

关于“宝丰县 2019 年度土地储备项目” 法律意见书

致：宝丰县土地收购储备中心

一、委托事项

河南惠人律师事务所（以下简称“本所”）为中华人民共和国司法行政机关依法批准、合法设立的在中华人民共和国境内具有从事法律服务资格的律师执业机构。本所接受宝丰县土地收购储备中心的委托，依据本所与贵中心达成的法律服务协议，指派郭一凡、王博律师（以下简称“本所律师”）提供关于“宝丰县 2019 年度土地储备项目”法律意见书的专项法律服务，就贵中心委托事宜依据我国《律师法》的规定，出具法律意见书。

二、本所律师为出具本法律意见书所审阅的相关材料

（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：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国招标投标法》；
- 3、《中华人民共和国预算法》；
- 4、《中华人民共和国律师法》；
- 5、《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);

- 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15);
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);
- 8、《土地储备资金财务管理暂行办》(法财综〔2007〕17号);
- 9、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- 10、《地方政府土地储备专项债券管理办法试行》(财政〔2017〕62号)。

(2) 事实及政策性文件依据

相关材料包括但不限于以下文件:

- 1、《河南省财政厅关于转发《财政部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》的通知》;
- 2、河南省人民政府豫政土〔2013〕144号;
- 3、河南省人民政府豫政土〔2018〕499号;
- 4、河南省人民政府豫政土〔2018〕944号;
- 5、《平顶山市国有土地储备办法》;
- 6、《宝丰县城市(主城区)总体规划》;
- 7、《宝丰县土地利用总体规划》;
- 8、《河南省企业投资项目备案证明》。

(3) 项目提供资料

- 1、《宝丰县 2019 年度土地储备项目用地实施方案》;
- 2、《2019 年平顶山市宝丰县四宗土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》;
- 3、《宝丰县土地收购储备中心 2019 年申报土储债券资金项目可行性研究报告》。

三、本所与本所律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特声明如下：

- 1、本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的法律事实以及我国现行法律、法规、规章及规范性文件的有关规定发表法律意见。
- 2、宝丰县土地收购储备中心已向本所律师保证，其已向本所律师出具意见书所必需的全部有关事实材料，并且真实有效，无任何重大遗漏及误导性陈述，其所提供的复印件与原件一致。
- 3、本所律师已对与出具本法律意见书有关的文件资料进行审查判断，并据此出具法律意见书。
- 4、本法律意见书仅供 2019 年度河南省宝丰县土地储备之目的而使用，其他人或为其他目的而使用时无效。

基于上述；本所律师根据国家法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对宝丰县土地收购储备中心提供的文件和相关事实进行核查的基础上，现发表如下法律意见：

正文：

根据贵中心所提供的文件，拟申请 2019 年债券资金 11300 万元，用于土地储备工作。该申请所对应项目共涉及宝丰县周庄镇陈营社区东南部商住项目、宝丰县周庄镇辛庄村北部商住项目、宝丰县杨庄镇东南部郑万高铁平顶山商务区商住项目、宝丰县杨庄镇同岭村商住项目；主要建设内容包括：（1）526.5075 亩土地征用与安置；（2）县城南部郑万高铁平顶山西站商务区周边的前期开发建设，包括（“七通一平”）：道路、给水、排水、电力、供气、通信、场地平整。

一、申请主体

宝丰县土地收购储备中心为事业单位，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）与宝丰县土地收购储备

中心所提供的政策与事实依据，其主体符合申请土地储备项目资格，本所律师根据法律规定与事实政策性依据，不存在违反法律强制性规定的情形。

二、土地收储情况

1、项目整体概况

根据宝丰县土地收购储备中心提供的事实及政策性文件作为依据，本所律师了解到宝丰县 2019 年度土地储备共涉及 4 个项目，分别位于周庄镇陈营社区东南部、周庄镇辛庄村北部、杨庄镇柳沟营村西部、杨庄镇同岭村总面积为 526.5075 亩，项目土地准备周期为 1-3 年，土地出让准备周期为 2-4 年，成本收回周期为 2 年，项目开发总投资额 11530.5143 万元。其中储备土地补偿费用为 4685.9168 万元，储备土地前期开发费用为 6844.5975 万元。

宝丰县周庄镇陈营社区商住用地项目：本项目位于县城东部（山河路东侧），面积 46.6425 亩，属于宝丰县周庄镇陈营社区集体土地，拟收储集体土地面积为 46.6425 亩，按照 80%的土地出让率，可实现出让土地面积为 37.314 亩，土地出让价为 140 万元/亩，预计土地出让金收入为 6529.95 万元，土地收储成本为 1021.4708 万元（21.9 万元/亩），预计该项目土地出让收益为 5508.4792 万元。

宝丰县周庄镇辛庄村商住用地项目：本项目位于县城东北部（文化路东侧），面积 102.222 亩，属周庄镇辛庄村集体土地，拟收储集体土地面积为 102.222 亩，按照 80%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 81.7776 亩，土地出让价 140 万元/亩，预计土地出让金收入为 14310.8 万元，土地收储成本为 2238.6618 万元（21.9 万元/亩），预计该项目土地出让金收益为 12072.1382 万元。

宝丰县郑万高铁平顶山商务区商住用地项目：本项目位于县城东南部（郑万高铁平顶山西站西侧），面积 167.892 亩，属于宝丰县杨庄镇柳沟营村集体土地，拟收储集体土地面积为 167.892 亩，按照 80%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 134.3136 亩，土地出让价 140 万元/亩，预计土地出让金收入为 23504.88 万元，土地收储成本为 3676.8348 万元（21.9 万元/亩），预计该项目土地出让金收益为 19828.0452 万元。

杨庄镇同岭村商住用地项目：本项目位于文峰路东段、豫 02 线东侧，面积 209.751 亩，属杨庄镇同岭村集体土地，拟收储集体土地面积为 209.751 亩，按照 80%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 167.8008 亩，土地出让价 105 万元/亩，预计土地出让金收入为 22023.855 万元，土地收储成本为 4593.5469 万元（21.9 万元/亩），预计该项目土地出让金收

益为 17430.3081 万元。

2、项目整体分析

根据项目可行性报告与实施方案总体来看，本所律师认为：投资项目共四个储备地块项目，可列入土地储备收储计划，且地块全部用途为商住用地。资金来源及投入需要根据法律规定做到合法合规。

三、法律风险

1、征地拆迁风险

项目开发涉及四个地块，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，可能存在征地拆迁等方面的风险。

2、项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险。

3、利率波动风险

在本次拟申请专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响。

4、前期拟投资风险

根据宝丰县发展和改革委员会出具的《河南省企业投资项目备案证明》，所涉及项目土地是否最终能顺利所属投资企业，需要严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国土地管理法》依程序进行。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、宝丰县土地收购储备中心具备负责拟收储土地的储备工作的主体资格。

2、“2019年河南省宝丰县土地储备”项目第三方评估报告依据的资料真实有效、分析过程专业且明晰，可作为有效的依据。

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。

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



2018年12月2日



- 附： 1、河南惠人律师事务所执业许可证（复印件）；
2、签字律师执业资格证书（复印件）。



河南惠人律师事务所



执业机构 河南惠人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14103201611731945

法律职业资格
或律师资格证号 A20164104210999

发证机关  河南省司法厅

发证日期 2017年06月27日




持证人 郭一凡

性别 女

身份证号 410421199101120046

执业机构 河南惠人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 1440320181004512

法律职业资格
或律师资格证号 A20164102111125

发证机关  河南省司法厅

发证日期 2018年07月12日




持证人 王骏

性别 男

身份证号 410303198904092533