

# 河南星烁律师事务所

关于平顶山市卫东区2019年土地储备项目的

## 法律意见书

星意字（2018）第08号



河南星烁律师事务所



# 2019年平顶山市卫东区土地储备项目

## 法律意见书

星意字[2018]第08号

致：平顶山市土地储备中心

### 一、委托事项

河南星烁律师事务所接受平顶山市土地储备中心的委托，依据本所与平顶山市土地储备中心达成的委托协议，指派宗海群、夏根立律师（下简称“本所律师”）就关于平顶山市卫东区2019年土地储备项目提供法律意见书的专项法律服务，就其委托事宜依据我国《律师法》的规定，出具法律意见书：

### 二、本所律师为出具法律意见书所审阅的相关资料

#### 1、法律依据

所依据的法律、行政法规和有关规定包括但不限于以下文件：

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国律师法》

《土地储备管理办法》

《关于加强国有土地资产管理的通知》

《关于整顿和规范市场秩序的通知》

《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》

《关于深化改革严格土地管理的决定》

《土地储备资金财务管理暂行办法》

《河南省土地储备暂行办法》

《平顶山市土地收购储备实施办法》

## 2、事实及政策性文件依据

相关资料包括但不限于以下文件：

河南省人民政府(豫政土〔2014〕652号)

河南省人民政府(豫政土〔2015〕791号)

平顶山市汇诚建设工程咨询有限公司出具的《平顶山市土地储备中心关于卫东区2019年土地储备项目可行性研究报告》

## 三、律所与律师声明

1、本所及经办律师依据相关法律、法规及规范性文件的规定及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、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已审查出具本意见书的事实及政策性文件，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具法律意见书依赖于现行法律与委托人提交的全部相关资料，委托人需对提供资料的真实性负责，对于出具法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有

关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为申报材料随同其他材料一同报送。

3、本所以及承办律师与委托人之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师同意部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

5、本法律意见书仅对2019年平顶山市卫东区土地储备的目的使用，不做其他目的之用。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

### 正文：

根据贵中心所提供的文件，拟申请土地储备共七个项目，总储地面积826.7959亩。用于集约利用土地，更好安置居民改善居住环境。涉及项目概况如下：

平顶山市卫东区土地储备项目概况

编号	项目名称	位置	项目概况	计划投资	项目实施方
1	原高皇乡周边区域收储项目（2005四城F宗）	位于建设路东段北侧	该地规划性质为商业用地	2019年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
2	原高皇乡周边区域收储项目（2005四城H宗）	位于建设路东段北侧	该地规划性质为居住用地	2019年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心

编号	项目名称	位置	项目概况	计划投资	项目实施方
3	居美钻石商住收储项目	位于平安大道东段南侧、开发路西侧	该地规划性质为商住用地	2019年投资收储,土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
4	下牛B地块收储项目	位于北环路西段北侧	该地规划性质为居住用地	2019年投资收储,土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
5	下牛A地块收储项目	位于北环路西段北侧	该地规划性质为商住用地	2019年投资收储,土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
6	下牛A地块南收储项目	位于北环路西段北侧	该地规划性质为商住用地	2019年投资收储,土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
7	十二矿棚户区切除地块收储项目	位于平安大道中段北侧	该地规划性质为商住用地	2019年投资收储,土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心

## 一、申请主体

平顶山市土地储备中心为事业单位,社会统一信用代码:124104007355377730,经平顶山市人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于平顶山市国土资源局、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位,代表平顶山市人民政府在市区范围内实施土地储备、前期开发利用和出让土地的招标、拍卖工作,具有实施土地储备的职能。根据《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知》(国土资发〔2007〕277号)、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕

15)、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)、《土地储备资金财务管理暂行办法》(财综〔2007〕17号)与平顶山市土地储备中心所提供的政策与事实依据,其主体符合土地储备的法律、法规要求,本所律师根据法律规定与事实政策性依据,未见存在违反法律强制性规定的情形。

