

河南法本律师事务所

关于 2019 年清丰县土地储备项目之

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.....	22
五、本项目的现金流收入.....	22
六、本项目的中介机构和相关文件.....	23
第三部分 结论意见.....	25

河南法本律师事务所
关于 2019 年清丰县土地储备项目之
法律意见书

〔2018〕法本律见字第 167 号

致：清丰县土地收购储备中心

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 年清丰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 年清丰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年清丰县土地储备项目
县政府	指	清丰县人民政府
县财政局	指	清丰县财政局
县国土资源局	指	清丰县国土资源局
县土储中心、土地储备机构	指	清丰县土地收购储备中心
河南中评/评估机构	指	河南省中评资产评估有限公司
国金公司/咨询公司	指	北京国金管理咨询有限公司
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年清丰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	北京国金管理咨询有限公司出具的《2018年濮阳市清丰县土地储备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年清丰县土

		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年清丰县土地储备项目”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) 清丰县土地收购储备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。清丰县土地收购储备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，县土储中心持有清丰县事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为124109225908130352的《事业单位法人证书》，具体信息如下：

名称	清丰县土地收购储备中心
宗旨和业务范围	服务经济建设，保障建设用地供应。 县政府确定土地收购、储备供应计划组织实施，县政府统一征收土地进行储备，县政府储备土地管理及经营，确保土地增值、土地收购储备金管理及运作、成本核算、开展土地市场调查研究，对外发布土地收购、储备信息。
住所	河南省清丰县城政通大道西
法定代表人	徐路军
经费来源	财政补助收入
开办资金	5万元

举办单位	清丰县国土资源局
------	----------

（二）县土储中心相应资格

根据清丰县机构编制委员会出具的《关于〈成立清丰县土地收购储备中心等三个事业单位请示〉的批复》，清丰县机构编制委员会同意成立县土储中心，机构规格为相当股级，核定事业编制 10 名，其中领导职数 3 名，经费实行自收自支。

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)，县土储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 TC457300，具备土地储备机构资格。

综上所述，本所律师认为，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、拟收储土地项目基本情况

根据《2018 年濮阳市清丰县土地储备项目可行性研究报告》《2019 清丰县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评估报告》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 7190.814 亩，可出让土地面积为 4136.169 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：①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）、《清丰县人民政府关于进一步规范土地补偿标准的通知》（清政〔2017〕24号）相关标准，向该项目原土地使用权人支付土地收储补偿费用。

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“七通一平”的要求。

2.可供出让的土地面积：根据项目的实施进度结合承办单位意见，确定将中心城市及马庄桥镇征收区域内 4136.169 亩土地（土地性质为商住、商业、居住商务、工业用地）用于本次出让用地。

出让土地规模表

序号	名称	用地面积 (单位：亩)
1	中心城区	3234.2745
1.1	商住、居住用地	1424.493
1.2	商业、商务用地	385.2885

1.3	工业用地	1740.987
2	马庄桥镇	585.4005
2.1	商住、居住用地	565.251
2.2	商业、商务用地	20.1495
合计		4136.169

（二）开工时间及建设进度

本项目计算期 5 年，建设期限（即土地收储期限）为 2 年，土地出让期为 5 年，其中收储建设期与土地出让期重叠 2 年。

（三）项目总投资与资金筹措方式

本项目总投资为 85658.09 万元，包括土地收储费用、市政道路建设费及财务费用。本项目已于 2018 年通过申请土地储备专项债券募集资金 37851 万元，本期拟申请使用债券募集资金 25000 万元。

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：

1. 土地审批

2010 年 4 月 13 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2009 年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2010〕358 号），同意清丰县转用并

征收柳格乡五眼井村、骆家村委会、西赵店村委会、东赵店村、五眼井村委会，共计 16.4867 公顷土地（其中耕地 15.0646 公顷），作为该县 2009 年度第四批城市建设用地，核减申请用地面积 12.8360 公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2011 年 4 月 27 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2010 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2011〕315 号），同意清丰县转用并征收城关镇高庄村、姚庄村、侯窑村、黄庄村、李家村；柳格乡西赵店村、骆家村、五眼井村，共计 30.4533 公顷土地（其中耕地 29.2302 公顷）作为清丰县 2010 年度第三批城市建设用地。同意该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。

