商住
储备面积	26.27 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	2018 年 12 月 18 日，方城县人民政府下发方政土[2018]70 号《关于对胖哥食品加工厂等四宗土地实施收储的通知》，经县政府研究同意，决定对原胖哥食品加工厂、原金属制品用地（广安路三期）、原乳品厂用地、原花生深加工用地四宗土地依法依规进行收储。

2、原乳品厂用地

地块名称	原乳品厂用地（存量地）
位 置	释之路一区 105 号
土地规划性质	商住
储备面积	35.67 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	2018 年 12 月 18 日，方城县人民政府下发方政土[2018]70 号《关于对胖哥食品加工厂等四宗土地实施收储的通知》，经县政府研究同意，决定对原胖哥食品加工厂、原金属制品用地（广安路三期）、原乳品厂用地、原花生深加工用地四宗土地依法依规进行收储。

3、原花生深加工用地

地块名称	原花生深加工用地（存量地）
位 置	七峰大道西侧，快速通道南侧、原胖哥食品加工厂北侧
土地规划性质	商住
储备面积	96 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	2018 年 12 月 18 日，方城县人民政府下发方政土[2018]70 号《关于对胖哥食品加工厂等四宗土地实施收储的通知》，经县政府研究同意，决定对原胖哥食品加工厂、原金属制品用地（广安路三期）、原乳品厂用地、原花生深加工用地四宗土地依法依规进行收储。

4、原胖哥食品加工用地

地块名称	原胖哥食品加工用地（存量地）
位 置	七峰大道西侧、泰安路北侧
土地规划性质	商住
储备面积	129.93 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	2018 年 12 月 18 日，方城县人民政府下发方政土[2018]70 号《关于对胖哥食品加工厂等四宗土地实施收储的通知》，经县政府研究同意，决定对原胖哥食品加工厂、原金属制品用地（广安路三期）、原乳品厂用地、原花生深加工用地四宗土地依法依规进行收储。

5、公园首府三期项目地块

地块名称	公园首府三期项目地块
位 置	七峰大道西、康达路北、惠民路东、文博路南
土地规划性质	商住
储备面积	44.37 亩
储备开始时间	2012 年
土地批复	2012 年 4 月 11 日，河南省人民政府下发豫政土【2012】226 号《关于方城县 2011 年度第七批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收杨集乡管庄村委土地共计 6.9698 公顷（其中耕地 6.6351 公顷），作为该县 2011 年度第七批城市建设用地，同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

6、龙城路南、三里河东地块

地块名称	龙城路南、三里河东地块
位 置	龙城路南、三里河东
土地规划性质	商住
储备面积	70 亩
储备开始时间	2017 年
土地批复	2017 年 3 月 19 日，河南省人民政府下发豫政土【2017】151 号《关于方城县 2016 年度第一批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收二

	郎庙镇等 3 个乡镇（街道办事处）后林村村委等土地共计 22.0052 公顷（其中耕地 19.2823 公顷），作为方城县 2016 年度第一批城市建设用地，同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。
--	---

7、京华学校北、风华路南、人民路西地块

地块名称	京华学校北、风华路南、人民路西地块
位 置	京华学校北、风华路南、人民路西
土地规划性质	商住
储备面积	48 亩
储备开始时间	2017 年
土地批复	2017 年 10 月 11 日，河南省人民政府下发豫政土【2017】763 号《关于方城县 2017 年度第一批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收杨集乡等 3 个乡镇（镇、办事处）、二郎庙镇（办事处）等土地共计 27.8457 公顷（其中耕地 25.2326 公顷），作为方城县 2017 年度第一批城市建设用地，同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

8、文化东南路、凤瑞东路北、珍珠路东（A、B 地块）

地块名称	文化东南路、凤瑞东路北、珍珠路东（A、B 地块）
位 置	文化东南路、凤瑞东路北、珍珠路东
土地规划性质	商住
储备面积	17.24 亩
储备开始时间	2013 年
土地批复	2013 年 4 月 7 日，河南省人民政府下发豫政土【2013】445 号《关于方城县 2012 年度第二批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收凤瑞街道办事处、释之街道办事处、券桥乡姬村委、程庄村委、杨集乡王庄村委等共计 25.7088 公顷（其中耕地 22.6396 公顷），作为该县 2012 年度第二批城市建设用地。同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案和补充耕地方案。

9、检察院北侧综合改造项目地块

地块名称	检察院北侧综合改造项目地块
------	---------------

位 置	中达路东、珍珠路西、光明学校北
土地规划性质	商住
储备面积	25.38 亩
储备开始时间	2013 年
土地批复	2013 年 8 月 29 日，河南省人民政府下发豫政土【2013】1033 号《关于方城县 2013 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》，同意方城县征收杨集乡王庄村委、二郎庙二郎庙村委、释之街道办事处顺城关村委等土地共计 32.6440 公顷（其中耕地 31.3701 公顷），作为该县 2013 年度第二批城乡挂钩试点项目建设新区用地，同意该县国土资源局拟订的征收土地方案。

