

关于临颍县城关镇东关村  
土地收储项目之  
法律意见书



河南天基律师事务所  
Henan Tianji Law Firm

二零一八年十二月

# 关于临颍县城关镇东关村土地收储项目之 法律意见书

【2018】豫天律非字第 087 号

致临颍县土地储备中心：

河南天基律师事务所接受临颍县土地储备中心的委托，为其收储土地调查项目提供专项法律服务。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等有关法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。



目录

**第一部分 引言** ..... - 3 -

    一、律师声明 ..... - 3 -

    二、释义 ..... - 5 -

**第二部分 正文** ..... - 6 -

    一、土地储备机构的主体资格 ..... - 6 -

    二、本次核查范围内收储土地的基本情况 ..... - 7 -

    三、收储土地项目调查情况 ..... - 7 -

    四、资金平衡方案 ..... - 8 -

    五、结论意见 ..... - 9 -



## 第一部分 引言

### 一、律师声明

对于本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所及经办律师承诺依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等我国现行有关法律、法规、规范性文件的指引，依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实发表法律意见。

2.本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对与本次收储土地项目有关的法律事实和法律行为的合法、合规、真实、有效进行了充分的检查验证，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、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担相关法律责任。

3.临颍县土地储备中心已向本所出具承诺，保证其已提供本所认为作为出具本法律意见书所需的原始书面材料、副本材料、电子文档或口头证言，并保证其提供的上述材料真实、准确、完整、合法；文件上所有签字与印章是真实的；复印件与原件一致。保证一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已全部向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



4. 为出具本法律意见书，本所律师查阅了临颍县土地储备中心提供的相关文件以及本所律师认为出具本法律意见书所需查阅的其他文件。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师向有关政府部门或其他第三方进行必要的适当核查、询问，并依赖有关方出具的证明文件出具本法律意见书。

5. 在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、行政法规有关规范性文件的要求，就与本次收储土地项目有关的法律事项发表法律意见，而不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关信用评级、预测分析、专项债券方案中某些数据和结论的陈述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

6. 本法律意见书仅供临颍县土地储备中心在本次收储土地项目中使⽤，除非事先取得本所律师的书面授权，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

7. 本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书做任何解释或说明。



## 二、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

词语	释义
本所、本所律师	指河南天基律师事务所及其经办律师
本项目	指临颍县城关镇东关村土地收储项目
土地管理法	指《中华人民共和国土地管理法》
管理办法（试行）	指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
暂行办法通知	指关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知
本法律意见书	指《河南天基律师事务所关于临颍县城关镇东关村土地收储项目之法律意见书》



## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

临颍县土地储备中心现持有统一社会信用代码为12411122739051164Q的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为：为保护和合理利用土地提供保障。国有存量土地、新增建设用地及旧城改造土地收购、储备、管理、筹措与收购资金管理。住所地为河南省临颍县人民路东段，法定代表人为秦文杰，经费来源为全额拨款，开办资金80万元，举办单位为临颍县国土资源局。登记管理机关为：临颍县事业单位登记管理局。有效期自2015年03月25日至2020年03月25日。

根据临颍县机构编制委员会2002年5月9日颁布的《关于成立临颍县土地储备中心的批复》（临编[2002]8号），成立临颍县土地储备中心，为隶属县土地房产管理局领导的事业单位，主要职责是：1、为实施城市规划对需要调整使用的土地按照县政府要求适时予以收购；依法收回闲置、荒芜及逾期未开发的土地使用权；对城市开发建设所需的增量用地进行先期征用。2、对收购、收回、征用的土地进行储备并开展前期开发、前期报批和前期经营。3、对储备的土地通过招标、拍卖的方式实施预出让、实现政府集中统一供地。

根据临颍县机构编制委员会2017年2月24日颁布的《关于调整县国土资源局部分事业单位机构编制事项通知》（临编[2017]5号），成立临颍县土地储备中心，为隶属县国土资源局领导的事业单位。机



构规格相当于科员级，核定事业编制 10 名，设主任 1 名，副主任 1 名。经费自理。

临颍县土地储备中心已经被列入全国土地储备机构名录，名录代码 TC411122。

基于上述文件内容，本所律师认为，临颍县土地储备中心系经依法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

根据临颍县土地储备中心的说明，本次 2018 年临颍县土地储备专项债券募集资金用于临颍县城关镇东关村土地收储项目，项目基本情况如下：

项目宗地位置：南至人民路，东至湖东路。项目收储土地面积为 71280.65 平方米，约 106.92 亩，全部为集体建设用地。项目建设规模为：计划征收村民户数 65 户，集体企业 1 家，征地面积 71280.65 平方米。土地规划性质为商住/商业。

## 三、收储土地项目调查情况

根据 2018 年 3 月 26 日临颍县人民政府《关于临颍县 2018 年度第一批城市建设征收土地的请示》（临政土〔2018〕23 号），临颍县人民政府根据本县土地利用总体规划和临颍县 2018 年度土地利用计划，征收城关镇等 2 个乡镇北场村等 8 个行政村集体建设用地 54.2507 公



顷，作为临颍县 2018 年度第一批城市建设征收土地。经审查，临颍县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案符合土地管理法律、法规的规定，现特报请市政府审批。

根据 2018 年 7 月 19 日漯河市人民政府《关于临颍县 2018 年度第一批城市建设用地的请示》（漯政土[2018]124 号），临颍县人民政府根据漯河市土地利用总体规划和 2018 年度土地利用计划，需转用并征收集体其他农用地 0.08 公顷；征收集体建设用地 37.2855 公顷，共计 37.3655 公顷作为临颍县 2018 年度第一批城市建设用地。经审查，临颍县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案符合土地管理法律、法规的规定，现特报请省政府审批。

根据河南省人民政府于 2018 年 11 月 16 日出具的《河南省人民政府关于临颍县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土[2018]1225 号），同意临颍县转用并征收城关镇北场村等 2 个农村集体经济组织集体其他农用地 0.0800 公顷，征收城关镇等 2 个镇（乡）北场村等 7 个农村集体经济组织集体建设用地 37.2855 公顷，共计 37.3655 公顷，作为该县 2018 年度第一批城市建设用地。

#### 四、资金平衡方案

本所律师核查《临颍县城关镇东关村土地收储项目资金平衡方案》，包含有项目投资测算、资金来源、投资计划、还款来源、资金平衡等内容。

河南欧凯会计师事务所有限公司持有河南省财政厅颁发的《执业证



书》，执业证书编号为 41000065，批准执业文号：豫财会[2004]41 号，并于 2018 年 12 月 12 日出具《临颍县城关镇东关村土地收储项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，记载：在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的临颍县城关镇东关村土地收储项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为临颍县土地储备中心按照管理办法（试行）的要求编制《临颍县城关镇东关村土地收储项目资金平衡方案》。

## 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）、临颍县土地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）、临颍县土地储备中心按照管理办法（试行）的要求编制《临颍县城关镇东关村土地收储项目资金平衡方案》。

（三）、本次核查范围内的收储土地尚待按照《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

本法律意见书正本一式陆份，无副本。

（以下无正文，下转签字页）



(此页无正文,为《河南天基律师事务所关于临颍县城关镇东关村土地收储项目之法律意见书》的签署页)



河南天基律师事务所(盖章)

负责人: 冯奔义

经办律师: 黑传男 执业证号: 14101201110862558

经办律师: 魏嘉 执业证号: 14101201411521498

2018年12月14日