

河南法本律师事务所
关于 2019 年南乐县土地储备项目之

法
律
意
见
书



河南法本律师事务所

— FABEN LAW FIRM —

中国·郑州·郑东新区·七里河南路 75 号·意中大厦·15A 层

电话：0371—6099 9150

目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明.....	3
第二部分 正文.....	5
一、土地储备机构主体资格.....	5
二、拟收储土地项目基本情况.....	6
三、拟收储土地项目审批情况.....	8
四、本项目的偿还计划和资金偿还来源.....	9
五、本项目的现金流收入.....	9
六、本项目的中介机构和相关文件.....	10
第三部分 结论意见.....	12

河南法本律师事务所
关于 2019 年南乐县土地储备项目之
法律意见书

〔2018〕法本律见字第 165 号

致：南乐县土地储备整理中心

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《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）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南法本律师事务所作为 2019 年南乐县土地储备项目的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就 2019 年南乐县土地储备项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义外，下列简称和术语具有以下特定的含义：

本项目/拟收储土地项目	指	2019年南乐县土地储备项目
县政府	指	南乐县人民政府
县财政局	指	南乐县财政局
县国土资源局	指	南乐县国土资源局
县土储中心、土地储备机构	指	南乐县土地储备整理中心
河南中评/评估机构	指	河南省中评资产评估有限公司
本所	指	河南法本律师事务所
《专项评估报告》	指	河南省中评资产评估有限公司出具的《2019年南乐县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评估报告》
《可行性研究报告》	指	濮阳市工程咨询公司出具的《南乐县2019年度土地收储项目可行性研究报告》
《法律意见书》	指	河南法本律师事务所出具的《河南法本律师事务所关于2019年南乐县土地储备项目之法律意见书》

元	指	人民币元
---	---	------

二、律师声明

本所及经办律师就为“2019年南乐县土地储备项目”出具法律意见书的相关事宜声明如下:

(一) 本所及经办律师根据《中华人民共和国预算法》、《土地储备专项债券管理办法》等法律法规和规范性文件及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规及规范性文件发表法律意见。

(二) 南乐县土地储备整理中心保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。南乐县土地储备整理中心保证上述文件真实、准确、完整,文件上所有签字与印章真实,复印件与原件一致。

(三) 对于出具本法律意见书中的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、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本项目有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

(四) 本所律师已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对本项目所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证。

(五) 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、法规、规章等相关规范性文件的明确要求,对本项目发表

法律意见，但对于项目实施方案、财务审计、评估、信用评级、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关项目实施方案、会计报表、审计、评估、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，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。

（六）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（七）本法律意见书仅供本项目之目的使用，不得用作任何其他目的。本所及经办律师同意将本法律意见书作为本项目所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

（八）本所律师同意县政府、县财政局部分或全部在《实施方案》中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

第二部分 正文

一、土地储备机构主体资格

(一) 县土储中心基本信息

本所律师经核查县土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，县土储中心持有南乐县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 124109230675703665 的《事业单位法人证书》，具体信息如下：

名称	南乐县土地储备整理中心
宗旨和业务范围	大力开展土地整治项目,服务南乐经济建设;编制土地开发整理规划和管理办法;监管和实施土地整理项目;探索农村土地整治新途径。
住所	南乐县仓颉东路2号
法定代表人	李圣权
经费来源	非财政补助
开办资金	3.72万元
举办单位	南乐县国土资源局

(二) 县土储中心相应资格

2017年“南乐县土地整理储备交易中心”更名为“南乐县土地储备整理中心”，事业性质，相当股级规格，隶属县国土资源局管理，核定事业编制4名，设主任1名，经费实行财政全额拨款。已列入国土资源部土地储备机构名录（2018年版）。

根据《河南省国土资源厅办公室转发国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018年版)〉通知的通知》（豫国土资办函〔2018〕99号），南乐县土地储备整理中心已被列入原中华人民共和国国土资源部发布的土地储备机构名录，名录代码为TC410923，具备土地储备机构资格。

综上所述，本所律师认为，南乐县土地储备整理中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，且已被列入自然资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

二、拟收储土地项目基本情况

根据濮阳市工程咨询公司出具的《南乐县2019年度土地收储项目可行性研究报告》及县土储中心提供的资料，本项目地块的土地补偿金依照土地补偿收储合同，收储面积1173.10亩，可出让土地面积为1042.78亩。总投资包括征地拆迁补偿金、土地整理、配套市政设施财务费及间接费用等。

（一）土地综合整治内容

1.收储土地：收购项目土地，根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）和规定的金额、期限和付款方式，向该项目原土地使用权人支付土地收购补偿费用，土地拆迁补偿费、过渡安置费等。

