



安阳县 2019 年度土地储备项目 法律意见书

中国·河南

郑州市纬五路 43 号经纬大厦 12 层

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义.....	6
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	土地储备机构的主体资格.....	9
	（一）县土储中心的基本信息.....	9
	（二）县土储中心具备土地储备机构资格.....	9
二、	拟收储土地的基本情况.....	10
三、	拟收储土地项目调查情况.....	10
	（一）中建1地块.....	11
	1、土地储备计划.....	11
	2、土地审批.....	11
	3、规划审批.....	12
	（二）中建2地块.....	12
	1、土地储备计划.....	12
	2、土地审批.....	13
	3、规划审批.....	13
	（三）九九公馆地块.....	14
	1、土地储备计划.....	14
	2、土地审批.....	15
	（四）中信地块.....	15
	1、土地储备计划.....	15

(二) 土地审批.....	16
四、本项目的中介机构及文件.....	16
(一) 审计机构及专项评价报告.....	16
(二) 律师事务所及法律意见书.....	17
五、总体结论性意见.....	17



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)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2018】第 223 号

安阳县 2019 年度土地储备项目

法律意见书

致：安阳县土地储备中心

河南仟问律师事务所接受安阳县土地储备中心的委托，就安阳县2019年度土地储备项目相关事宜，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》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《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，就安阳县2019年度土地储备项目相关事宜，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	县土储中心、土地储备机构	指	安阳县土地储备中心
2	本项目	指	安阳县 2019 年度土地储备项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	安阳县 2019 年度土地储备项目法律意见书
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	《债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
10	《土地储备专项债券管理办法》	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）
11	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》、《土地储备专项债券管理办法》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，对本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本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、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、本所律师仅就与本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、本所律师同意县土储中心部分或全部在《实施方案》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、本法律意见书仅供本项目的目的使用。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，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、土地储备机构的主体资格

（一）县土储中心的基本信息

本所律师经核查县土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，县土储中心于2004年3月4日成立，由安阳县国土资源局根据工作需要和上级要求，经研究决定成立。土储中心为事业性质，副科级规格，人员3名，经费实行财政全额预算管理。主要负责受政府委托，代表政府实施土地储备，前期开发利用和出让前期准备工作，

县土储中心持有安阳县事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12410522758383551Q），名称：安阳县土地储备中心；宗旨和业务范围：为保护和合理利用土地；提供土地储备保障；土地储备；土地前期开发；土地出让前期准备工作。住所：河南省安阳市平原路北段路东；法定代表人：王云霞；经费来源：财政补助收入；开办资金：¥3万元；举办单位：安阳县国土资源局。

本所律师认为，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。

（二）县土储中心具备土地储备机构资格

2002年12月22日，安阳县机构编制委员会出具《关于成立安阳县土地储备中心和安阳县土地整理中心的批复》记载，根据工作需要和上级要求，经研究决定，同意成立安阳县土地储备中心。安阳县土地储备中心为事业性质，副科级规格，人员编制15名，经费实行财政全额预算管理。

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），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TC411522，县土储中心具备土地储备机构资格。

综上所述，本所律师认为，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、拟收储土地的基本情况

根据县土储中心提供的资料，本项目包含下列拟收储地块，基本情况如下：

序号	地块名称	地块区位	拟收储面积（亩）	规划用途
1	中建1	海河大道与TD47号路交叉口东北角	49.99	住宅
2	中建2	海河大道与TD47号路交叉口东北角	56.92	住宅
3	九九公馆	南一路与辛瓦路交叉口东南	70.89	住宅
4	中信	文峰大道与辛瓦店交叉口东南	45	住宅

三、拟收储土地项目调查情况

（一）中建 1 地块

1、土地储备计划

2018 年 12 月 12 日，安阳县国土资源局出具的编号为安阳县国土资〔2018〕186 号《关于 2019 年度土地储备计划的请示》载明 2019 年度商住用地储备计划，中建 1 地块：编号为 AYXCB-2019-01，位于海河大道与 TD47 号路交叉口东北角，面积为 49.99 亩，已列入安阳县 2019 年度土地储备计划，并向安阳县人民政府请示。

2018 年 12 月 13 日，安阳县人民政府出具的编号为安阳县政土〔2018〕103 号《关于 2019 年度土地储备计划的批复》载明，原则同意安阳县国土资源局编制的《安阳县 2019 年度土地储备计划》，你局要会同相关部门认真抓好计划的组织和实施工作，并根据土地市场变化情况以及重大项目筹资需要，及时完善年度土地储备计划，确保土地储备量逐年增加。

