



2019 年禹州市土地储备项目
法律意见书

中国·河南

郑州市纬五路 43 号经纬大厦 12 层

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003



目 录

第一章	释义.....	4
第二章	重要声明.....	5
第三章	正文.....	7
一、	土地储备机构的主体资格.....	7
(一)	市土储中心的基本信息.....	7
(二)	市土储中心具备土地储备机构资格.....	7
二、	拟收储土地的基本情况.....	8
三、	拟收储土地项目调查情况.....	9
(一)	土地储备计划.....	9
(二)	土地审批.....	9
(三)	规划审批.....	11
四、	总体结论性意见.....	12



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

中国郑州市纬五路 43 号经纬大厦 12 层(450003)

12/F, Jingwei Building, NO.43 Weiwu Road, Zhengzhou, China(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字 (2018) 第 166 号

2019 年禹州市土地储备项目

法律意见书

致：禹州市土地收购储备中心

河南仟问律师事务所接受禹州市土地收购储备中心的委托，就2019年禹州市土地储备项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《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,就2019年禹州市土地储备项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	市土储中心、土地储备机构	指	禹州市土地收购储备中心
2	本项目	指	2019年禹州市土地储备项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	2019年禹州市土地储备项目法律意见书
5	《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
6	《土地管理法实施条例》	指	《中华人民共和国土地管理法实施条例》
7	《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
8	《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》
9	《债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
10	《土地储备专项债券管理办法》	指	《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）
11	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《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，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。

二、本所律师承诺，已依据本法律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范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，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。

四、市土储中心已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本所律师同意市土储中心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。

九、本法律意见书仅供本项目的目的使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、土地储备机构的主体资格

（一）市土储中心的基本信息

本所律师经核查市土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，市土储中心持有禹州市事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12411081737441986X），名称：禹州市土地收购储备中心；宗旨和业务范围：土地收购储备和前期开发经营实体采用市场化经营方式。土地收购储备拆迁补偿、资金融汇、招商引资、招投标、违法用地、闲置抛荒土地及无合法使用权国有土地管理、土地收购资金管理和运作；住所：河南省禹州市禹王大道北侧102号；法定代表人：颜世雷；经费来源：财政补助收入；开办资金：¥1000万元；举办单位：禹州市国土资源局。

本所律师认为，市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。

（二）市土储中心具备土地储备机构资格

2002年4月5日，禹州市机构编制委员会出具《关于成立禹州市土地收购储备中心的通知》（禹编〔2002〕6号），市土储中心隶属国土资源局领导，事业单位，股级规格，核

定事业编制 6 名，经费实行全额预算管理，人员由编制部门从财政全额供给单位中内部调剂解决。

根据《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》（自然资办函〔2018〕503 号），市土储中心已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，名录代码为 TC411081，市土储中心具备土地储备机构资格。

本所律师认为，市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，且已被列入中华人民共和国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、拟收储土地的基本情况

根据市土储中心提供的资料，本项目包含下列拟收储地块，拟收储面积共计 1564.89 亩，地块基本情况如下：

序号	项目名称	地块位置	拟收储面积 (亩)	规划用途
1	禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目	褚河镇颍北大 道北侧、轩辕路 东侧	261.16	住宅用地
2	禹州市海王药业土地储备项目	褚河镇 S103 西 侧、祥云大道南 侧	198.4	商服用地

序号	项目名称	地块位置	拟收储面积 (亩)	规划用途
3	禹州市褚河片区土地储备项目	禹州市郑万高铁禹州站西侧、开元大道南侧	1105.33	住宅兼商业用地

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 土地储备计划

2018年12月11日，禹州市人民政府出具《关于同意禹州市2019年度土地收储计划的批复》（禹政文〔2018〕89号），本项目包含的拟收储地块均已列入禹州市2019年度土地收储计划。

