

ALLBRIGHT
LAW OFFICES

锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于 2019 年长葛市土地储备项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于 2019 年长葛市土地储备项目的
法律意见书

致：长葛市土地收购储备中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任 2019 年长葛市土地储备项目的特聘专项法律顾问，本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、土地储备项目.....	5
二、债券资金使用情况.....	9
三、土地储备机构的主体资格.....	10
四、项目预期收益和融资平衡情况.....	11
五、有关中介机构及文件.....	11
六、结论性意见.....	12

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《土储管理办法》	指	《土地储备管理办法》
长葛市政府	指	长葛市人民政府
长葛市国土局	指	长葛市国土资源局
《专项评价报告》	指	《2019年长葛市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于2019年长葛市土地储备项目的法律意见书》
思达会所	指	河南思达会计师事务所（普通合伙）
本所	指	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师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、法规发表法律意见。

2、本所及本所经办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，对长葛市土地储备项目进行了充分的核查验证，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。

3、本所及本所经办律师已得到委托方的保证，即委托方已向本

所提供了本所认为制作法律意见书所必须的、与原件核对一致的书面材料、副本材料和口头陈述，其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就长葛市土地储备项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律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，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为长葛市土地储备项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、土地储备项目

长葛市土地储备项目分为 7 个地块，分别为企业总部二期地块、长葛市佳美陶瓷厂地块、轻工路南三角地地块、俭学街东侧地块、保盛钢管地块、锦绣路北侧地块和豫储物流园地块。

（一）地块基本情况

1、企业总部二期地块

位置：长葛市老城镇

边界：葛天大道南侧、魏武路东侧

收储面积：168.83 亩

净地面积：122.95 亩

用地性质：商业

2、长葛市佳美陶瓷厂地块

位置：长社办事处

边界：新华路北侧、八七路南侧

收储面积：118.2 亩

净地面积：102.48 亩

用地性质：住宅

3、轻工路南三角地地块

位置：建设办事处

边界：轻工路南侧

收储面积：66.25 亩

净地面积：66.25 亩

用地性质：住宅

4、俭学街东侧地块

位置：和尚桥镇

边界：俭学街东侧、葛天大道北侧

收储面积：77.68 亩

净地面积：48.1 亩

用地性质：住宅

5、保盛钢管地块

位置：金桥办事处

边界：紫金山路南侧、金英大道西侧

收储面积：36.01 亩

净地面积：26.79 亩

用地性质：住宅

6、锦绣路北侧地块

位置：建设办事处

边界：锦绣路北侧、文化路西侧

收储面积：50.69 亩

净地面积：40.57 亩

用地性质：住宅

7、豫储物流园地块

位置：和尚桥镇

边界：107 国道西侧

收储面积：76.2 亩

净地面积：76.2 亩

用地性质：商业

（二）地块审批情况

1、征收批复

2009 年 2 月 26 日，河南省人民政府印发《关于长葛市 2008 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2009〕99 号），同意长葛市政府转用并征收建设办事处沟李居委会共计 33.6068 公顷土地，作为其 2008 年度第一批城市建设用地。同时，通过了长葛市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。锦绣路北侧地块在该批复范围内。

2009 年 3 月 23 日，河南省人民政府印发《关于长葛市 2008 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2009〕200 号），同意长葛市政府转用并征收金桥办事处英刘居委会、湾张居委会共计 4.9140 公顷土地，作为其 2008 年度第三批城市建设用地。同时，通过了长葛市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。保盛钢管地块在该批复范围内。

2013 年 4 月 17 日，河南省人民政府印发《关于长葛市 2012 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕463 号），同意长葛市政府转用并征收和尚桥镇、老城镇农用地和建设用地共计 33.9088 公顷土地，作为其 2012 年度第二批城市建设用地。同时，通过了长

葛市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案，并要求长葛市政府按照《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。俭学街东侧地块在该批复范围内。

2013年4月17日，河南省人民政府印发《关于长葛市2012年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕464号），同意长葛市政府转用并征收老城镇台庙社区居委会、李庄社区居委会农用地和建设用共计29.9665公顷土地，作为其2012年度第四批城市建设用地。同时，通过了长葛市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案，并要求长葛市政府按照《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。企业总部二期地块在该批复范围内。

2018年10月27日，河南省人民政府印发《关于长葛市2018年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕1187号），同意长葛市政府转用并征收和尚桥镇、建设路街道办事处农用地和建设用共计68.2683公顷土地，作为其2018年度第三批城市建设用地。同时，通过了长葛市国土局拟定的农用地转用方案、补充耕地方案和征收土地方案。轻工路南侧三角地地块在该批复范围内。

2018年9月23日，河南省人民政府印发《关于长葛市2018年度第五批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕1090号），同意长葛市政府征收大周镇、老城镇、石固镇、董村镇、和尚桥镇农用地和建设用共计29.0387公顷土地，作为其2018年度第五批乡镇建

设用地。同时，通过了长葛市国土局拟定的征收土地方案。豫储物流园地块在该批复范围内。

2018年12月4日，长葛市政府作出《关于收购长葛市加美陶瓷有限公司国有土地使用权的批复》（长政土储〔2018〕第03号），同意长葛市土地收购储备中心收购位于新华西路北侧，长葛市加美陶瓷有限公司工业出让国有土地使用权，面积68,317.48 m²。

