



2019年许昌市魏都区土地储备项目
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)	区土储中心的基本信息.....	7
(二)	区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.....	10
(一)	土地储备计划.....	10
(二)	土地审批.....	10
(三)	规划审批.....	14
(四)	拆迁补偿.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



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 175 号

2019 年许昌市魏都区土地储备项目

法律意见书

致：许昌市魏都区土地收购储备中心

河南仟问律师事务所接受许昌市魏都区土地收购储备中心的委托，就 2019 年许昌市魏都区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年许昌市魏都区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	区土储中心、土地储备机构	指	许昌市魏都区土地收购储备中心
2	本项目	指	2019年许昌市魏都区土地储备项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	2019年许昌市魏都区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、区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、本所律师同意区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）区土储中心的基本信息

本所律师经核查区土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，区土储中心持有许昌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：12411002698712762M），名称：许昌市魏都区土地收购储备中心；宗旨和业务范围：以服务经济建设为中心，增强政府对土地市场的调控能力。土地收购储备、依法收回违法用地管理、闲置抛荒土地与无合法使用权国有土地管理、土地收购资金管理运作；住所：河南省许昌市魏都区天宝路666号；法定代表人：张刚；经费来源：财政补助；开办资金：¥30万元；举办单位：许昌市国土资源局魏都分局。

本所律师认为，区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）区土储中心具备土地储备机构资格

2009年10月11日许昌市魏都区机构编制委员会出具《关于成立魏都区土地收购储备中心的通知》记载，报经市委、市政府同意，上级有关部门批准，经研究决定成立区土

储中心，相当于正科级规格，与区国土资源分局合属办公，主要职责是负责区土地收购储备工作。

2016年7月22日，许昌市机构编制委员会出具《关于魏都区土地收购储备中心变更隶属关系的通知》（许编〔2016〕68号），经研究，决定将区土储中心隶属关系调整为许昌市国土资源局魏都区分局领导。

2016年12月26日，许昌市魏都区机构编制委员会办公室出具《关于魏都区土地收储中心机构设置的批复》（许区编办〔2016〕37号），区土储中心隶属市国土资源局领导，相当于正科级规格，核定事业编制10名，其中领导职数1正2副，经费供给渠道不变。

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），区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TC411002，区土储中心具备土地储备机构资格。

综上所述，本所律师认为，区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

根据区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 3790.35 亩，基本情况如下：

序号	项目名称	地块名称	地块区位	拟收储面积(亩)	规划用途
1	许昌市本级—许昌市魏都区10宗收益地块储备项目	灞陵路 01-2#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，群众路（规划）以北	26.67	商服用地
		灞陵路 03-2#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，许由路以北	28.02	商服用地
		灞陵路 03-3#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，许由路以北	20.48	商服用地
		北城区 62#土地征迁项目	宗地位于漯河西路（规划）以西，和顺街（规划）以北	48	住宅
		北城区 63#土地征迁项目	宗地位于兴平路（规划）以东，文轩路以南	205.98	商业住宅
		北城区 94#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以东，天宝路以北	101.16	住宅
		北城区 95#土地征迁项目	宗地位于西泰路以东，天宝路以北	176.11	住宅
		北城区 96#土地征迁项目	宗地位于延安路以西，天宝路以北	139.11	住宅
		北组团 49#土地征迁项目	宗地位于青梅路以西，文轩路（规划）以北	116.28	住宅
		铁西片区 35#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以东，清泥河以北	114.54	住宅
2	许昌市本级-魏都区产业集聚区 09#、10#、11#三宗土地收储项目	产业集聚区 09#土地征迁项目	滨河路以东，万通街以北	623	商业住宅
		产业集聚区 10#土地征迁项目	兴平路以东，万通街以北	584	商业住宅
		产业集聚区 11#项目	恒丰路以东，万通街以北	293	住宅
3	许昌市本级-魏都区产业集聚	产业集聚区 22#土地征迁项目	滨河路以东，万通街以南	331	商业住宅
		产业集聚区 23#土地征迁项目	兴平路以东，万通街以南	690	商业住宅

