



河南元瑞律师事务所

平顶山市土地储备中心
高新区土地储备项目

法律意见书

2018年11月

河南元瑞律师事务所

地址：体育路博泰大厦九楼

电话：0375-2997771

目录

释义

前言

一、委托事项

二、出具本法律意见书的依据

（一）法律依据

（二）事实依据

三、律师声明

正文

第一章、项目实施机构

1、项目实施机构基本情况

2、项目实施机构的资格

第二章、土地储备项目概况

（一）项目概况

（二）审批情况

第三章、项目资金来源及用途

（一）项目资金来源

（二）项目资金的用途

第四章、与本委托事项有关的意见及相关文件

第五章、结论意见

释义

在本法律意见书内，除非文意另有所指，下列词语具有
下属含义：

中国：中华人民共和国

财政部：中华人民共和国财政部

市政府：平顶山市人民政府

贵中心：平顶山市土地储备中心

本所：河南元瑞律师事务所

中秀所：河南中秀会计师事务所

河南元瑞律师事务所
关于平顶山市土地储备中心
高新区土地储备项目
之法律意见书

(2018)平元非诉字第104号



致：平顶山市土地储备中心

一、委托事项

根据河南元瑞律师事务所（简称“本所”）与平顶山市土地储备中心（简称“贵中心”）签署的《专项事务委托协议》的约定，本所指派李艳基律师、王振宇律师，对平顶山市土地储备中心高新区土地储备专项债券项目进行法律分析，并出具本法律意见书。

二、出具本意见书的依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）
- 3、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 4、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财〔2015〕83号）

5、《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)

6、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕
155号)

7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发
(2001)15号)

8、《国务院关于深化改革严格土地管理的通知》(国发
(2004)28号)

9、《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、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法(试行)〉
的通知》(财综〔2018〕8号)

11、《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)

12、《财政部关于做好2018年地方政府债务发债工作
的通知》(财库〔2018〕61号)

13、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
(财预〔2018〕34号)

(二)事实依据

1、《平顶山市土地收购储备实施办法》

2、平顶山市人民政府《关于平顶山市2018年度土地
储备计划的批复》

- 3、《2018 年土地储备计划明细表》
- 4、平顶山市土地储备中心《事业单位法人证书》
- 5、《国土资源部办公厅关于印发土地储备机构目录（2017 年版）的通知》
- 6、《平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目第三方评估报告》（豫中秀专审字〔2018〕第 05 号）
- 7、河南中秀会计师事务所营业执照副本复印件
- 8、贝战奎注册会计师执业证书、雷留聚注册会计师执业证书

三、律师声明

出具本意见书的重要说明：

1、本所律师依据本法律意见书出具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。

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、本所律师仅就委托事项有关的法律问题发表意见，并不对有关信用评级、审计报告、资产评估报告等专业事项发表意见，同时，在本法律意见书中对某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力。

5、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。

6、非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他任何其他目的。

基于上述，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵中心提供的有关文件和做出的说明进行了核查，现本所律师出具法律意见如下：

正文

第一章、项目实施机构

代表平顶山市政府对拟申请使用债券资金对应项目实

施土地储备的机构为平顶山市土地储备中心。根据平顶山市土地储备中心提供的贵中心的事业单位法人证书和本所律师在平顶山市事业单位登记管理局的查询结果，其基本信息如下：

1、项目实施机构基本情况

名称：平顶山市土地储备中心

住所：平顶山市新城区祥云路国土资源局 3 楼

法定代表人：胡京伟

性质：事业单位法人

统一社会信用代码：124104007355377730

开办资金：779300 元

举办单位：平顶山市国土资源局

有效期：自 2015 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 19 日

宗旨和业务范围包括实施土地储备制度，推进土地资源市场化配置，服务我市经营城市发展战略。土地储备计划的制定，市区范围内集体土地的征收、补偿，国有土地的收回和收购等土地储备工作；拟储备土地各项基础设施建设等的前期开发；土地储备的统计、供应；土地储备资金的筹集等。

2、项目实施机构的资格

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构目录（2018 版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503 号）及本所

律师在自然资源部土地市场动态监管系统的查询，贵中心已列入土地储备机构目录，名录代码为 TC410400。

平顶山市土地收购储备实施办法第三条：本办法所称土地储备，是指土地储备机构依据本办法的规定将征用、收回、收购的土地予以储存，并通过前期开发利用和受政府委托预出让等形式，实现集中统一供地，有效配置土地资源的行为。第四条：市政府委托平顶山市土地储备中心代表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。

法律评析：

综上所述，本所律师认为：（1）项目实施机构是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目实施机构具有土地储备工作经营资格和能力；（3）项目实施机构是符合国土资规〔2017〕17号文件的规定的，并已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据财预〔2017〕62号的规定，贵中心作为项目实施机构具有申请使用债券资金的资格。

第二章、土地储备项目概况

根据项目实施机构出具的资料，截止至本意见书出具之日，项目地块土地整理和储备情况如下：

（一）项目概况

为了全面推进供给侧结构改革，平顶山市高新区根据有

关文件及会议精神，对下面六宗土地面积共计 66.8279 公顷即 1002.4185 亩进行土地收储，明细如下：

1、位于平顶山市高新区建设路东段南侧高新区东任庄商住项目 1，收储土地面积 69.5835 亩，规划用途为商住用地，土地现状为空地，预期开发成本为 2296 万元；

2、位于平顶山市高新区建设路东段南侧高新区东任庄商住项目 2，收储土地面积 142.038 亩，规划用途为商住用地，土地现状为空地，预期开发成本为 4687 万元；