2、纳入收储计划

根据《长葛市2019年土地收购储备计划》，长葛市2019年计划收储土地93宗共计11,834.72亩，其中居住、商住用地45宗共计6,003.81亩；商业用地13宗共计1,565.87亩；工业、仓储用地18宗共计3,617.25亩；公共管理与公共服务用地11宗共计453.08亩；道路用地6宗194.71亩。使用本期债券的企业总部二期地块、长葛市佳美陶瓷厂地块、轻工路南三角地地块、俭学街东侧地块、保盛钢管地块、锦绣路北侧地块和豫储物流园地块被纳入长葛市2019年度土地收储地块计划内。

二、债券资金使用情况

长葛市土地收储项目拟使用债券资金45,573万元，全部用于企业总部二期地块、长葛市佳美陶瓷厂地块、轻工路南三角地地块、俭学街东侧地块、保盛钢管地块、锦绣路北侧地块和豫储物流园地块的收储工作。具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	收储面积	使用债券 资金额度
1	企业总部二期 地块	葛天大道南侧、魏 武路东侧	168.83 亩	16,883
2	长葛市佳美陶 瓷厂	新华路北侧、八七 路南侧	118.2 亩	11,820
3	轻工路南三角 地	轻工路南侧	66.25 亩	3,975
4	俭学街东侧	俭学街东侧、葛天 大道北侧	77.68 亩	3,883
5	保盛钢管	紫金山路南侧、金 英大道西侧	36.01 亩	2,160.6
6	锦绣路北侧	锦绣路北侧、文化 路西侧	50.69 亩	3,041.4
7	豫储物流园	107 国道西侧	76.2 亩	3,810
共计	——	——	593.86 亩	45,573

三、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

长葛市土地储备项目的收储主体为长葛市土地收购储备中心，基本情况如下：

名称：长葛市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12411082761679679T

住所：河南省长葛市泰山路东段 8 号商务楼

性质：事业单位法人

法定代表人：李宝剑

开办资金：3,000 万元

经费来源：财政补助收入

举办单位：长葛市国土局

登记机关：长葛市事业单位登记管理局

有效期：2016.07.13-2021.07.13

宗旨和业务范围：为强化国有土地资产管理，有效调控建设用地服务全市经济建设，土地收购储备，拆迁补偿，资金融汇，组织招投标，管理政府收回的违法用地，闲置搁荒土地及合法使用权的国有土地管理和运作土地收购资金。

（二）纳入土地储备机构名录

根据 2018 年 7 月 12 日河南省国土资源厅印发的《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），长葛市土地收购储备中心被纳入了自然资源部土地储备机构名录里，名录代码为 TC411082。

四、项目预期收益和融资平衡情况

依据《专项评价报告》，经专项审核，思达会所认为，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，本次评价的长葛市土地储备项目，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。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为长葛市土地储备项目所涉及的法律问题出具了《法律意见

书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：24101201611282286），经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且均通过年度检验。本所及经办律师具备为长葛市土地储备项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

河南思达会计师事务所（普通合伙）为长葛市土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

思达会所现持有郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91410100MA40FH125R 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002341）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。思达会所及经办会计师具备为长葛市土地储备项目进行专项评价的业务资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、长葛市土地收购储备中心系依法设立的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。

2、长葛市土地储备项目符合《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》等相关法律法规的规定，尚待进行后续整理、储备工作。截至本法律意见书出具日，土地储备项目不存在违法、违规情形。

3、为长葛市土地储备项目相关事项提供专项服务并出具专项意

见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《上海锦天城(郑州)律师事务所关于2019年长葛市土地
储备项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城(郑州)律师事务所



负责人: 李 韬

李 韬

经办律师: 禄海占

禄海占

任苏娟

任苏娟

2018年12月10日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F



律师事务所, 符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

2016 年 04 月 29 日

此复印件仅用于平顶山东部投资有限公司棚改专项债项目使用

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:



发证日期: 2016 年 04 月 29 日

此复印件仅用于平债山东鲁都投资有限公司棚改专项债项目使用

律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬
派驻律师	李韬, 焦伟, 刘奇,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

此复印件仅用于平原山东部投资有限公司棚改专项债项目使用



所属律师事务所变更登记备案 (二)

事项	变更	日期
负责		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

此复印件仅用于平顶山东部投资有限公司棚改专项债项目使用



所属律师事务所变更登记备案 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	河南自贸试验区普济 路19号德威广场24层	2017年7月3日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

执业机构上海锦天城(郑州)律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4101201510540907

法律职业资格
或律师资格证 20124113222061



发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 日



持证人 禄海占

性 别 男

身份证号 11322198905165757

律师年度考核备案

考核年度	二〇一六年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2017.6.1 至 2018.5.31



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2018.6.1 至 2019.5.31



执业机构 海锦大城（郑州）律

师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 101201411573759

法律职业资格
或律师资格证 20144108820181

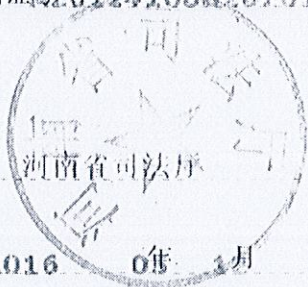
持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 30882198610034541

发证日期 2016 年 1 月 日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	