

# 2019年河南省郑州市上街区土地储备项目

## 法律意见书

MEM



河南仟问律师事务所



关于

2019 年河南省郑州市上街区土地储备项目

法律意见书

仟见字（2018）第 168 号

中国·河南

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)

# 目 录

第一节 释义 .....	4
第二节 声明 .....	4
第三节 正文 .....	5
一、土地储备机构的主体资格 .....	5
(一) 上街区土储中心的基本信息 .....	5
(二) 上街区土储中心具备土地储备机构资格 .....	6
二、拟收储土地项目基本情况 .....	6
三、拟收储土地项目调查情况 .....	7
(一) 北峡窝村项目地块 .....	7
(二) 沙固村项目地块 .....	8
(三) 魏岗村项目地块 .....	9
(四) 方顶村项目地块 .....	10
(五) 柏庙村项目地块 .....	11
(六) 朱寨村项目地块 .....	13
(七) 东柏社村项目地块 .....	14
四、本项目的中介机构及文件 .....	15
(一) 审计机构及专项评价报告 .....	15
(二) 律师事务所及法律意见书 .....	15
五、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 168 号

### 2019 年郑州市上街区土地储备项目

### 法律意见书

致：郑州市上街区财政局

河南仟问律师事务所接受郑州市上街区财政局的委托，就2019年上街区土地储备专项债券项目相关事宜，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年上街区土地储备专项债券项目相关事宜，出具本法律意见书。

## 第一节 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：

序号	简称	指	全称
1	上街区土储中心、 区土储中心	指	郑州市上街区土地储备中心
2	上街区政府	指	郑州市上街区人民政府
3	上街区国土局	指	郑州市上街区国土资源局
4	上街区规划局	指	郑州市上街区住房和城乡建设局
5	本项目	指	2019年河南省郑州市上街区土地储备项目
6	本所	指	河南仟问律师事务所
7	本法律意见书	指	2019年河南省郑州市上街区土地储备项目法律意见书
8	《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
9	《管理办法》	指	《土地储备管理办法》
10	《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〕3号）
11	《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）
12	元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

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（试行）》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、上街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及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、本所律师同意上街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。

基于以上所述，本所律师发表如下法律意见：

### 第三节 正文

#### 一、土地储备机构的主体资格

##### （一）上街区土储中心的基本信息

经核查上街区土储中心提供的资料，其持有上街区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码：124101067440634691，名称：郑州市上街区土地储备中心；宗旨和业务范围：为土地资源的合理配置和可持续发展提供土地储备管理服务；制定收购储备计划，适时收购储备土地；对实施“优二兴三”和企业改制的存量土地进行收购，经营和管理区政府依法收回的违法用地。闲置抛荒土地和无主土地并纳入土地储备体系；对收购储备的土地进行拆迁、整理、出让前的合同利用及组织预出让；筹集、运作和管理土地收购，储蓄和预出让资金；住所：河南省上街区中心路26号；法定代表人：张志贤；经费来源：财政补助收入；开办

资金：¥27万元；主办单位：郑州市上街区国土资源局。

## （二）上街区土储中心具备土地储备机构资格

2002年4月23日，上街区机构编制委员会作出《关于成立区土地储备中心的批复》（上编〔2002〕15号），同意成立上街区土地储备中心，事业单位，规格相当于副科级，编制四名，其中领导职数一名，经费实行全额预算管理，隶属区土地房产管理局领导。

2004年1月13日，上街区机构编制委员会下发《关于变更区土地储备中心隶属关系的通知》（上编〔2004〕03号），将隶属于区土地房产管理局领导的区土地储备中心改由区人民政府领导，系区政府直属事业机构，业务归口区土地房产管理局领导。

2010年3月3日，中共上街区委、上街区人民政府下发《关于印发〈郑州市上街区人民政府机构改革实施意见〉的通知》（上文〔2010〕16号），区土地储备中心由区政府直属事业单位调整为区国土资源局下设事业单位。

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），上街区土储中心已被列入原中华人民共和国国土资源部发布的土地储备机构名录，名录代码 TC410106，据此，本所律师认为，上街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，上街区土储中心系依法设立、具有独立法人资格的事业单位，其已被列入原中华人民共和国国土资源部发布的土地储备机构名录，具备代表上街区实施土地储备工作的主体资格。

## 二、拟收储土地项目基本情况

根据上街区土储中心提供的资料，本项目包含7处拟收储地块，拟收储面积共计2188.8223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	峡窝镇北峡窝村项目	汝南路以东，漓江路南北两侧	21.0321	居住、行政办公用地
2	峡窝镇沙固村项目	陇海铁路以南，昆仑路东西两侧	101.104	工业用地
3	峡窝镇魏岗村项目	五云路以南，登封路以西	473.4383	居住用地