2011 年 6 月 24 日，河南省人民政府出具《关于清丰县第一批城市建设用地补办手续的批复》（豫政土〔2011〕580 号），同意清丰县转用并征收城关镇张庄村、南关村、东街村、西后街村、南街村、黄庄村、新立街村，柳格乡五眼井村，纸房乡油房村，共计 33.2576 公顷土地（其中耕地 31.7653 公顷）作为清丰县第一批城市补办手续建设用地。同意该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。

2012 年 11 月 27 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2012 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2012〕1095 号），同意清丰县征收城关镇等 4 个乡镇姚庄村委会等 12 个农村集体经济组织集

体耕地 32.0295 公顷、其他农用地 1.0667 公顷，共计 33.0962 公顷土地，作为该县 2012 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区土地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2012 年 11 月 30 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2012 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2012〕1102 号），同意清丰县征收城关镇等 2 个乡镇南关村委会等 12 个农村集体经济组织集体耕地 32.0214 公顷、其他农用地 0.9837 公顷，共计 33.0051 公顷土地，作为该县 2012 年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2012 年 6 月 29 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2012 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2012〕918 号），同意清丰县转用并征收城关镇东街村委会、姚庄村委会、西后街村委会、南关村委会、李家庄村委会、柳格乡五眼井村委会、纸房乡油房村、城关镇李家庄村，共计 8.4768 公顷土地（其中耕地 7.8461 公顷）作为清丰县 2012 年度第三批城市建设用地，核减申请用地面积 0.8127 公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2013 年 3 月 29 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2012 年度第五批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕368 号），同意清丰县转用并征收城关镇等 3 个乡镇、李家庄村等 4 个农村集体经济组织集体耕地 9.6395 公顷、林地 0.0404 公顷、其他农用地 0.6030 公顷；征收城关镇等 3 个乡镇、

李家村等 13 个农村集体经济组织集体建设用地 12.9477 公顷、未利用地 0.2049 公顷、共计 23.4355 公顷土地（其中耕地 9.6395 公顷），作为清丰县 2012 年度第五批城市建设用地，核减申请用地面积 0.8127 公顷。同意该县国土资源局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案。清丰县要按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2013〕11 号）调整后的征地区片综合地价标准落实征地补偿安置方案。

2013 年 3 月 30 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2012 年度第五批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕386 号），同意清丰县征收马庄桥镇永固集村委会、南永固村委会，共计 16.5165 公顷土地（其中耕地 15.8788 公顷）作为清丰县 2012 年度第五批城市建设用地，清丰县要按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2013〕11 号）调整后的征地区片综合地价标准落实征地补偿安置方案。

2014 年 5 月 6 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2013 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2014〕488 号），同意清丰县征收固城乡等 5 个乡镇、旧城村等 9 个农村集体经济组织集体耕地 32.9111 公顷、园地 0.5154 公顷、林地 0.3929 公顷、其他农用地 0.8048 公顷，共计 34.6242 公顷土地，作为该县 2013 年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2014 年 1 月 9 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2013 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕31 号），同意清丰县转用并征

收柳格镇西赵店村委会、东赵店村委会，共计 38.1687 公顷土地（其中耕地 30.3632 公顷）作为清丰县 2013 年度第一批城市建设用地。同意该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。

2014 年 1 月 6 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2013 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕32 号），同意清丰县转用并征收城关镇东街村委会、姚庄村委会、西后街村委会、北关村委会，共计 25.6000 公顷土地（其中耕地 24.9337 公顷）作为清丰县 2013 年度第二批城市建设用地。同意该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。

2014 年 1 月 7 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2013 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕50 号），同意清丰县征收马庄桥镇后游子庄村委会、前游子庄村委会、宋村村委会，共计 34.5752 公顷土地（其中耕地 29.1835 公顷）作为清丰县 2013 年度第一批乡镇建设用地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2015 年 8 月 20 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2015 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕984 号），同意清丰县征收城关镇等 4 个乡镇、李家庄村等 11 个农村集体经济组织集体耕地 30.6070 公顷、其他农用地 0.9273 公顷，共计 31.5343 公顷土地，作为该县 2015 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区用地。核减申请用地面积 0.1467 公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的征收土地方案。