2、土地审批

2012 年 9 月 18 日安阳市国土资源局与中建嘉和地产有限公司签订的电子监管号为 4105002012B02056 及 4105002012B02041 《国有建设用地使用权出让合同》记载，中建嘉和地产有限公司受让面积为 33325.57 平方米（即 49.9883 亩）的编号为 DN8-1-12-1 宗地；受让面积为 37949.55 平方米（即 56.924325 亩）的编号为 DN8-1-13-1 宗地。位置为海河大道与 TD47 号公路交叉口东北，用途为普通商品住房用地。交付时间为 2013 年

1月25日。宗地建设应在2014年1月25日之前开工，2017年1月25日之前竣工。

上述两宗地出让后，中建嘉和地产有限公司一直未开工建设，县土储中心根据相关规定收回两宗地。《出让合同》所记载宗地面积可覆盖中建1地块的拟收储面积。

3、规划审批

2012年6月8日安阳市城乡规划局出具的编号为(2012)009号《规划条件书》载明，按照《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条之规定，依据安阳市文峰区人民政府《关于安阳市DN8-1-12-1、DN8-1-12-2等地块（海河大道与TD47号路交叉口东北）控制性详细规划的批复》（文政文【2012】44号），提出DN8-1-12-1、DN8-1-12-2等地块出让规划条件。规划条件见附件。

本所律师认为，中建1地块已列入安阳县2019年土地储备计划。该地块属国有存量土地，具有出让合同。并已办理相关规划手续。

（二）中建2地块

1、土地储备计划

2018年12月12日，安阳县国土资源局出具的编号为安县国土资〔2018〕186号《关于2019年度土地储备计划的请示》载明2019年度商住用地储备计划，中建2地块：编号为AYXCB-2019-02，位于海河大道与TD47号路交叉口东北角，面积

为 56.92 亩，已列入安阳县 2019 年度土地储备计划，并向安阳县人民政府请示。

2018 年 12 月 13 日，安阳县人民政府出具的编号为安县政府土〔2018〕103 号《关于 2019 年度土地储备计划的批复》载明，原则同意安阳县国土资源局编制的《安阳县 2019 年度土地储备计划》，你局要会同相关部门认真抓好计划的组织和实施工作，并根据土地市场变化情况以及重大项目筹资需要，及时完善年度土地储备计划，确保土地储备量逐年增加。

2、土地审批

2012 年 9 月 18 日安阳市国土资源局与中建嘉和地产有限公司签订的电子监管号为 4105002012B02056 及 4105002012B02041 《国有建设用地使用权出让合同》记载，中建嘉和地产有限公司受让面积为 33325.57 平方米（即 49.9883 亩）的编号为 DN8-1-12-1 宗地；受让面积为 37949.55 平方米（即 56.924325 亩）的编号为 DN8-1-13-1 宗地。位置为海河大道与 TD47 号公路交叉口东北，用途为普通商品住房用地。交付时间为 2013 年 1 月 25 日。宗地建设应在 2014 年 1 月 25 日之前开工，2017 年 1 月 25 日之前竣工。

上述两宗地出让后，中建嘉和地产有限公司一直未开工建设，县土储中心根据相关规定收回两宗地。《出让合同》所记载宗地面积可覆盖中建 2 地块的拟收储面积。

3、规划审批

2012年6月8日安阳市城乡规划管理局出具的编号为(2012)009号《规划条件书》载明,按照《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条之规定,依据安阳市文峰区人民政府《关于安阳市DN8-1-12-1、DN8-1-12-2等地块(海河大道与TD47号路交叉口东北)控制性详细规划的批复》(文政文【2012】44号),提出DN8-1-12-1、DN8-1-12-2等地块出让规划条件。规划条件见附件。

本所律师认为,中建2地块已列入安阳县2019年土地储备计划。该地块属国有存量土地,具有出让合同。并已办理相关规划手续。

(三) 九九公馆地块

1、土地储备计划

2018年12月12日,安阳县国土资源局出具的编号为安县国土资〔2018〕186号《关于2019年度土地储备计划的请示》载明2019年度商住用地储备计划,九九公馆地块:编号为AYXCB-2019-04,位于南一路与辛瓦路交叉口东南,面积为70.89亩,已列入安阳县2019年度土地储备计划,并向安阳县人民政府请示。