2.对区域内地面物进行拆迁和土地平整，开展综合治理：拆除项目用地范围内的农用房等建筑物和构筑物，进行土地平整。

3.配套和完善基础设施：因收储土地位于本项目道路建设区域内，道路、供水、排水、供电、供气、通讯设施等，土地开发整理后，达到“五通一平”的要求。

（二）道路建设规模和内容

本项目建设标准按照《南乐县城市总体规划》(2016-2030)要求，配合土地收储拟建道路建设标准为城市主干道、次干道、支路共计4条，道路全长2485米，红线宽度15-40米；设计速度30-60公里/小时，整理土地11地块共1173.10亩，按照南乐县总体规划整理对拟出让规划建设用地，按计划完成项目用地的拆迁、以及前期开发工作，达到“五通一平”，地块内场地平整，达到土地出让标准。

（三）可供出让的土地面积

南乐县土地收储项目可供出让的土地合计1042.78亩。

出让土地规模表

序号	用地类型	规模（亩）	备注
1	商业和居住用地	709.85	可供出让用地
2	工业用地	332.93	
3	合计	1042.78	

（四）项目建设进度

根据资金来源情况，场地准备、土建施工、材料准备等综合因素并结合合同类工程建设经验，拟定项目建设期为 2 年；土地招标、拍卖、挂牌出让期为 5 年。

（五）项目总投资与资金筹措方式

本项目总投资为 41738.70 万元，包括区域内土地补偿费、拆迁费、前期工程费、基础设施建设费、管理费用、预备费以及财务费用，土地收储费用组成。本项目可供出让土地为 1042.78 亩，分摊“熟化”土地价格 40.03 万元/亩。

三、拟收储土地项目审批情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得批复文件如下：

2017年9月14日，南乐县人民政府作出《南乐县人民政府关于南乐县2018年土地储备计划的批复》（乐政土〔2017〕53号）对南乐县国土资源

局上报的《南乐县人民政府关于南乐县2018年土地储备计划的请示》（乐国土资文〔2017〕167号），同意本项目收储。经南乐县国土资源局、南乐县财政局批准后签订收储合同。

四、本项目的偿还计划和资金偿还来源

根据河南中评出具的《专项评估报告》，本项目拟使用专项债券资金41738.70万元。假设申报使用的债券票面利率为4.5%，期限为五年，本项目偿还计划为在债券存续期每年年末支付债券利息，第五年归还本金。本项目现金流入通过土地出让收入实现，按照该项目对应的拟使用专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

因此，本项目具有偿还计划和较稳定的资金偿还来源，符合相关法律法规、政策文件的规定。

五、本项目的现金流收入

根据河南省中评资产评估有限公司出具的《专项评估报告》认为“按2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的100%即9.56%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入64557.64万元，本息覆盖倍数为1.26；按2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的90%即8.60%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为62873.79万元，本息覆盖倍数为1.23；按2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的80%即7.65%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土

地相关收益可产生现金净流入为 61230.81 万元,本息覆盖倍数为 1.20。”本项目现金流符合相关法律法规、政策文件的规定。

六、本项目的中介机构和相关文件

(一) 评估机构及专项评估报告

河南省中评资产评估有限公司作为本项目的评估机构并出具《专项评估报告》。

1.评估机构

河南中评现持有郑州市工商行政管理局金水分局于 2018 年 7 月 9 日核发的统一社会信用代码为 91410105558345681W 的《营业执照》、河南省财政厅于 2010 年 7 月 12 日核发的证书编号为 4110005 的《资产评估资格证书》及河南省财政厅于 2018 年 2 月 28 日出具的《河南省资产评估机构备案证明》。

本所律师认为：河南中评系经批准依法设立且合法存续的资产评估机构，具备为本项目出具专项评估报告的资质。

2.专项评估报告

2018 年 12 月 15 日，河南省中评资产评估有限公司出具《专项评估报告》（豫中评评报字〔2018〕第 1215-4 号），认为“经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年南乐县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速

9.56%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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土地储备专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

（二）法律顾问及法律意见书

本所作为本项目的专项法律顾问并出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于 2017 年 11 月 16 日核发的统一社会信用代码为 31410000796792022E 的《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：河南法本律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：为本项目提供服务的评估机构及法律顾问均具备相应的从业资质。

第三部分 结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、县土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，且已被列入原中华人民共和国国土资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

二、本次核查范围内的拟收储土地均已列入南乐县 2018 年度土地储备计划，取得了有权机关出具的相关批复。

三、为本项目提供服务的评估机构及法律顾问均具备相应的从业资质，其所出具的相关文件符合相关法律法规的要求。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，仅为《河南法本律师事务所关于2019年南乐县土地储备项目之法律意见书》之签章页)



经办律师: 王

2018年12月17日