2015年8月24日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕953号），同意清丰县征收马庄桥镇等3个乡镇、永固集村等5个农村集体经济组织集体耕地11.0460公顷、林地0.4231公顷、其他农用地1.1223公顷，共计12.5914公顷土地，作为该县2015年度第三批城乡挂钩试点项目建新区用地。核减申请用地面积3.7730公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的征收土地方案。

2015年9月2日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第四批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕962号），同意清丰县征收城关镇李家村等2个农村集体经济组织集体耕地26.8871公顷、林地0.5009公顷、其他农用地1.5847公顷，共计29.0187公顷土地，作为该县2015年度第四批城乡挂钩试点项目建新区用地。核减申请用地面积2.9232公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的征收土地方案。

2015年9月8日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕990号），同意清丰县征收城关镇等3个乡镇、南关村等5个农村集体经济组织，共计8.6528公顷土地，作为清丰县2015年度第一批城市建设用地。核减申请用地面积0.2659公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的征收土地方案。

2015年9月18日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第六批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕991号），同意

清丰县征收城关镇等 2 个镇、黄骆楼村等 4 个农村集体经济组织集体耕地 21.0528 公顷、园地 0.1367 公顷、林地 1.3971 公顷、其他农用地 0.4704 公顷，共计 23.0570 公顷土地，作为该县 2015 年度第六批城乡挂钩试点项目建设新区用地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2015 年 9 月 21 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2015 年度第五批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕998 号），同意清丰县征收城关镇等 3 个镇、侯姚村等 5 个农村集体经济组织集体耕地 12.2108 公顷、园地 0.5567 公顷、林地 2.8527 公顷、其他农用地 0.9349 公顷，共计 16.5551 公顷土地，作为该县 2015 年度第五批城乡挂钩试点项目建设新区用地。同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2015 年 9 月 22 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2015 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1012 号），同意清丰县转用并征收城关镇南关村等 2 个农村集体经济组织，共计 9.4059 公顷土地（其中耕地 6.8223 公顷）作为清丰县 2015 年度第二批城市建设用地。同意该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。

2015 年 11 月 16 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2015 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1114 号），同意清丰县转用并征收城关镇等 2 个乡镇、张庄村等 3 个农村集体经济组织，共计 20.1114 公顷土地（其中耕地 18.9993 公顷）作为清丰县 2015 年度第三批城市建设

用地。同意该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。

2016年3月29日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第五批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕250号），同意清丰县转用并征收柳格镇五眼井村，共计28.4976公顷土地（其中耕地12.2413公顷）作为清丰县2015年度第五批城市建设用地。同意该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。

2016年4月19日，河南省人民政府出具《关于清丰县2015年度第六批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕393号），同意清丰县转用并征收城关镇李家庄村等2个农村集体经济组织，共计43.6763公顷土地（其中耕地2.8559公顷）作为清丰县2015年度第六批城市建设用地。同意该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。

2016年10月27日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕928号），同意清丰县转用并征收城关镇等2个乡镇东街村等4个农村集体经济组织耕地14.7201公顷，其他农用地1.0841公顷，征收城关镇东街村等3个农村集体经济组织建设用地4.8138公顷土地，共计20.6180公顷（其中耕地14.7201公顷）作为该县2016年度第一批城市建设用地，同意该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。

2016年10月27日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕929号），同意清丰县转用并征收城关镇等2个乡镇南关村等6个农村集体经济组织耕地15.4051公顷，其他农用地0.3011公顷，征收城关镇南关村等3个农村集体经济组织建设用地6.5346公顷土地，共计22.2408公顷（其中耕地15.4051公顷）作为该县2016年度第二批城市建设用地。同意该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。

2016年10月29日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕944号），同意清丰县转用并征收城关镇等2个乡镇西关村农村集体经济组织耕地21.7569公顷，其他农用地0.2342公顷，征收城关镇等2个乡镇西关村农村集体经济组织建设用地0.8260公顷土地，共计22.8171公顷（其中耕地21.7569公顷）作为该县2016年度第三批城市建设用地。同意该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。

