

河南华灿律师事务所

长葛市郑许轻轨沿线金庄等  
储备土地项目法律意见书



2018年12月1日

# 目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师承诺与声明.....	2
第二部分 正文.....	
一、土地储备机构的主体资格.....	3
二、本次核查范围内拟储备土地项目的基本情况.....	4
三、拟收储土地项目调查情况.....	7
四、结论意见.....	8

# 长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目 法律意见书

致：长葛市土地收购储备中心

河南华灿律师事务所接受贵中心的委托（以下简称委托方），依据委托方所提供资料，就委托人请求就实施土地储备项目的主体资格及土地收储程序事项进行审查，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》及其他现行有效的有关法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的职业纪律与职业道德规范，勤勉尽责精神出具本法律意见。

## 第一部分 引言

### 一、释义

本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列用语的释义如下：

委托人 长葛市土地收购 储备中心	指	长葛市土地收购储备中心
本项目	指	长葛市郑许轻轨沿线金庄、秦公庙、贺庄土地储备及九鼎商业土地储备项目
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
本所	指	河南华灿律师事务所
本次委托事项	指	长葛市土地收购储备中心因长葛市郑许轻轨沿线金庄等储备土地项目申请使用2019年河南省政府专项债券资金，委托本所对其实施土地储备项目的主体资格及土地收储程序出具法律意见的事项。

### 二、律师承诺与声明

对本法律意见的出具，本所律师声明如下：

1、本法律意见是本所律师依据委托人提供的全部材料和有关法律、法规规定发表法律意见。本所律师仅就与本次委托事项有关法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、资产评估、盈利预测、投资决策等专业事项发表意见。在本法律意见中涉及专项事项内容时，均严格按照委托人提供的资料引述援引。

2、委托人向本所保证：其已向本所律师提供了为出具本法律意见所必需的、真实的书面材料或口头证言，且无遗漏；并保证其向本所律师提供的有关材料上的签字和印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致；前述资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见的基础。

3、对于出具本法律意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托人出具的证明文件所记载的内容予以确认。

4、本《法律意见书》仅作为委托人申请长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

5、本所及本所律师与委托人之间不存在可能影响本所及本所律师公正履行职责的关系。本所及本所律师具备就题述事宜出具法律意见的主体资格，并依法对所出具的法律意见的合法性承担责任。

6、本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次委托事项的合法性进行了充分的核查验证，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

7、本意见是一个完整而不可分割法律文件，不可单独或孤立的摘引部分内容理解或使用。

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

根据贵中心提供的文件，长葛市土地收购储备中心持有统一社会信用代码 12411082761679679T 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是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、招商引资、组织招投标，管理政府依法收回违法用地，闲置撂荒土地及无合法使用权的国有土地、管理和运作土地收购资金。住所为河南省长葛市泰山路东段 8 号商务楼，法定代表人为李宝剑，经费来源为财政补助收入，开办资金为 3000 万元，举办单位为长葛市国土资源局，登记管理机关为长葛市事业单位登记管理局，《事业单位法人证书》有效期自 2016 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 13 日。

根据贵中心提供的《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》，长葛市土地收购储备中心已被列入上级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，长葛市土地收购储备中心系经长葛市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单

位，并已获得长葛市国土资源局的授权，具备负责本项目所涉土地整理储备工作的主体资格。

## 二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据贵中心出具的书面说明，此次长葛市土地收购储备中心申请使用河南省政府专项债券资金，计划用于金庄储备土地、九鼎商业储备土地、贺庄储备土地、秦公庙储备土地项目，共涉及 19 宗土地，各宗地基本情况如下：

名称	四至范围	面积 (亩)	用地 性质	概况
金庄-1号	规划民生路东侧、朝阳路南侧	66.06	居住	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-2号	规划朝阳路南侧、规划国基路东侧	58.13	居住	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-3号	长社路南侧、劳动路东侧	130.48	商业	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-4号	规划国基路东侧、长社路北侧	63.26	居住	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-5号	规划国基路东侧、规划朝阳路北侧	26.89	教育	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-6号	规划国基路西侧、朝阳路北侧	53.95	居住	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
金庄-7号	长社路东段北侧	20.82	居住	周边新区汽车站已建成使用，新区医院、机许轻轨车站、颍川路学校等正在筹建中，颍川大道、前进路已建成使用，水电等基础设施完善
九鼎	仁和路北侧、	342.37	商业	于井钢材市场和九鼎钢材市场商业因素互相提升，东临 107 国道、仁和路、钟

