

北京市华联律师事务所郑州分所

关于禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目

之

法律意见书



华联律师事务所  
HUALIAN LAW FIRM

[www.hllfzz.com](http://www.hllfzz.com)

二〇一八年十二月

智慧创造财富的时代，  
需要诚信而卓越的守护者！

Wisdom creating wealth times need the  
sincere and excellent guardian



目 录

声 明.....	1
正 文.....	3
一、土地储备机构的主体资格.....	3
二、本次核查范围内收储土地的基本情况.....	3
三、土地收储项目调查情况.....	4
四、结论性意见.....	5

## 释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述涵义：

开封土储中心/土储中心	指	开封市土地整理储备中心
禹王台区	指	开封市禹王台区
《土地储备机构名录（2018年版）》	指	《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》（自然资厅函〔2018〕503号）
《管理办法》	指	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）
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》（2004修正）
《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》
本所	指	北京市华联律师事务所郑州分所
本所律师	指	出具本法律意见书的经办律师

本法律意见书中可能会存在合计数与所列数值汇总不一致的情况，主要是小数点四舍五入导致的。

## 北京市华联律师事务所郑州分所

# 关于禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目

之

## 法律意见书

华联（郑律）法字〔2018〕第 018-043 号

致：开封市土地整理储备中心

北京市华联律师事务所郑州分所是经中华人民共和国河南省司法厅批准成立，具有合法职业资格的律师事务所，有资格就中华人民共和国范围内发生的、涉及中华人民共和国法律的有关问题出具法律意见。

本所依法接受开封市土地整理储备中心的委托，担任关于土地储备项目工作的法律顾问，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律、法规和规范性文件的有关规定，为贵单位提供此项法律服务，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责精神出具本法律意见书。

## 声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作以下声明：

1. 本所及经办律师依据《土地管理法》《管理办法》《规范管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对收储土地进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 本所律师向开封土储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到

了开封土储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明,该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次土地储备项目所涉及的有关问题同开封土储中心有关人员进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3. 开封土储中心保证,其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

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,本所律师依赖于有关政府部门、开封土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5. 本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见,并不对有关财务、审计报告、信用评级、总体评价、专项评价报告等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关财务、审计报告、信用评级、总体评价、专项评价报告等专业报告中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,对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6. 本《法律意见书》仅作为开封土储中心申请使用土地储备债券资金之目的使用,非经本所事先书面同意,本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 正 文

### 一、土地储备机构的主体资格

开封市土地整理储备中心现持有开封市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，开封市土地整理储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12410200416307655P
名称	开封市土地整理储备中心
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供服务、土地整理工程规划设计、土地开发、土地储备
住所	河南省开封市顺河区内环东路中段 127 号
法定代表人	曹洪
经费来源	事业收入
开办资金	1679.06 万元
举办单位	开封市国土资源局
有效期	2015 年 03 月 23 日至 2020 年 03 月 23 日
登记管理机关	开封市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》，开封市土地整理储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC410201。

据此，本所律师认为，开封市土地整理储备中心系合法存续、经开封市国土资源局批准设立的具有独立法人资格的事业单位，具备负责收储土地的整理储备工作的主体资格。

### 二、本次核查范围内收储土地的基本情况

根据开封土储中心的说明及土地收储计划，此次开封市土地储备项目为禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目，该项目位于开封市禹王台区南郊乡，共 1 宗土地，共计 232.10 亩，已列入开封市 2019 年土地储备计划。根据 2014 年 6 月 9 日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于开封市 2013 年度第五批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕751 号），同意征收禹王台区南郊乡等 2 个乡东柳林村等 7 个农村集体经济组织集体土地作为开封市 2013 年度第五批乡镇建设用地；2017 年 6 月 19 日，河南省人民政府下发《河南省人民政

府关于开封市 2017 年度第一批调整乡镇建设用地区位的批复》（豫政土（2017）420 号）文件，同意征收南郊乡等 2 个乡等东柳林村 5 个村集体经济组织集体土地，作为开封市 2017 年度第一批调整乡镇建设用地。此次收储土地主要规划用地性质为居住用地（安置住房）。

其基本情况如下：

序号	项目名称	地块位置	土地性质	土地规划性质	面积（亩）
1	禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目	机场东路以东、大杨路以西、规划路以南、芦花岗街以北	国有土地	居住 （安置住房）	232.10

### 三、土地收储项目调查情况

根据《禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目实施方案》，本项目对开封市禹王台区机场东路东侧地块进行征收改造，并对改造范围内土地进行整理储备，收储后规划为安置房用地。本次开发地块规划范围：规划机场东路以东、大杨路以西、规划路以南、芦花岗街以北，总占地面积 232.10 亩，目前收储土地规划范围内，大部分地区仍处于乡村建设形态，以村庄用地、农田为主，现状村落为南郊乡大李庄村、小李庄村、东柳林村。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《开封市禹王台区南郊乡机场东路东侧土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（大信咨字（2018）第 1-00249 号）评价认为：“该项目以债券对应的开封市开封市禹王台区南郊乡机场东路东侧土地出让收入作为还本付息基础。根据开封市土地储备中心提供的项目实施方案，本项目债券对应的土地出让 2020 一年内完成。土地挂牌出让价格分别以开封市近三年 GDP 增速 8.00% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例增长时，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情出让收益覆盖债务本息倍数分别为 1.43 倍、1.42 倍和 1.41 倍，能够满足资金筹措充足性要求。在债券存续期内，土地出让收入可有效覆盖债券对应地块的收储成本及债券本息支出，资金的稳定性较高。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要

求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目债券，可以以相较于银行贷款利率更优惠的融资成本进行资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。”

#### 四、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）开封市土地整理储备中心具备负责收储土地的整理储备工作的主体资格。

（二）本次核查范围内的收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

本法律意见书正本四份。

（此下无正文）

(本页无正文,为《北京市华联律师事务所郑州分所关于禹王台区机场东路  
东侧安置房用地土地储备项目之法律意见书》的签署页)

北京市华联律师事务所郑州分所



负责人:



叶剑平

经办律师:

刘 梁

经办律师:

景朝强

中 国 · 郑 州

2018 年 12 月 20 日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000558347169E

北京市华联律师事务所郑州分所

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09月18日

执业机构	北京市华联律师事务所 郑州分所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101200910116220		
法律职业资格 或律师资格证书号	200610920719	持证人	刘荣
发证机关	河南省司法厅	性别	男
发证日期	2018年06月05日	身份证号	410901197705032752

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2017年度	考核年度	
考核结果	合格	考核结果	
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章	备案机关	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日	备案日期	

执业机构 北京市华联律师事务所  
郑州分所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201610498896

法律职业资格  
或律师资格证号 20134101851775

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 10 月 13 日



持证人 景朝强

性别 男

身份证号 410185198806172058



律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2017年5月31日至 2018年5月31日

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	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日