序号	项目名称	地块名称	地块区位	拟收储面积(亩)	规划用途
	区 22#、23#、24# 三宗土地收储项目	产业集聚区 24# 土地征迁项目	恒丰路以东，万通街以南	293	商业住宅

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 土地储备计划

2018年12月17日，许昌市人民政府出具《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），本项目包含的拟收储地块均已列入许昌市2019年土地储备计划。

本所律师认为，本项目拟收储土地均已列入2019年许昌市中心城区土地储备计划。

(二) 土地审批

2006年4月8日，许昌市人民政府出具《关于魏都区2006年度第二批乡镇建设用地的批复》（许政土用〔2006〕6号），许昌市人民政府决定农转用使用魏都区高桥营办事处俎庄社区居委会、辛张社区居委会、金湾社区居委会、七里店办事处七里店社区居委会等地共计34.1451公顷。

2006年5月15日，许昌市人民政府出具《关于魏都区2006年度第一批乡镇建设用地的批复》（许政土用〔2006〕2号），许昌市人民政府决定农转用使用魏都区高桥营办事

处俎庄社区居委会、辛张社区居委会、七里店办事处七里店社区居委会、付夏齐社区居委会等地共计 27.8594 公顷。

2009 年 4 月 20 日，河南省人民政府出具《关于许昌市第一批乡镇建设征收土地补办手续的批复》（豫政土〔2009〕305 号），同意许昌市征收许昌市七里店街道办事处等 2 个办事处付夏齐居委会等 4 个居委会集体耕地 15.1752 公顷，其他农用地 0.4655 公顷，未利用地 0.1359 公顷，共计 15.7766 公顷。

2009 年 10 月 16 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2009 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2009〕685 号），同意许昌市征收高桥营街道办事处金湾社区居委会等 3 个社区居委会集体建设用地 29.3890 公顷。

2010 年 2 月 8 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2009 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2010〕81 号），同意许昌市征收高桥营街道办事处等 3 个街道办事处金湾社区居民委员会等 7 个居民委员会集体耕地 1.3055 公顷，其他农用地 0.0379 公顷，建设用地 28.6959 公顷，共计 30.0393 公顷。

2011 年 3 月 30 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2010 年度第十二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2011〕206 号），同意许昌市转用并征收魏都区七里店街道办事处等 2 个街道办事处吴庄社区居民委员会二组等 8 个农村集体

经济组织集体耕地 27.8678 公顷，其他农用地 2.6395 公顷，征收魏都区七里店街道办事处等 2 个街道办事处吴庄社区居民委员会等 6 个农村集体经济组织集体建设用地 4.0680 公顷，共计 34.5753 公顷。

2011 年 10 月 8 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2011 年度第五批城市建设征收土地的批复》（豫政土〔2011〕1013 号），同意许昌市征收魏都区高桥营街道办事处等地共计 29.1738 公顷。

2012 年 6 月 1 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2011 年度第十二批城市建设征收土地的批复》（豫政土〔2012〕649 号），同意许昌市征收魏都区高桥营街道办事处辛张社区第三居民组等 6 个农村集体经济组织集体建设用地 31.1101 公顷。

2014 年 3 月 25 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2013 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕304 号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收魏都区七里店街道办事处等地共计 30.1435 公顷。

2014 年 6 月 9 日，河南省人民政府出具《关于许昌市 2013 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕722 号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收魏都区高桥营街道办事处等地共计 19.7089 公顷。

2014年12月12日，河南省人民政府出具《关于许昌市2014年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕1113号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收魏都区七里店街道办事处等地共计41.0450公顷。

2015年3月9日，河南省人民政府出具《关于许昌市2014年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕107号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收魏都区七里店街道办事处等地共计40.6306公顷。