本所律师认为，本项目拟收储土地均已列入禹州市2019年度土地收储计划。

(二) 土地审批

根据许昌市国土资源局出具的《关于禹州市2018年第五批城乡建设用地增减挂钩项目区实施规划及建新拆旧的批复》（许国土资〔2018〕372号），同意批准《禹州市2018年第五批城乡建设用地增减挂钩项目区实施规划》，项目区中建新区面积22.4882公顷，全部为农用地（耕地面积22.1391公顷，农村道路0.3491公顷）。拆旧区使用已在省厅备案的固始县、罗山县城城乡建设用地增减挂钩节余指标，

验收文号分别为：固政土〔2018〕114号、信国土〔2017〕370号。许昌市国土资源局所批准面积可覆盖禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目拟收储面积。

根据许昌市国土资源局出具的《关于禹州市2018年第八批城乡建设用地增减挂钩项目区实施规划及建新拆旧的批复》（许国土资〔2018〕324号），同意批准《禹州市2018年第八批城乡建设用地增减挂钩项目区实施规划》，项目区中建新区面积25.2266公顷（占用耕地面积24.3529公顷，农村道路0.8737公顷），拆旧区面积25.2496公顷（新增耕地面积25.2333公顷）。拆旧区已通过验收，验收文号：许国土资〔2018〕236号、许国土资〔2018〕237号。许昌市国土资源局所批准面积可覆盖禹州市海王药业土地储备项目拟收储面积。

根据河南省人民政府出具的《关于禹州市2013年度第三批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕542号），同意禹州市征收褚河镇等2个镇（街道办事处）褚河村一组等10个农村集体经济组织集体耕地7.9403公顷、其他农用地0.0969公顷、建设用地25.5990公顷，共计33.6362公顷；河南省人民政府出具的《关于禹州市2016年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2016〕971号），同意禹州市征收褚河镇褚河村一组等4个农村集体经济组织耕地9.8653公顷、其他农用地0.1347公顷，共计10

公顷；河南省人民政府出具的《关于禹州市 2016 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2016〕972 号），同意禹州市征收褚河镇褚河村一组等 18 个农村集体经济组织耕地 31.6108 公顷、林地 0.0872 公顷、其它农用地 1.7837 公顷、未利用地 0.7590 公顷，共计 34.2407 公顷。河南省人民政府所批准面积可覆盖禹州市褚河片区土地储备项目拟收储面积。

本所律师认为，本项目拟收储土地已取得了有权机关出具的土地征收批复。

（三）规划审批

根据禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2018 年度第二批城乡增减挂钩试点征收土地 1 号地规划控制指标一览表》、《禹州市人民政府 2018 年度第二批城乡增减挂钩试点征收土地 2 号地规划控规指标一览表》、《禹州市人民政府 2018 年度第二批城乡增减挂钩试点征收土地 3 号地规划控规指标一览表》，表内含禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目。项目土地已进行了土地利用的初步规划。

根据禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2018 年度第三批城乡增减挂钩试点征收土地 3 号地规划控制指标一览表》，表内含禹州市海王药业土地储备项目。项目土地已进行了土地利用的初步规划。

根据禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2013 年度第三批乡镇建设用地 1 号地规划控制指标一览表》；禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2016 年度第一批城乡增减挂钩试点项目征收土地 1 号地规划控制指标一览表》；禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2016 年度第一批城乡增减挂钩试点项目征收土地 2 号地规划控制指标一览表》；禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2016 年度第二批城乡增减挂钩试点项目征收土地 1 号地规划控制指标一览表》；禹州市城乡规划局出具的《禹州市人民政府 2016 年度第二批城乡增减挂钩试点项目征收土地 2 号地规划控制指标一览表》。表内含禹州市褚河片区土地储备项目。项目土地已进行了土地利用的初步规划。