序号	项目名称	地块位置	拟收储面积 (亩)	规划用途
4	峡窝镇方顶村项目	方顶村	95.926	居住用地
5	峡窝镇柏庙村项目	五云路南北两侧，登封路东西两侧	1169.9655	居住、医疗用地
6	工业路街道办事处朱寨村项目	白云路以南、登封路以东，淮阳路以西	192.8886	居住用地
7	工业路街道办事处东柏社村项目	蓝天路以北、通航六路以东	134.4678	商业用地
合计			2188.8223	-

### 三、拟收储土地项目调查情况

#### (一) 北峡窝村项目地块

##### 1、地块概况

峡窝镇北峡窝村项目地块的地理位置为汝南路以东，漓江路南北两侧，土地权属为北峡窝村集体土地。经核查，北峡窝地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质居住、行政办公用地，储备面积 21.0321 亩，拟出让面积 5.8218 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 128 万元，预计土地出让收入 1377.39 万元，本期债券拟使用金额 127.7656 万元。

##### 2、审批情况

###### (1) 征地审批：

2014 年 6 月 27 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2013 年度第五批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕819 号），同意上街区征收峡窝镇北峡窝村土地面积 20.1635 公顷，同意上街区国土资源局拟定的征收土地方案。所批复面积覆盖了本次拟收储的北峡窝村地块。

###### (2) 规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕48 号），北峡窝村项目地块规划范围内控制为居住用地和行政办公用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

###### (3) 征地补偿：

经核查《郑州市上街区人民政府关于落实上街区 2013 年度第五批乡镇建设征收土地的通告》、《郑州市上街区国土资源局关于上街区 2013 年度第五批乡镇建设征收土地补偿安置方案》，上街区政府批准了北峡窝村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2018 年 3 月 20 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收峡窝镇北峡窝村村民委员会第一村民组集体土地方案的批复》（上土委会〔2018〕2 号），要求区土储中心尽快实施北峡窝村村民委员会第一村民组 21.0321 亩集体土地的征收工作。目前征地补偿工作正在推进。

## （二）沙固村项目地块

### 1、地块概况

峡窝镇沙固村项目地块的地理位置为陇海铁路以南，昆仑路东西两侧，土地权属为沙固村集体土地。经核查，沙固村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质工业用地，储备面积 101.104 亩，拟出让面积 85.757 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 900 万元，预计土地出让收入 2563.05 万元，本期债券拟使用金额 753.0436 万元。

### 2、审批情况

#### （1）征地审批：

2013 年 7 月 15 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2012 年度第九批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2013〕904 号），同意上街区征收峡窝镇沙固村土地面积 4.4544 公顷。

2015 年 4 月 21 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2014 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕270 号），同意上街区转用并征收峡窝镇等 2 个乡镇（办事处）老寨河村等 2 个农村集体经济组织集体耕地、林地、园地等，征收土地明细表显示，沙固村征收面积 2.2800 公顷。

以上批复中载明的土地面积覆盖本次拟收储的沙固村地块。

#### （2）规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕49 号），沙固村项目地块规划范围内控制为工业用地。未来将根据收储项目进展逐步

完善地块规划审批。

### (3) 征地补偿:

经核查《郑州市上街区人民政府关于落实上街区 2012 年度第九批乡镇建设征收土地的通告》、《郑州市上街区国土资源局关于上街区 2012 年度第九批乡镇建设征收土地补偿安置方案》、《郑州市上街区人民政府关于落实上街区 2014 年度第一批乡镇建设征收土地的通告》、《郑州市上街区国土资源局关于上街区 2014 年度第一批乡镇建设征收土地补偿安置方案》，上街区政府批准了沙固村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2018 年 3 月 6 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收上街区峡窝镇沙固村村民委员会第三、四、五、六组村民组集体土地方案的批复》（上土委会〔2018〕1 号），要求区土储中心尽快实施沙固村村民委员会第三、四、五、六组村民组 101:104 亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补偿工作正在推进。

### (三) 魏岗村项目地块

#### 1、地块概况

峡窝镇魏岗村项目地块的地理位置为五云路以南、登封路以西，土地权属为魏岗村集体土地。经核查，魏岗村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质居住用地，储备面积 473.4383 亩，拟出让面积 441.1195 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 5000 万元，预计土地出让收入 104365.09 万元，本期债券拟使用金额 2702.3868 万元。

#### 2、审批情况

##### (1) 征地审批

2014 年 7 月 3 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2013 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕830 号），同意上街区征收峡窝镇魏岗村土地面积 7.6147 公顷。

2015 年 5 月 15 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2014 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕655 号），同意上街区征收峡窝镇魏岗村土地面积 8.2495 公顷。