2016年11月4日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第七批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕951号），同意清丰县转用并征收柳格镇东赵店村等3个农村集体经济组织耕地22.6405公顷，林地0.3943公顷，其他农用地0.9213公顷，征收柳格镇东赵店村等2个农村集体经济组织建设用地1.2109公顷，共计25.1670公顷（其中耕地22.6405公顷）。作为该县2016年度第七批城市建设用地，核减申请用地面积0.7153

公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2016年11月4日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕953号），同意清丰县转用并征收柳格镇高赵店村等3个农村集体经济组织耕地17.8376公顷，其他农用地0.4331公顷，征收城关镇东赵店村集体经济组织建设用地0.3352公顷土地，共计18.6059公顷（其中耕地17.8376公顷）作为该县2016年度第四批城市建设用地。同意该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。

2016年11月14日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第九批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕974号），同意清丰县转用并征收柳格镇东赵店村等3个农村集体经济组织耕地20.8200公顷，林地0.5182公顷，其他农用地0.3285公顷，共计21.6667公顷（其中耕地20.8200公顷）作为该县2016年度第九批城市建设用地。同意该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。

2016年11月14日，河南省人民政府出具《关于清丰县2016年度第十一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕976号），同意清丰县转用并征收柳格镇东赵店村等3个农村集体经济组织耕地28.4863公顷，林地0.6572公顷，其他农用地0.3821公顷，征收柳格镇东赵店村等3个农村集体经济组织建设用地0.6478公顷土地，共计30.1734公顷（其中耕地

28.1863 公顷) 作为该县 2016 年度第十一批城市建设用地。同意该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。

2016 年 11 月 4 日, 河南省人民政府出具《关于清丰县 2016 年度第八批城市建设用地的批复》(豫政土〔2016〕950 号), 同意清丰县转用并征收柳格镇东赵店村集体经济组织耕地 24.1094 公顷, 其他农用地 0.6637 公顷, 征收柳格镇东赵店村集体经济组织建设用地 0.5319 公顷土地, 共计 25.3050 公顷(其中耕地 24.1094 公顷)作为该县 2016 年度第八批城市建设用地。同意该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。

2016 年 11 月 15 日, 河南省人民政府出具《关于清丰县 2016 年度第五批城市建设用地的批复》(豫政土〔2016〕973 号), 同意清丰县转用并征收柳格镇高赵店村等 5 个农村集体经济组织耕地 27.6053 公顷, 其他农用地 0.29649 公顷, 征收柳格镇高赵店村等 4 个农村集体经济组织建设用地 0.1602 公顷土地, 共计 28.7326 公顷(其中耕地 27.6075 公顷)作为该县 2016 年度第五批城市建设用地。核减申请用地面积 1.3690 公顷, 同意该县国土资源局按核减后面积拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2016 年 11 月 15 日, 河南省人民政府出具《关于清丰县 2016 年度第十二批城市建设用地的批复》(豫政土〔2016〕969 号), 同意清丰县转用并征收柳格镇后士子元村等 4 个农村集体经济组织耕地 27.0621 公顷,

林地 1.9528 公顷，其他农用地 0.7005 公顷，征收柳格镇后士子元村集体经济组织建设用地 0.2924 公顷土地，共计 30.0078 公顷（其中耕地 27.0621 公顷）作为该县 2016 年度第十二批城市建设用地。同意该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。

2017 年 12 月 26 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第六批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕923 号），同意清丰县征收古城乡等 4 个乡镇后圉上村等 5 个农村集体经济组织耕地 2.1849 公顷，园地 1.4784 公顷，林地 0.6786 公顷，建设用地 0.1885 公顷，共计 4.5304 公顷（其中耕地 2.1849 公顷）。作为该县 2017 年度第六批城市建设用地，同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2017 年 12 月 26 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕922 号），同意清丰县征收高堡乡等 2 个乡镇唐庄村等 3 个农村集体经济组织耕地 25.6662 公顷，林地 1.1813 公顷，其他农用地 2.5761 公顷，建设用地 1.5426 公顷，共计 30.9662 公顷（其中耕地 25.6662 公顷）。作为该县 2017 年度第三批城市建设用地，同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2018 年 1 月 16 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕40 号），同意清丰县转用并征收城关镇等 3 个乡镇、东关村等 8 个农村集体经济组织耕地、其他农用地，征收城关镇等 3 个乡镇、姚庄村等 6 个农村集体经济组织建设用地，共计