2018年12月13日,安阳县人民政府出具的编号为安县政土〔2018〕103号《关于2019年度土地储备计划的批复》载明,原则同意安阳县国土资源局编制的《安阳县2019年度土地储备计划》,你局要会同相关部门认真抓好计划的组织和实施工作,

并根据土地市场变化情况以及重大项目筹资需要，及时完善年度土地储备计划，确保土地储备量逐年增加。

2、土地审批

2015年6月18日安阳市国土资源局颁发的编号为安国用(51)第1450号土地使用权证载明，安阳市城乡一体化示范投资有限公司持有面积为47261.78平方米(70.892亩)的工业用地土地使用权证。上述土地证所载土地面积可覆盖九九公馆地块的拟收储面积。

本所律师认为，九九公馆已列入安阳县2019年土地储备计划。该地块属国有存量土地，具有土地使用权证。

(四) 中信地块

1、土地储备计划

2018年12月12日，安阳县国土资源局出具的编号为安县国土资〔2018〕186号《关于2019年度土地储备计划的请示》载明2019年度商住用地储备计划，中信地块：编号为AYXCB-2018-03，位于文峰大道与辛瓦店交叉口东南，面积为45亩，已列入安阳县2019年度土地储备计划，并向安阳县人民政府请示。

2018年12月13日，安阳县人民政府出具的编号为安县政土〔2018〕103号《关于2019年度土地储备计划的批复》载明，原则同意安阳县国土资源局编制的《安阳县2019年度土地储备计划》，你局要会同相关部门认真抓好计划的组织和实施工作，

并根据土地市场变化情况以及重大项目筹资需要，及时完善年度土地储备计划，确保土地储备量逐年增加。

（二）土地审批

2012年5月20日，河南省人民政府出具的《关于安阳县2012年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕681号）记载，安阳县2012年度第四批城市建设用地明细表中南务村土地总面积8.1163公顷，其中耕地7.2060公顷，其他农用地0.5598公顷，建设用地0.3505公顷。所批复面积可覆盖中信地块拟收储面积。

本所律师认为，中信地块已列入安阳县2019年土地储备计划。且已取得相关有权机关出具的土地征收批复手续。

四、本项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及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：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经

有关部门批准后方可开展经营活动)。因此，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本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。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）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）本次核查范围内的中建 1 和中建 2 地块已列入安阳县 2019 年土地储备计划。该地块属国有存量土地，具有出让合同。并已办理相关规划手续。

（三）本次核查范围内的九九公馆已列入安阳县 2019 年土地储备计划。该地块属国有存量土地，具有土地使用权证。

（四）本次核查范围内的中信地块已列入安阳县 2019 年土地储备计划。且已取得相关有权机关出具的土地征收批复手续。

（五）上述地块尚需进一步进行后续土地整理、储备等工作。

（六）为本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。

本法律意见书一式捌份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《安阳县 2019 年度土地储备项目》签字
页)

河南仟问律师事务所(盖章)



