

## 河南名人律师事务所

关于2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、  
汽车公园A区五宗土地储备项目



## 法律意见书

二〇一八年十二月

中国·许昌

河南省许昌市创业服务中心D座9层 邮编：461000

电话：(0374) 6060229 传真：(0374) 2628049

# 目 录

释义与简称.....	1
第一章 前 言.....	2
一、委托事项.....	2
二、出具本意见书的依据.....	2
三、声明.....	4
第二章 正 文.....	6
一、土地储备机构的主体资格.....	6
二、拟收储土地基本情况.....	6
三、拟收储土地调查情况.....	7
四、预期偿债资金来源.....	9
第三章 结论性意见.....	10

## 释义与简称

在本文件中，除非特别注明或者文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

许昌市东城区 41#、52#等五宗土地储备项目	指	2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目
本所	指	河南名人律师事务所
本所律师	指	董小菡律师、曾玉玲律师
本所法律意见书	指	河南名人律师事务所关于 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目法律意见书
专项评价报告	指	河南永祥会计师事务所（普通合伙）出具的《2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（豫永祥专审字（2018）第 181 号）
委托单位	指	许昌市土地收购储备中心

# 2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、 汽车公园A区五宗土地储备项目 法律意见书

(2018)豫名律意见字第[66]号

## 第一章 前 言

致：许昌市土地收购储备中心

### 一、委托事项

针对2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区五宗土地储备项目拟申请专项债券资金139003万元事宜，许昌市土地收购储备中心委托河南名人律师事务所出具本法律意见书并专用于本项委托事务。

### 二、出具本意见书的依据

为出具法律意见书所需，许昌市土地收购储备中心向本所律师提供了以下材料的原件和复制件，并保证所提供材料文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致：

- 1、中华人民共和国事业单位法人证书；
- 2、2001年10月22日，许昌市机构编制委员会《关于成立

许昌市土地收购储备中心的批复》（许编〔2013〕33号）；

3、2014年1月21日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2013年度第六批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕14号）；

4、2017年3月21日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2016年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕82号）；

5、2015年5月21日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2014年度第五批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕674号）；

6、2018年3月22日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2017年度第十批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕398号）；

7、2012年6月1日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2011年度第七批城市建设用地的批复》（豫政土〔2012〕636号）；

8、2011年12月8日，河南省人民政府下发的《河南省人民政府关于许昌市2010年度第十七批城市建设用地的批复》（豫政土〔2011〕1154号）；

9、《2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区宗地土地储备项目实施方案》；

10、《2019年许昌市土地储备专项债券一募投资项目情况》；

11、2018年11月29日，许昌市东城区管理委员会印发的《许

昌市东城区管委会关于印发 2019 年度土地储备计划的通知》;

12、许昌市东城区魏武大道东侧 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地航拍图;

13、许昌市城市总体规划图 (2015-2030);

14、许昌市人民政府下发的《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号);

15、2018 年 11 月 29 日,河南永祥会计师事务所(普通合伙)出具的《2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(豫永祥专审字〔2018〕第 181 号)。

### 三、声明

为出具本法律意见书,本所律师特作如下声明:

1、河南名人律师事务所是经河南省司法厅批准成立,具有合法执业资格的律师事务所,有资格就中国法律问题出具法律意见书。

2、本所律师依据相关法律法规和规范性文件以及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。

3、本所律师承诺已依据本意见书出具日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;已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本次准备工作进行了尽职调查,本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本意见书作为委托单位本次申请专项债券

所需的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

5、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与许昌市土地收购储备中心签订的《专项法律服务合同》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

7、本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8、本意见书仅供许昌市土地收购储备中心本次申请债券资金使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

## 第二章 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

许昌市土地收购储备中心持有许昌市事业单位登记管理局核发的统一社会信用代码为 1241100073246293XD 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“为合理用地提供收购储备服务；违法用地与闲置抛荒土地收回；土地收购资金管理使用”，法定代表人李瑛，经费来源是财政补助收入，开办资金 4652 万元，举办单位许昌市国土资源局，住所地位于许昌市东城区府西路市政府 5 号楼，有效期自 2016 年 4 月 11 日至 2021 年 3 月 31 日。

根据许昌市土地收购储备中心提供的《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》，许昌市土地收购储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录。

综上，本所律师认为，许昌市土地收购储备中心系经许昌市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已经获得许昌市国土资源局的授权，故依法具备拟收储的许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目的主体资格。

### 二、拟收储土地基本情况

本次拟收储的许昌市东城区魏武大道东侧 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地的基本情况如下：

