

ALLBRIGHT
LAW OFFICES

锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于 2019 年商丘市宁陵县土地储备项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于 2019 年商丘市宁陵县土地储备项目的
法律意见书

致：宁陵县土地收购储备交易中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任 2019 年商丘市宁陵县土地储备项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，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、土地储备项目概况.....	5
二、土地储备机构的主体资格.....	8
三、债券资金使用情况.....	8
四、项目预期收益和融资平衡情况.....	9
五、有关中介机构及文件.....	10
六、结论性意见.....	10

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》
县政府	指	宁陵县人民政府
县国土局	指	宁陵县国土资源局
《专项评价报告》	指	《2019年商丘市宁陵县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年商丘市宁陵县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，对商丘市宁陵县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商丘市宁陵县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商丘市宁陵县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、土地储备项目概况

(一) 地块基本情况

商丘市宁陵县土地储备项目共包括三个土地储备项目，分别是建设路西段长江路西侧储备项目、长江路北段葛天大道北侧储备项目和金山路北侧宁拓路东侧储备项目，共涉及5个地块，收储面积2,640亩。具体情况如下：

序号	项目名称	地块	位置	收储面积 (亩)	净地面积 (亩)	用地 规划
1	建设路西段 长江路西侧 储备项目	城郊乡陈庄村、三 里河村地块	城郊乡 西部	1,003	752.25	商住 用地
		城郊乡陈庄村地块				
2	长江路北段 葛天大道北 侧储备项目	石桥镇刘楼村地块	石桥镇 南部	1,277	957.75	商住 用地
		石桥镇刘花桥等5 个农村集体经济组 织地块				
3	金山路北侧 宁拓路东侧 储备项目	城关镇东街村等3 个农村集体经济组 织地块	城郊乡 中部	360	270	商住 用地
合计	-	-	-	2,640	1,980	-

(二) 地块审批情况

1、征地批复

(1) 建设路西段长江路西侧储备项目

2015年4月30日，河南省人民政府印发《关于宁陵县2014年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕

361号), 同意宁陵县征收城郊乡陈庄村民委员会集体耕地、林地、其他农用地共计 31.8236 公顷 (其中耕地 14.6215 公顷), 作为宁陵县 2014 年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意县国土局拟定的征收土地方案。

2016 年 6 月 30 日, 河南省人民政府印发《关于宁陵县 2014 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2015〕869 号), 同意宁陵县征收城郊乡陈庄村民委员会与三里河村民委员会集体耕地、园地、林地、其他农用地、建设用地共计 35.0647 公顷 (其中耕地 33.4234 公顷), 作为宁陵县 2014 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意县国土局拟定的征收土地方案。

(2) 长江路北段葛天大道北侧储备项目

2013 年 12 月 24 日, 河南省人民政府印发《关于宁陵县 2013 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》(豫政土〔2013〕1377 号), 同意宁陵县征收石桥镇刘楼村民委员会八里胡村民组、谷庄村民组与王皮村民组与郑庄村民组集体耕地、园地、林地、其他农用地、建设用地共计 50.1921 公顷 (其中耕地 27.6112 公顷), 作为宁陵县 2013 年度第二批乡镇建设用地。同意县国土局拟定的征收土地方案。

2016 年 1 月 26 日, 河南省人民政府印发《关于宁陵县 2015 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2016〕40 号), 同意宁陵县征收石桥等 2 个镇(乡)刘花桥村民委员会等五个农村集体经济组织集体耕地、园地、林地、其他农用地共

计 34.9398 公顷（其中耕地 23.0819 公顷），作为宁陵县 2015 年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意县国土局拟定的征收土地方案。

（3）金山路北侧宁拓路东侧储备项目

2018 年 6 月 28 日，河南省人民政府作出《关于宁陵县 2018 年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2018〕846 号），同意宁陵县征收城关镇等两个镇（乡）东街村东街村民组等 3 个农村集体经济组织集体耕地、园地、林地、其他农用地、建设用地共计 24.1729 公顷（其中耕地 17.5816 公顷），作为宁陵县 2018 年度第三批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意县国土局拟定的征收土地方案。

2、收储计划

2018 年 3 月 29 日，县政府作出《关于宁陵县 2018 年度土地收购储备计划的批复》（宁政文〔2018〕17 号），同意县国土局拟定的《宁陵县 2018 年度土地收购储备计划》，建设路西段长江路西侧储备项目地块、长江路北段葛天大道北侧储备项目地块已纳入 2018 年度土地储备计划。