商业-1号	钟皓路东侧			皓路已建成使用
九鼎商业-2号	仁和路北侧、钟皓路西侧	256.29	商业	于井钢材市场和九鼎钢材市场商业因素互相提升,东临107国道、仁和路、钟皓路已建成使用
贺庄-1号	新华路南侧、溢水路东侧	160.21	居住	项目地处老城区繁华地带,商业服务业发达,居住小区众多,教育资源优渥,多条公交线路经过此地,交通便利,各项基础设施完善。
贺庄-2号	文化路南段西侧、铭心路北侧	106.41	居住	项目地处老城区繁华地带,商业服务业发达,居住小区众多,教育资源优渥,多条公交线路经过此地,交通便利,各项基础设施完善。
贺庄-3号	文化路南段东侧、铭心路北侧	126.83	居住	项目地处老城区繁华地带,商业服务业发达,居住小区众多,教育资源优渥,多条公交线路经过此地,交通便利,各项基础设施完善。
秦公庙-1号	规划丰收路东侧	75.738	居住	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-2号	规划丰收路西侧	135.539	商业	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-3号	规划金桥路北侧、规划丰收路西侧	17.805	商业	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-4号	规划朝阳路南侧、前进路东侧	20.785	居住	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-5号	规划前进路西侧、规划朝阳路南侧	25.916	居住	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-6号	长社路南侧、规划前进路西侧	47.466	居住	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善
秦公庙-7号	规划金桥路南侧、规划前进路东侧	181.383	居住	项目紧邻长葛市委市政府、5000亩葛天源风景区,千亩龙凤湖,居住养生首选之地,道路通达,各项基础设施完善

### 三、拟收储土地项目调查情况

根据长葛市土地收购储备中心提供的《长葛市 2019 年土地收购储备计划》，金庄储备土地、九鼎商业储备土地、贺庄储备土地、秦公庙储备土地等 19 宗土地，已列入长葛市 2019 年度土地收储项目。本次使用的 19 宗土地，全部位于分别位于长葛市老城区、新城区郑许轻轨沿线、九鼎钢材市场商业区，是我市经济发展的重点区域，如金庄储备土地周边临近长葛市新区医院、京珠高速长葛站、新区汽车站、双龙湖、迎宾湖等设施，区位优势十分明显。秦公庙储备土地紧邻郑许轻轨车站、体育馆以及长葛市委、市政府办公区，旁边葛天源风景区 5000 亩天然氧吧，打造的纯天然绿核是休闲养生的好去处；贺庄储备土地位于老城区繁华地带，许昌技术经济学校、长葛一高、一中、天隆学校、吉的堡幼儿园建在周边，水木清华、瑞景新城、郑州卓泰等名优小区悉数建成，学区房抢手炽热；长葛市于井钢材市场和长葛九鼎建材市场南北相邻，遥相呼应，其市场影响力在黄河以南地区名扬在外，经济发展稳中有升。该项目收储总面积 1916.332 亩，土地现状为建设用地。

经本所律师查询 2016-2030 年长葛市城乡总体规划、并依据长葛市土地收购储备中心提供的《长葛市 2019 年土地收购储备计划》及长葛市郑许轻轨沿线金庄等储备土地

专项债券募投项目情况文件，该项目土地所涉及的 19 宗土地，规划用途为居住、商业及教育用地。

根据长葛市土地收购储备中心提供的项目情况说明，项目所涉及土地现状目前为建设用地，现尚未开展相关征地拆迁安置补偿工作。经本所律师要求，长葛市土地收购储备中心已提供以上项目的省政府农用地转用征收批准文件，分别是金庄储备土地对应的省政府批文是《河南省人民政府〈关于长葛市 2017 年度第四批城市建设用地的批复〉》（豫政土〔2018〕121 号）、《河南省人民政府〈关于长葛市 2011 年度第六批城市建设用地的批复〉》（豫政土〔2012〕648 号）、《河南省人民政府〈关于长葛市第二批城市建设用地补办手续的批复〉》（豫政土〔2009〕309 号）；九鼎商业项目对应的省政府批文是《河南省人民政府〈关于长葛市 2010 年度第三批城市建设征收土地的批复〉》（豫政土〔2010〕674 号）、《河南省人民政府〈关于长葛市 2010 年度第四批城市建设征收土地的批复〉》（豫政土〔2010〕676 号）；贺庄、秦公庙项目地块对应的省政府批文是《河南省人民政府〈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）。经核验以上文件复印件均与原件一致。

#### 四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、长葛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。

2、本次核查范围内的拟收储土地地块，全部经过河南省人民政府批准农用地转用和征收，但还未履行相关土地收储程序，尚待按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定进行土地征收安置补偿、拆迁整理、收储工作。

河南华灿律师事务所



律师：

律师



2018年12月1日



杨宪军  
律师印

执业机构 河南华灿律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4110201010132226

法律职业资格  
或律师资格证号 A20084110822225



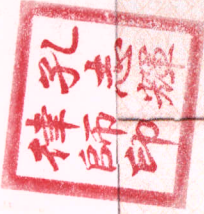
发证日期 2017 年 02 月 03 日



持证人 杨宪军

性别 男

身份证号 411082197612116615



执业机构 河南华灿律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14110200410723537

法律职业资格  
或律师资格  
证号 B200241062000207

持证人 孔志辉

性 别 男

身份证号 411022197307227275

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 0月 1日