序号	宗地名称	宗地位置	收储面积(亩)	土地现状	规划用途	农用地转用报批	收储计划批复情况
1	41#	莲城大道南侧, 许州路西侧	220	村庄	住宅	《河南省人民政府关于许昌市 2017 年度第十批城市建设用地的批复》(豫政土〔2018〕398 号)	《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号)
2	52#	许州路西侧, 福田街南侧	107.7	村庄	住宅	《河南省人民政府关于许昌市 2011 年度第七批城市建设用地的批复》(豫政土〔2012〕636 号)	《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号)
3	D45#	花都大道南侧, 玉兰路东侧	254.78	村庄	住宅和商业	《河南省人民政府关于许昌市 2013 年度第六批城市建设用地的批复》豫政土〔2014〕14 号; 河南省人民政府关于许昌市 2016 年度第三批城市建设用地的批复》(豫政土〔2017〕82 号)	《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号)
4	D25#	花都大道北侧, 忠武路南侧	283.94	部分净地	住宅和商业	《河南省人民政府关于许昌市 2014 年度第五批城市建设用地的批复》(豫政土〔2015〕674 号)	《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号)
5	汽车公园 A 区	许州路东侧	104.51	部分净地	商业	《河南省人民政府关于许昌市 2010 年度第十七批城市建设用地的批复》(豫政土〔2011〕1154 号)	《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号)

### 三、拟收储土地调查情况

根据《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》(许政文〔2018〕67 号), 许昌市东城区魏武大道东侧 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地已被列入许

昌市中心城区 2019 年度土地收储计划。本次拟申请专项债券资金 139003 万元涉及的 41#、52#等五宗土地储备共 970.93 亩。

41#土地 220 亩，四至范围为莲城大道以南、许州路以西、福田街以北、景福路以东，现已办理农转用报批手续，该宗土地权属为许庄社区居委会。本所律师将委托单位提供的土地航拍图与《许昌市城市总体规划》进行比对，规划用途为住宅、商服用地。

52#土地 107.7 亩，四至范围为福田街以南、景福路以东、许州路以西、康胜街以北，现已办理农转用报批手续，该宗土地权属为许庄社区居委会。本所律师将委托单位提供的土地航拍图与《许昌市城市总体规划》进行比对，规划用途为住宅、医疗卫生、公园绿地。

D45#土地 254.78 亩，四至范围为花都大道以南、玉兰路以东、雪松路以西、兰花街以北，现已办理农转用报批手续，该宗土地权属为邓庄社区、田庄社区，本所律师将委托单位提供的土地航拍图与《许昌市城市总体规划》进行比对，规划用途为住宅、商服用地、教育科研用地。

D25#土地 283.94 亩，四至范围为金叶街以南、忠武路以东、梧桐路以西、花都大道以北，现已办理农转用报批手续，该宗土地权属为岗王社区、长村社区。本所律师将委托单位提供的土地航拍图与《许昌市城市总体规划》进行比对，规划用途为商服用地。

汽车公园 A 区土地 104.51 亩，四至范围为许州路以东、京广

高铁以西、莲城大道以南、汽车公园 B 区以北，现已办理农转用手续，该宗土地权属为许庄社区，本所律师将委托单位提供的土地航拍图与《许昌市城市总体规划》进行比对，规划用途为商服用地。

根据委托单位提供的《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》以及五宗土地航拍图，本项目涉及许昌市东城区 41#、52#等五宗土地现状为村庄、净地，现尚未开展相关征地拆迁工作。经本所律师要求，委托单位未提供相关产权证书。

许昌市东城区 41#、52#等五宗土地储备项目预计于 2019 年投入资金约为 139003 万元用于支付征收补偿款项，资金筹措方式为使用政府专项债券资金和符合土地储备资金管理相关规定的其他方式。许昌市土地收购储备中心共使用本期债券募集资金 139003 万元人民币，全部用于许昌市东城区 41#、52#等五宗土地储备项目。

#### 四、预期偿债资金来源

依据《专项评价报告》，经河南永祥会计师事务所专项审核认为，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 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年的增速 8.5%的 100%、90%、80%比例增长时，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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 第三章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

一、许昌市土地收购储备中心具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

二、本次核查范围内的拟收储土地已履行收储前期部分工作，尚待按照《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、行政法规、规范性文件的规定，进行后续整理储备工作。

三、许昌市东城区 41#、52#等五宗土地储备项目土地出让收益可以覆盖债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所法律意见书自经本所盖章及承办律师签字后生效，本法律意见书正本两份。

（以下无正文）

(本页无正文，为河南名人律师事务所《河南名人律师事务所关于2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区五宗土地储备项目法律意见书》的签章页)

承办律师 董小茜

承办律师 董玉冰



时间：2018年12月18日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100007942563149



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。

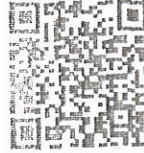
发证机关：

河南省司法厅  
2017 年 11 月 20 日

发证日期：



执业机构 河南名人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14110201311202921

法律职业资格或律师资格证号 10114110021063



董小菡

持证人

女

性别

发证机关 河南省司法厅

411002198802271029

身份证号

发证日期 2018年06月13日



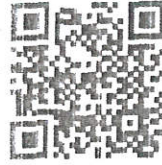
### 律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省许昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南名人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 4110201611370963

法律职业资格  
或律师资格证号 20144110021761



持证人 曾玉玲

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 413025198108260326

发证日期 2016 09 18 日

### 律师年度考核备案

考核年度	2016年度
考核结果	
备案机关	
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	
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日