通过向相关主管部门咨询、经相关负责人说明，金山路北侧宁拓路东侧储备项目已纳入 2019 年度土地储备计划中。

3、立项批复

2018 年 11 月 23 日，宁陵县发展和改革委员会作出《关于宁陵县国土资源局 2019 年土地储备项目的可行性研究报告的批复》

(宁发改投资〔2018〕34号), 2019年土地储备项目建设规模及建设内容为: 建设路西段长江路西侧储备项目收储面积1,003亩、建设地点位于建设路西段长江路西侧; 长江路北段葛天大道北侧储备项目收储面积1,277亩, 建设地点位于长江路北段葛天大道北侧; 金山路北侧宁拓路东侧储备项目收储面积360亩, 建设地点位于金山路北侧宁拓路东侧。

二、债券资金使用情况

商丘市宁陵县土地收储项目拟使用债券资金41,059万元, 全部用于商丘市宁陵县建设路西段长江路西侧储备项目、长江路北段葛天大道北侧储备项目和金山路北侧宁拓路东侧储备项目三个土地收储项目, 具体情况如下表:

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	建设路西段长江路 西侧储备项目	建设路西 段长江路 西侧	1,003	16,504
2	长江路北段葛天大 道北侧储备项目	长江路北 段葛天大 道北侧	1,277	19,155
3	金山路北侧宁拓路 东侧储备项目	金山路北 侧宁拓路 东侧	360	5,400
共计	-	-	2,640	41,059

三、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体的基本情况

商丘市宁陵县土地储备项目的收储主体为宁陵县土地收购储备交易中心，基本情况如下：

名称：宁陵县土地收购储备交易中心

统一社会信用代码：124114236817777542

住所：国土资源局院内

法定代表人：宋丽

开办资金：150 万元

经费来源：财政补助

举办单位：宁陵县国土资源局

登记机关：宁陵县事业单位登记管理局

有效期：2016 年 03 月 31 日-2020 年 02 月 11 日

宗旨和业务范围：调控宁陵县土地市场。促进土地资源合理利用，依法储备土地，进行前期开发，存储及供应土地（以备）。

（二）纳入土地储备机构名录

根据 2018 年 6 月 14 日自然资源部印发的《自然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》（自然资办函〔2018〕503 号），宁陵县土地收购储备交易中心被纳入自然资源部土地储备机构名录，名录代码为 TC411423。

四、项目预期收益和融资平衡情况

依据《专项评价报告》，经专项审核，中勤万信认为，在 2019 年商丘市宁陵县土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，

可以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》

本所为商丘市宁陵县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：31410000MD0160407F），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商丘市宁陵县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）河南分所为商丘市宁陵县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商丘市宁陵县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、宁陵县土地收购储备交易中心系依法设立的具有独立法

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于2019年商丘市宁陵县土地储备项目的法律意见书》之签章页)



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19日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD01604071

上海锦天城（郑州）

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:

2016 年 04 月 29 日

日



No. 80005877

中华人民共和国司法部监制LAWYER

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD01604075



(郑州)

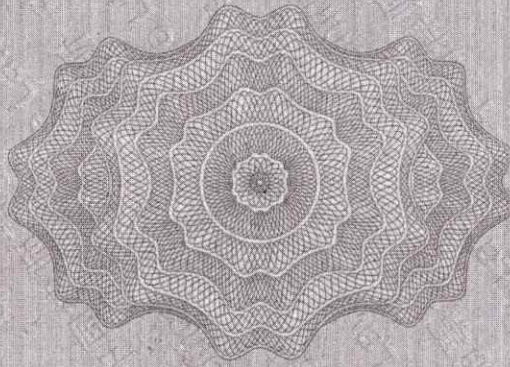
律师事务所



及《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



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
		年 月 日
住所	河南省郑州市东大街4号德威大厦19层	2017年7月3日
		年 月 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
负责人		年 月 日
		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
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 河南省律师协会 河南省律师工作指导中心
考核日期	2017.5.31



考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 河南省律师协会 河南省律师工作指导中心
考核日期	2018.5.31

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 河南省律师协会 河南省律师工作指导中心
考核日期	2018.6.1至 2019.5.31

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 4101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号 A20031104310325

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 4 月 29 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 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 101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 20144108820181

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 05 12 日



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 10882198610034541

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 2018.6.30 2019.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	