本所律师认为，本项目拟收储土地已取得相应规划控规指标，后续将根据收储进度完善其他审批。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）市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，且已被列入中华人民共和国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）本次核查范围内的拟收储土地已列入禹州市 2019 年土地储备计划，取得了有权机关出具的土地征收、规划批复，尚需进一步进行后续土地整理、储备等工作。

本法律意见书一式捌份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

LAW
FIRM

(本页无正文,为《2019年禹州市土地储备项目法律意见书》
签字页)

河南仟问律师事务所(盖章)



负责人: 罗新建

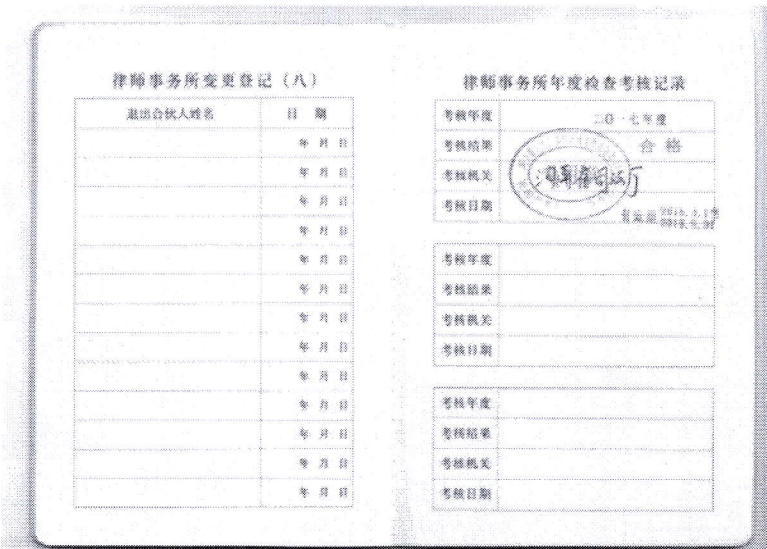
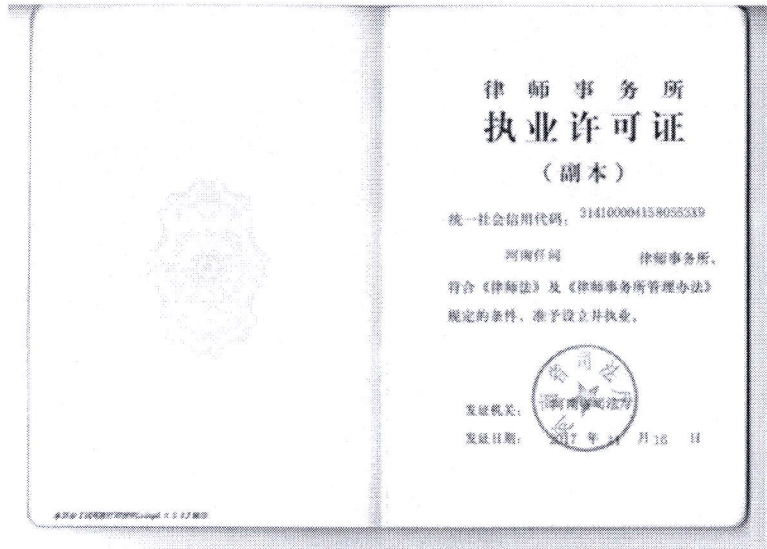
罗新建

经办律师:


崔瑜: 崔瑜

刘冰洁: 刘冰洁


2018年12月16日



执业机构	河南仟问律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201011174594		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101050178		
发证机关		持证人	崔瑾
发证日期	2018年 月 日	性别	女
		身份证号	411202198210210522

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一七年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	五月份 2018.6.14 2018.7.5	备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所	
执业证类别 专职律师	
执业证号 14101201713324615	持证人 刘冰洁
法律职业资格 或律师资格证书号 A20144107272421	性别 女
发证机关 河南省司法厅	身份证号 410727199211047825
发证日期 2017年06月27日	

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一七年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31	备案日期	