2015年6月13日，河南省人民政府出具《关于许昌市2014年度第八批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕824号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收丁庄街道办事处等地共计32.7338公顷。

2016年6月2日，河南省人民政府出具《关于许昌市2015年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2016〕724号），河南省人民政府同意许昌市征收魏北街道办事处等农村集体经济组织集体建设用地11.8643公顷。

2017年12月26日，河南省人民政府出具《关于许昌市2017年度第十一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2017〕937号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收七里店街道办事处等农村集体经济组织集体耕地共计24.7156公顷。

2018年4月3日，河南省人民政府出具《关于许昌市2017年度第十九批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕

507号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收七里店街道办事处、魏都区西关街道办事处等地共计25.1221公顷。

2018年7月30日，河南省人民政府出具《关于许昌市2018年度第十四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕926号），河南省人民政府同意许昌市转用并征收魏都区魏北街道等农村集体经济组织集体耕地共计25.3245公顷。

经本所律师适当核查，上述批复所批复面积可覆盖本次拟收储地块的全部拟收储面积。

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

2017年10月25日，河南省人民政府出具《关于许昌市及其所辖县（市、区）土地利用总体规划（2010—2020年）有关指标调整的批复》（豫政土〔2017〕第793号），原则同意许昌市及其所辖县（市、区）土地利用总体规划（2010—2020年）有关指标的调整。

2018年12月7日，许昌市魏都区土地收购储备中心出具《关于产业集聚区10#、11#、22#、23#、24#地相关规划情况的说明》，许昌市规划设计院已对本项目出具规划图。相关部门将根据项目进展逐步完成全部规划审批。

本所律师认为，本项目拟收储土地已取得了土地利用总体规划，后续将根据收储进度完善其他审批。

（四）拆迁补偿

根据许昌市人民政府出具的《征收土地及补偿安置方案公告》（〔2007〕第02号、〔2007〕第06号、〔2009〕第09号、〔2010〕第5号、〔2011〕第3号、〔2011〕第8号、〔2012〕第7号、〔2014〕第3号、〔2014〕第8号、〔2015〕第2号、〔2015〕第3号、〔2015〕第7号、〔2016〕第3号、〔2018〕第4号、〔2018〕第8号、〔2018〕第17号），许昌市人民政府对本项目地块的征收土地及补偿安置方案进行了公告。目前该项目的安置补偿工作尚在推进中。

本所律师认为，本项目拟收储土地已进行了部分拆迁补偿工作，后续将根据收储进度完成拆迁补偿。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）区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均已列入2019年许昌市中心城区土地储备计划，取得了有权机关出具的土地征收批复，并已进行了部分拆迁补偿工作，尚需进一步进行后续土地整理、储备、拆迁补偿等工作。