## 二、土地收储情况

根据平顶山市土地储备中心提供的事实及政策性文件作为依据,本所律师了解到平顶山市卫东区2019年度土地储备共涉及7个项目,分别位于:

### 宗地一、原高皇乡周边区域收储项目(2005-四城-F宗)

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商业用地。项目收储面积为45.64亩,为新增建设用地。该项目位于建设路东段北侧,紧邻城市主干道,地理位置优越。项目预期开发成本4564万元,拟申请使用债券资金规模为1506万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》(国土资函〔2006〕293号)批准,并已报平顶山市土地储备中心备案。

### 宗地二、原高皇乡周边区域收储项目(2005-四城-H宗)

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。项目收储面积为54.36亩,为新增建设土地。该项目位于建设路东段北侧,紧邻城市主干道,地理位置优越。项

目预期开发成本5436万元，拟申请使用债券资金规模为1794万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地三、居美钻石郡商住收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为305亩，为新增建设用地。该项目位于平安大道东段南侧、开发路西侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本15000万元，拟申请使用债券资金规模为5600万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市实施2012年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕94号）和《关于平顶山市实施2014年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1242号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地四、下牛B地块收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。收储面积为45.852亩，为新增建设用地。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本3000万元，拟申请使用债券资金规模为1510万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市2014年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791号）批准，并已报平顶山

市土地储备中心备案。

#### 宗地五、下牛A地块收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为256亩，为新增建设用地。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本10000万元，拟申请使用债券资金规模为3650万元。

已经省政府《关于平顶山市2014年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地六、下牛A地块南收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为46.8879亩，为新增建设用地。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本2000万元，拟申请使用债券资金规模为1550万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市2014年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地七、十二矿棚户区切除地块收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。项目收储面积为73.056亩，为新增建设用地。该项目位于平安大道中段北侧，环境优美，地理位置优越。预期开

发成本3000万元，拟申请使用债券资金规模为2410万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市2013年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕652号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

### 项目整体分析

本所律师认为：投资项目共七个储备地块，可列入土地储备收储计划，完全在国土规划批准收储面积范围内，不违背国家法律、法规和现行有关土地政策。收储工作尚处于前期准备阶段，有待资金筹备落实到位后方可启动实施。

### 三、法律风险

项目开发涉及七个地块，进程存在受拆迁影响之可能，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

### 四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

平顶山市土地储备中心具备实施土地储备工作前期开发利用的主体资格。

本次范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《土地储备管理办法》、《关于整顿和规范市场秩序的通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续收购储备工作。

3、截止到本意见书出具之日止，根据委托人所提供的资料文件中无违法、违规之处。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效：本法律意见书一式两份，本所留存一份，委托人一份。



河南星烁律师事务所

律师签字：

夏松 李海峰

2018年11月29日

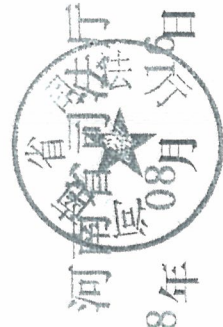
# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:

314100004168852440



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:

2018年

发证日期:

执业机构 河南星烁律师事务所

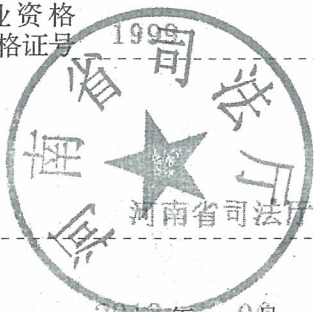


执业证类别 专职律师

执业证号 14104199310688629

法律职业资格  
或律师资格证号

持证人 宗海群



性 别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 410402195412063037

发证日期 2016年 0月 1日



### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
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	

执业机构 河南星烁律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 10419921072337

法律职业资格  
或律师资格证书号



发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 08 08 日



持证人 夏根立

性 别 男



身份证号 10402196405091018