3、位于平顶山市高新区神马大道东段南侧高新区小营商住项目 1，收储土地面积 80.745 亩，规划用途为商住用地，土地现状为房屋，预期开发成本为 2826 万元；

4、位于平顶山市高新区神马大道东段南侧高新区小营商住项目 2，收储土地面积 251.547 亩，规划用途为商住用地，土地现状为房屋，预期开发成本为 8804 万元；

5、位于平顶山市高新区黄河路东段南侧高新区戴庄商住项目 1，收储土地面积 203.3085 亩，规划用途为商住用地，土地现状为苗木，预期开发成本为 7115 万元；

6、位于平顶山市高新区黄河路东段南侧高新区戴庄商住项目 2，收储土地面积 255.1965 亩，规划用途为商住用地，土地现状为苗木、房屋，预期开发成本为 8932 万元。

（二）审批情况

上述六宗土地均已经河南省人民政府批准征收为国有

建设用地,批准文号为:豫政土(2011)473号,豫政土(2010)878号,豫政土(2018)971号,豫政土(2018)642号,豫政土(2018)641号,豫政土(2014)328号,豫政土(2013)403号。

经查询平顶山市人民政府《关于平顶山市2018年度土地储备计划的批复》,上述六宗土地已列入平顶山市2018年度土地储备计划。

法律评价:

综合上述,本所律师认为,拟申请使用债券资金对应的项目地块符合《财政部、国土资源部关于印发〈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)中关于土地储备项目的要求。

第三章、项目资金来源及用途

(一)项目资金来源

根据平顶山市土地储备中心提供的资料与说明,拟申请使用债券资金共计34400万元。

(二)资金用途

本期土地收储共6个项目,共收储土地面积为1002.4185亩,土地储备拟申请使用债券资金需求规模共为34400万元,预算安排资金共为260万元,平顶山市高新区政府资金需求共计34660万元。具体如下:

平顶山市土地储备中心高新区土地收储项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	出让时间	项目总需求	资金来源		
			小计	预算安排资金	拟申请资金
高新区东任庄商住项目 1	2019 年 10 月	2296	2296	96	2200
高新区东任庄商住项目 2	2019 年 10 月	4687	4687	87	4600
高新区小营商住项目 1	2019 年 12 月	2826	2826	26	2800
高新区小营商住项目 2	2019 年 12 月	8804	8804	4	8800
高新区戴庄商住项目 1	2019 年 12 月	7115	7115	15	7100
高新区戴庄商住项目 2	2019 年 12 月	8932	8932	32	8900
合计		34660	34660	260	34400

根据平顶山市土地储备中心提供的资料与说明，拟申请使用债券资金将全部用于本次平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目的土地储备工作，包括支付合同约定补偿费用和前期土地开发费用等。

法律评析：

本所律师认为，拟申请使用的债券资金将用于对应项目的土地储备工作，项目所涉及地块正处于土地储备过程中，属于地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，偿

债资金来源将是土地出让收入。

此外，根据河南中秀会计师事务所出具的《平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目第三方评估报告》（豫中秀专审字（2018）第 05 号），经专项审核，中秀所认为：通过对平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目资金需求预期净收益现金流和财务经营指标评价分析和测算，此六宗土地收储项目的资金投入和收益账面完全达到自求平衡。

综上所述，拟申请使用债券资金对应项目资金的来源、资金用途等情况，符合国土资规《土地储备管理办法》（2017）17 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）和《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）等相关法律法规和规范性文件的规定。

第四章、与本委托事项有关的意见及相关文件

河南元瑞律师事务所指派李艳基律师、王振宇律师针对平顶山高新区 2019 年度土地储备项目进行分析，并针对其合法合规性出具本法律意见书。

本所是经河南省司法厅批准并合法存续的合伙制律师事务所，统一社会信用代码为 31410000755154438A，且 2018 年度考核合格。

本所指派的李艳基律师、王振宇律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人均通过了 2018 年度年检。

第五章、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）平顶山市土地储备中心具备负责土地收购储备的工作的主体资格。

（二）河南中秀会计师事务所出具的豫中秀专审字(2018)第 05 号第三方评估报告依据的资料真实有效，分析过程专业、明晰，河南中秀会计师事务所具备评估专业主体资格，可作为有效依据。

（三）截至到本意见书出具之日，根据委托人提供的资料、文件未见违法、违规之处。

本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供项目实施机构使用。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

附：1、本所执业许可证复印件

2、指派律师执业证复印件

河南元瑞律师事务所

经办律师

李艳基 王振宇

2018年11月29日

律师事务所执业许可证

河南元瑞

统一社会信用代码:

31410000755154438A

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:

河南省司法厅

发证日期: 2018 年 04 月 19 日

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	2017年	考核结果		备案机关	河南省司法厅 河南省律师协会	备案日期	2018年5月31日 2019年5月31日
------	-------	------	--	------	-------------------	------	--------------------------

律师年度考核备案

身份证号 410403198003253016

性别 男

持证人 李艳蕊



发证日期 2015年06月26日

发证机关 河南省司法厅



律师职业资格或律师执业证号 20084104031508

执业证号 14104201010433705

执业证类别 专职律师

执业机构 河南元瑞律师事务所

河南元瑞律师事务所

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	2017年度	考核结果	称职	备案机关	平顶山司法局	备案日期	有效期至 2019年5月31日
------	--------	------	----	------	--------	------	--------------------

律师年度考核备案

身份证号 410403197012073514

性别 男

持证人 王振宇



发证日期 2018年06月13日

发证机关 河南省司法厅

法律职业资格或律师资格证书号 169970120061

执业证号 14104200510877042

执业证类别 专职律师

执业机构 河南元豫律师事务所