2015 年 9 月 2 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2015 年度第三批城

市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕976号），同意上街区征收峡窝镇魏岗村土地面积14.5894公顷。

2015年12月10日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区2015年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕1178号），同意上街区征收峡窝镇武庄村等3个农村集体经济组织集体耕地、林地、园地作为上街区2015年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地，同意上街区国土资源局拟定的征收方案，征收土地明细表显示，魏岗村征收面积5.4677公顷。

以上批复中载明的土地面积覆盖本次拟收储的魏岗村地块。

#### （2）规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕50号），魏岗村项目地块规划范围内控制为居住用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

#### （3）征地补偿：

经核查上街区政府发布的关于落实上街区2013年度第四批乡镇建设征收土地、2013年度第四批城市建设用地、2015年度第三批城市建设用地、2015年度第一批城乡挂钩试点项目征收的通告，以及上街区国土局发布的关于落实上街区2013年度第四批乡镇建设征收土地、2013年度第四批城市建设用地征收、2015年度第三批城市建设用地征收、2015年度第一批城乡挂钩试点项目的补偿安置方案，上街区政府批准了魏岗村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2018年8月17日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收上街区峡窝镇魏岗村村民委员会第一、二、三、六、七村民组集体土地方案的批复》（上土委会〔2018〕6号），要求区土储中心尽快实施魏岗村村民委员会第一、二、三、六、七组村民组473.4383亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补偿工作正在推进。

#### （四）方顶村项目地块

##### 1、地块概况

峡窝镇方顶村项目地块的地理位置位于方顶村，土地权属为方顶村集体土地。经核查，方顶村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质居住用地，储备面

积 95.926 亩，拟出让面积 95.9259 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 2780 万元，预计土地出让收入 24346.31 万元，本期债券拟使用金额 2770.8864 万元。

## 2、审批情况

### (1) 土地审批：

2018 年 4 月 13 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕574 号），同意上街区征收峡窝镇方顶村集体建设用地 13.0830 公顷，同意上街区国土资源局拟定的征收土地方案。该批复中载明的土地面积覆盖本次拟收储的方顶村地块。

### (2) 规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕51 号），方顶村项目地块规划范围内控制为居住用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

### (3) 征地补偿：

经核查《郑州市上街区人民政府关于落实上街区 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的通告》、《郑州市上街区国土资源局关于上街区 2017 年度第二批乡镇建设征收土地补偿安置方案》，上街区政府批准了方顶村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2018 年 8 月 10 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收上街区峡窝镇方顶村村民委员会第七村民组集体土地方案的批复》（上土委会〔2018〕5 号），要求区土储中心尽快实施方顶村村民委员会第七村民组 95.9260 亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补偿工作正在推进。

## (五) 柏庙村项目地块

### 1、地块概况

峡窝镇柏庙村项目地块的地理位置为五云路南北两侧，登封路东西两侧，土地权属为柏庙村集体土地。经核查，柏庙村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质居住、医疗用地，储备面积 1169.9655 亩，拟出让面积 1026.1287 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 9000 万元，预计土地出

让收入 242773.24 万元，本期债券拟使用金额 6757.7562 万元。

## 2、审批情况

### (1) 土地审批：

2015 年 4 月 30 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2014 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕29 号），同意上街区征收峡窝镇柏庙村土地面积 14.9453 公顷，同意上街区国土资源局拟定的征收土地方案。

2015 年 12 月 10 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2015 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕1178 号），同意上街区征收峡窝镇武庄村等 3 个农村集体经济组织集体耕地、林地、园地作为上街区 2015 年度第一批城乡挂钩试点项目建新区用地，同意上街区国土资源局拟定的征收方案，征收土地明细表显示，柏庙村征收面积 21.4307 公顷。

2015 年 12 月 10 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2015 年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕1179 号），同意上街区征收峡窝镇等 2 个镇武庄村等 3 个村集体耕地、园地等作为城乡挂钩试点项目建新区用地。征收土地明细表显示，柏庙村征收面积 11.6058 公顷。

2017 年 7 月 7 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2016 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕587 号），同意上街区征收峡窝镇柏庙村土地共计 44.3232 公顷。

上述批复中载明的土地面积覆盖本次拟收储的柏庙村地块。

### (2) 规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕52 号），柏庙村项目地块规划范围内控制为居住用地和医疗卫生用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

### (3) 征地补偿：

经核查上街区政府发布的关于落实上街区 2014 年度第一批乡镇建设征收土地、2015 年度第一批城乡挂钩试点项目、2015 年度第一批城乡挂钩试点项目、2016 年度第四批乡镇建设征收土地的通告，以及上街区国土局发布的关于落实上街区 2014 年度第一批乡镇建设征收土地、2015 年度第一批城乡挂钩试点项目、2015 年度第一批城