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）

(本页无正文,为《2019年许昌市魏都区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

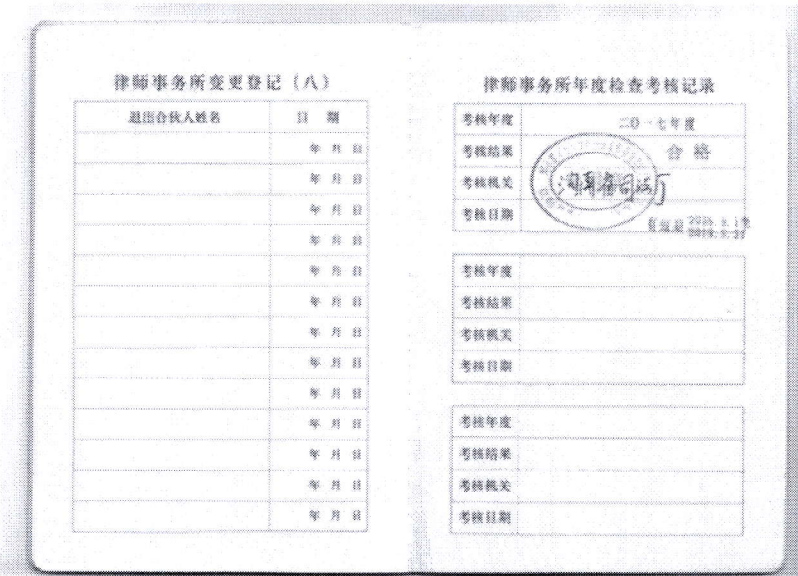
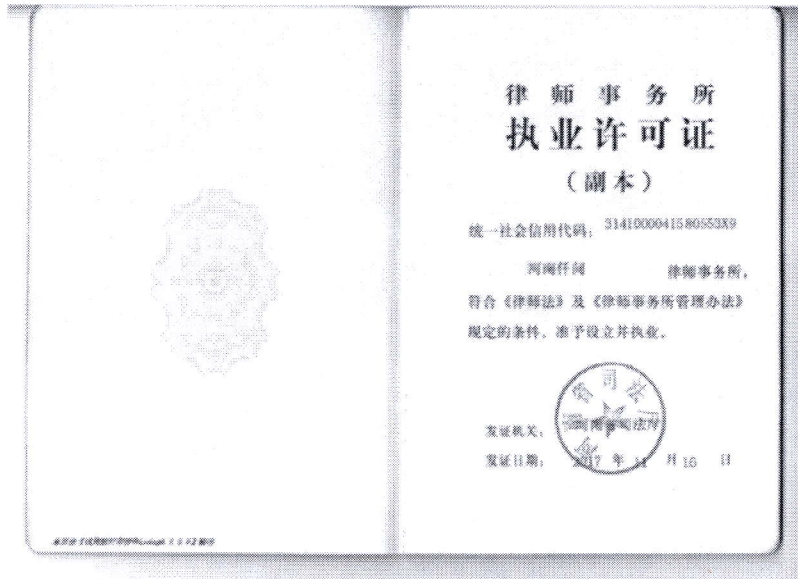
罗新建

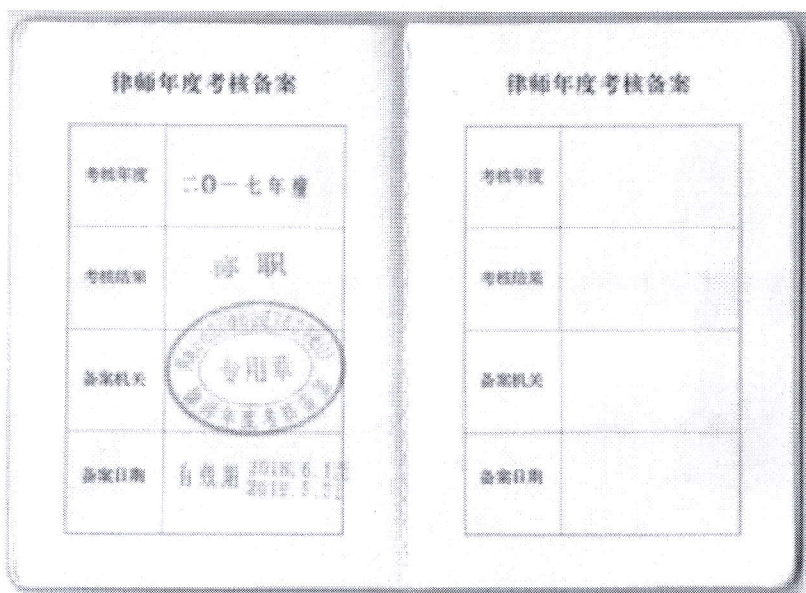
经办律师:

崔瑜: 崔瑜

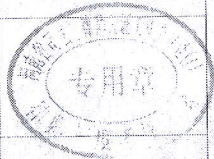
刘冰洁: 刘冰洁

2018年12月18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 14101201711324615	持证人 刘冰洁
法律职业资格 或律师资格证号 A20144407272421	性别 女
发证机关 河南省司法厅	身份证号 A10727199211047825
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 2019.6.1		备案日期	