8.0725 公顷土地（其中耕地 6.9349 公顷）作为清丰县 2017 年度第二批城市建设用地。同意该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。

2018 年 2 月 5 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕101 号），同意清丰县转用并征收城关镇等 2 个乡镇、程园村等 4 个农村集体经济组织、姚庄村等 3 个农村集体经济组织，共计 47.3045 公顷土地（其中耕地 16.4706 公顷）作为清丰县 2017 年度第四批城市建设用地。同意该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。

2018 年 2 月 5 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第六批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕103 号），同意清丰县转用并征收城关镇南关村等 2 个农村集体经济组织，共计 16.8386 公顷土地（其中耕地 5.5718 公顷）作为清丰县 2017 年度第六批城市建设用地。同意该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。

2018 年 2 月 5 日，河南省人民政府出具《关于清丰县 2017 年度第九批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕104 号），同意清丰县转用并征收城关镇等 2 个镇侯窑村等 3 个农村集体经济组织耕地 27.2399 公顷，林地 1.1985 公顷，其他农用地 1.8074 公顷，建设用地 20.9726 公顷，共计 51.2184 公顷（其中耕地 27.2399 公顷）。作为该县 2017 年度第九批城市建设用地，同意该县国土资源局拟定的征收土地方案。

2018年2月9日，河南省人民政府出具《关于清丰县2017年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕138号），同意清丰县转用并征收城关镇等5个乡镇、侯窑村等4个农村集体经济组织耕地、林地、其他农用地，征收城关镇等4个乡镇、侯窑村等7个农村集体经济组织建设用地，共计17.3154公顷土地（其中耕地13.1323公顷）作为清丰县2017年度第三批城市建设用地。核减申请用地面积1.6925公顷。同意该县国土资源局按核减后面积拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。

2018年3月31日，清丰县人民政府出具《关于同意清丰县2018年度国有建设用地使用权储备计划的批复》（清政文〔2018〕51号），原则同意清丰县国土资源局会同有关部门拟定的《清丰县2018年度国有建设用地使用权储备计划》，该土地储备计划包含清丰县中心城区、马庄桥镇及其他乡镇以上所有拟收储土地。

2. 征地补偿

2014年3月29日，濮阳市人民政府出具《关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》；2017年7月31日，清丰县人民政府出具《关于进一步规范土地补偿标准的通知》。以上文件对清丰县土地征收补偿、青苗补偿、土地附着物补偿等都作了详细规定，目前本项目设计地块的安置补偿工作尚在推进过程中。

3. 其他

除以上审批文件之外，清丰县政府在其门户网站分别对《清丰县马庄桥镇镇区控制性详细规划》《清丰县城控制性详细规划》《清丰县马庄桥镇总体规划（2018-2035）（报批草案）》《清丰县土地利用总体规划（2010-2020年）》《清丰县固城乡总体规划（2017-2035）（报批草案）》等文件进行了公示。

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》，本项目已于2018年通过申请土地储备专项债券募集资金37851万元，本期拟申请使用债券募集资金25000万元。本项目偿还计划为假设申报使用的债券票面利率4.5%，期限五年，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年清丰县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216,916.58万元，本息覆盖倍数为2.82；按2016-2018年清丰县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 170,363.16 万元，本息覆盖倍数为 2.21；按 2016-2018 年清丰县 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 164,803.87 万元，本息覆盖倍数为 2.14。”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1215-9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清丰县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年清丰县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清丰县 2018 年度国有建设用地使用权储备计划，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 年清丰县土地储备项目之法律意见书》之签章页)



经办律师: 王磊

2018 年 12 月 17 日