10、三里岔旧城改造项目三期项目地块

地块名称	三里岔旧城改造项目三期项目地块
位 置	阳城路南、花亭路西
土地规划性质	商住
储备面积	41 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	2018 年 2 月 9 日，河南省人民政府下发豫政土【2018】127 号《关于方城县 2017 年度第三批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收凤瑞街道办事处（乡、镇）三里岔村村委等土地共计 25.7905 公顷（其中耕地 23.5766 公顷），作为方城县 2017 年度第三批城市建设用地，核减申请用地面积 2.6922 公顷，同意该县国土资源局按核减面积后拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

11、长江路东、龙城路北、西湖路西地块

地块名称	长江路东、龙城路北、西湖路西地块
位 置	长江路东、龙城路北、西湖路西
土地规划性质	商住
储备面积	58 亩
储备开始时间	2013 年
土地批复	2013 年 4 月 7 日，河南省人民政府下发豫政土【2013】445 号《关于方

	<p>城县 2012 年度第二批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收凤瑞街道办事处、释之街道办事处、券桥乡姬村委、程庄村委、杨集乡王庄村委土地等共计 25.7088 公顷（其中耕地 22.6396 公顷），作为该县 2012 年度第二批城市建设用地。同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案和补充耕地方案。</p> <p>2016 年 5 月 4 日，河南省人民政府下发豫政土【2016】548 号《关于方城县 2015 年度第二批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收券桥乡等 5 个乡镇（街道办事处）姬庄村二组等土地共计 20.5590 公顷（其中耕地 18.0216 公顷）作为方城县 2015 年度第二批城市建设用地，同意该县国土资源局拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。</p>
--	---

12、滨河东路东、瑞祥西街南北两侧地块

地块名称	滨河东路东、瑞祥西街南北两侧地块
位 置	滨河东路东、瑞祥西街南北两侧
土地规划性质	商住
储备面积	65 亩
储备开始时间	2018 年
土地批复	<p>2018 年 2 月 9 日，河南省人民政府下发豫政土【2018】127 号《关于方城县 2017 年度第三批城市建设用地的批复》，同意方城县转用并征收凤瑞街道办事处（乡、镇）三里岔村村委等土地共计 25.7905 公顷（其中耕地 23.5766 公顷），作为方城县 2017 年度第三批城市建设用地，核减申请用地面积 2.6922 公顷，同意该县国土资源局按核减面积后拟订的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。</p>

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，方城县上述拟收储土地已列入方城县土地储备计划并已取得有关机关出具的土地征收批复，需按照相关规定进行后续土地整理、储备工作。

二、方城县土地储备项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

方城县土地储备项目的审计机构为亚太会计师事务所（特殊普通合伙），现持有北京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 911100000785632412 的

《营业执照》及北京市财政局核发的执业证编号为 11010075 的《会计师事务所分所执业证书》，具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为方城县土地储备项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）方城县土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，且已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

（二）本次核查范围内的拟收储土地已取得河南省人民政府等有权机关出具的土地征收批复，并已列入方城县 2019 年度土地储备计划，尚需进一步按照相关规定进行后续土地整理、储备工作。

（三）为方城县土地储备项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式陆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《河南仟问律师事务所关于 2019 年河南省南阳市方城县土地储备专项债券募投项目的法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

经办律师:

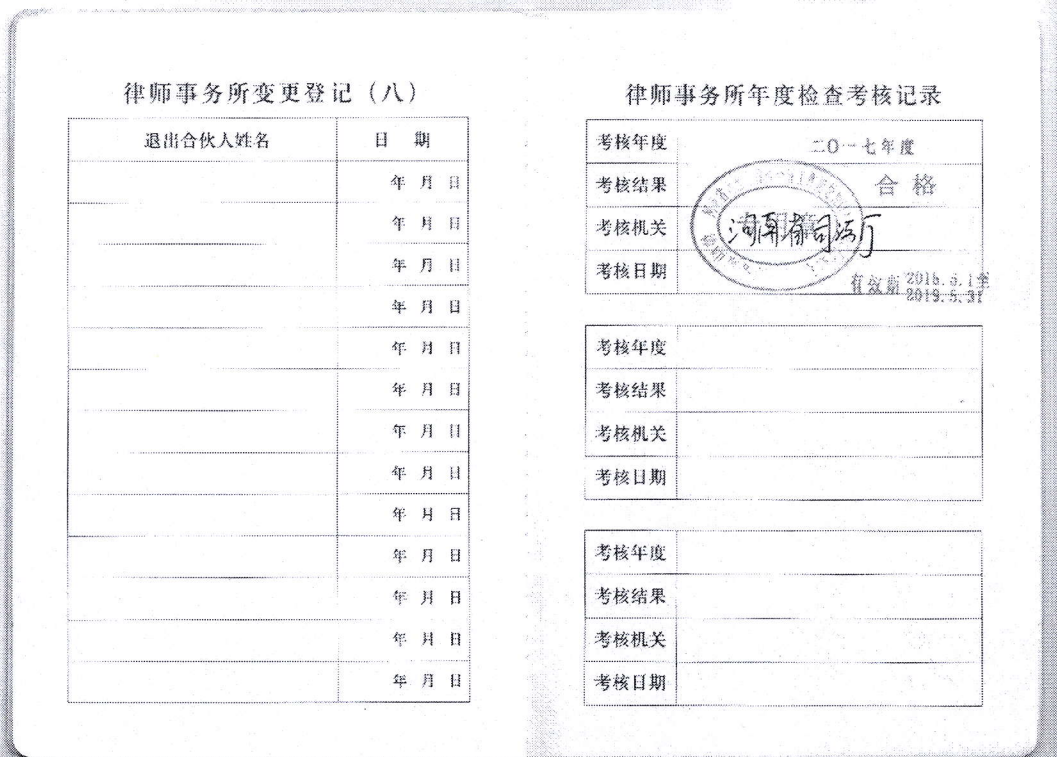
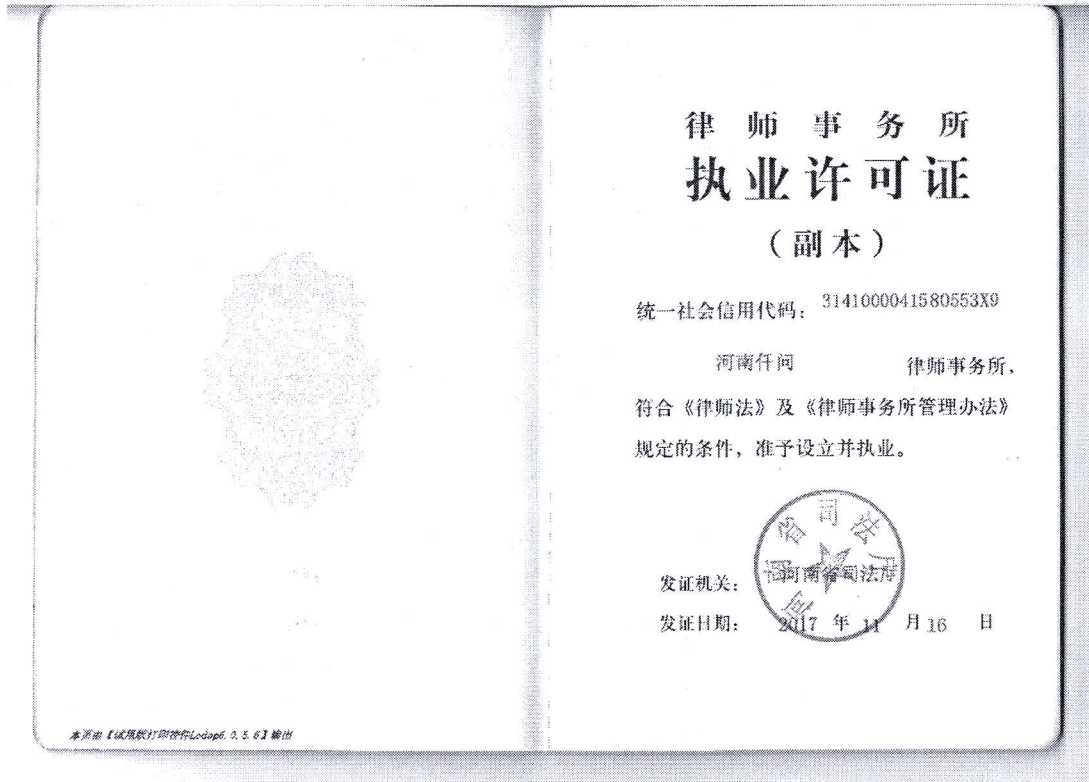
罗新建

高华: 高华

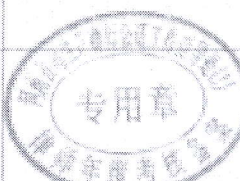
张燕: 张燕

2018 年 12 月 20 日

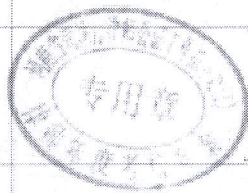
附件：



执业机构	河南仟问律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101200211723632		
法律职业资格 或律师资格证号	16200170101360		
发证机关	河南省司法厅	持证人	高华
发证日期	2014 年 4 月 2 日	性别	女
		身份证	413024197010317020

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一七年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31	备案日期	

执业机构	河南仟问律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411821508		
法律职业资格 或律师资格证号	A20124113030384		
发证机关	河南省司法厅	持证人	张燕
发证日期	2015 年 06 月 15 日	性别	女
		身份证号	411303198911064566

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一七年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期 2018.6.15 2019.5.31	备案日期	