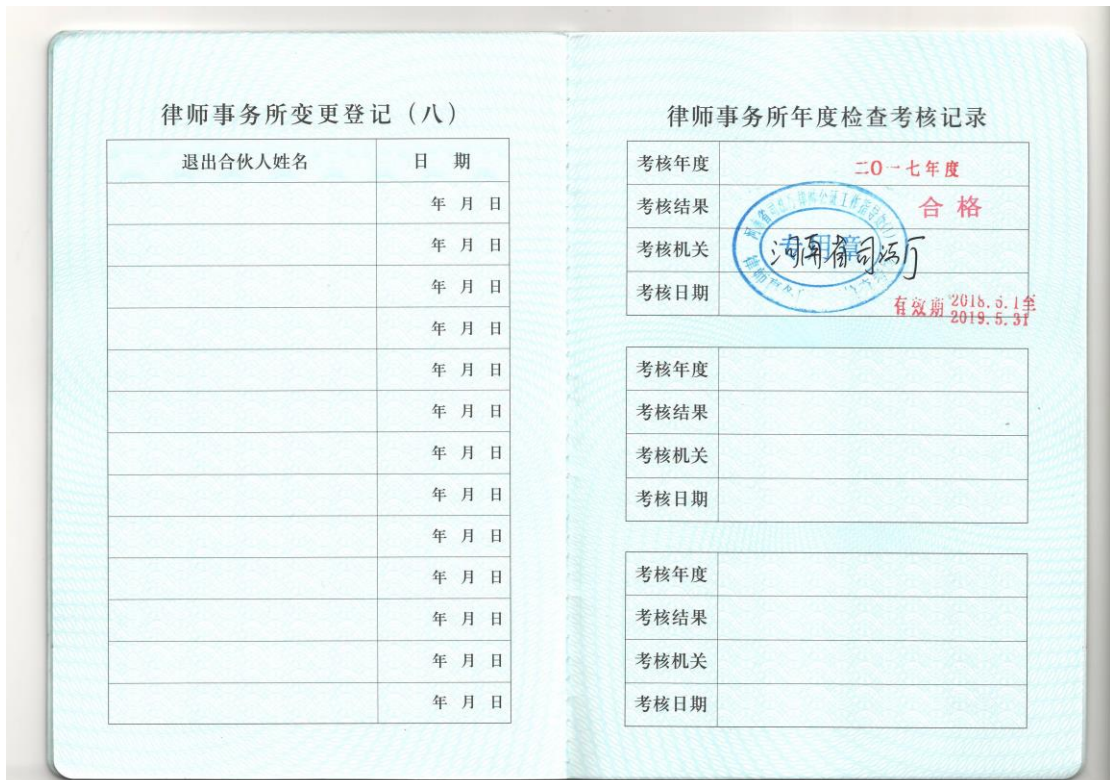
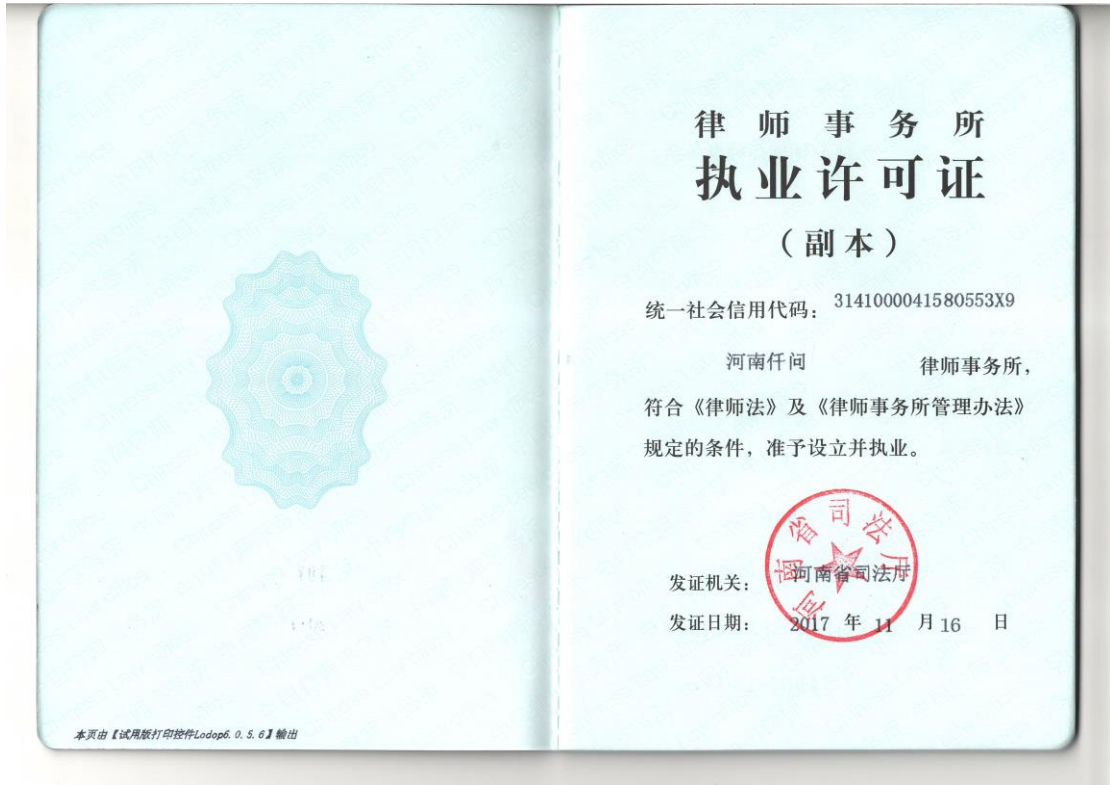
负责人: 罗新建

罗新建

经办律师:

崔瑜
王科科

年 月 日





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 14101201510496587

法律职业资格
或律师资格证号 A20114114251950

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2015 年 08 月 25 日



持证人 王科科

性别 男

身份证号 411425198903245475

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	河南省司法厅 律师年度考核委员会 专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至 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	