乡挂钩试点项目、2016 年度第四批乡镇建设征收土地的补偿安置方案，上街区政府批准了柏庙村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2018 年 10 月 12 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收区峡窝镇柏庙村村民委员会第五组村民组集体土地方案的批复》（上土委会〔2018〕7 号），要求区土储中心尽快实施柏庙村村民委员会第五组村民组 293.8107 亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补偿工作正在推进。

## （六）朱寨村项目地块

### 1、地块概况

工业路街道办事处朱寨村项目地块的地理位置为白云路以南、登封路以东，淮阳路以西，土地权属为朱寨村集体土地。经核查，朱寨村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质居住用地，储备面积 192.8886 亩，拟出让面积 146.7175 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 1640 万元，预计土地出让收入 37237.40 万元，本期债券拟使用金额 1541.1346 万元。

### 2、审批情况

#### （1）用地审批：

2015 年 5 月 8 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2014 年度第三批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕428 号），同意上街区转用并征收工业路街道办事处朱寨村集体耕地、林地等，征收朱寨村集体建设用地，共计 26.6601 公顷，同意上街区国土局拟定的农用地专用方案、征收土地方案和补充耕地方案。该批复中载明的土地面积覆盖本次拟收储的朱寨村地块。

#### （2）规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡规划建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕53 号），朱寨村项目地块规划范围内控制为居住用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

#### （3）征地补偿：

2016 年 10 月 13 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收上街区朱寨第一、第三、第四、第五股份经济合作社集体土地方案的批复》（上土委会〔2016〕4 号），要求区土储中心尽快实施朱寨第一、第三、第四、第五股份经济

合作社 729.5163 亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补偿工作正在推进。

### （七）东柏社村项目地块

#### 1、地块概况

工业路街道办事处东柏社村项目地块的地理位置为蓝天路以北、通航六路以东，土地权属为东柏社村集体土地。经核查，东柏社村地块已列入上街区土地储备计划，土地规划性质商业用地，储备面积 134.4678 亩，拟出让面积 102.5419 亩，储备开始时间 2018 年，计划出让时间 2021 年，项目资金总需求 1350 万元，预计土地出让收入 16175.26 万元，本期债券拟使用金额 347.0268 万元。

#### 2、审批情况

##### （1）用地审批：

2015 年 12 月 31 日，河南省人民政府作出《关于郑州市上街区 2015 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕1235 号），同意上街区征收峡窝镇等 2 个镇（办事处）武庄村等 3 个村集体土地共计 32.5680 公顷作为上街区 2015 年度第二批城乡挂钩试点项目建新区用地，征收土地明细表显示，东柏社村征收面积 8.0460 公顷。

##### （2）规划审批：

根据《上街区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》、《郑州市上街区住房和城乡建设局关于上街区土地储备项目地块相关规划的函》（上住建函〔2018〕54 号），东柏社村项目地块规划范围内控制为商业用地。未来将根据收储项目进展逐步完善地块规划审批。

##### （3）征地补偿：

经核查《郑州市上街区人民政府关于落实上街区 2015 年度第二批城乡挂钩时点项目征收土地的通过》、《郑州市上街区国土资源局关于上街区 2015 年度第二批城乡挂钩时点项目征收土地补偿安置方案》，上街区政府批准了东柏社村地块的征收方案，上街区国土局发布了补偿安置方案。

2016 年 10 月 17 日，上街区土地管理委员会作出《关于对区土地储备中心征收上街区东柏社第一、第二、第三、第四股份经济合作社集体土地方案的批复》（上土委会〔2016〕15 号），要求区土储中心尽快实施东柏社第一、第三、第四、第五股份经济合作社 303.5541 亩集体土地的征收工作，并明确了征地补偿标准。目前征地补

偿工作正在推进。

#### 小结：

综上，本所律师认为，本次拟收储项目地块均已列入上街区土地收储计划，并已取得有权机关出具的土地征收批复，规划部门已对地块进行土地利用的设计规划，后续将根据收储进度完善其他审批事项。本次拟收储项目地块的拆迁安置、补偿标准符合现行法律、法规的规定，征地补偿工作正在推进。截至本法律意见书出具之日，本次拟收储项目地块的收储工作已实施并正在推进，具有土地储备方面的资金需求。

### 四、本项目的中介机构及文件

#### （一）审计机构及专项评价报告

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所，现持有郑州市工商行政管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91410100MA40DGQR5D，并持有河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》，分所执业证书编号：110001684106，其经营范围为：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。具备从业资质。

#### （二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。本所系经河南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：3141000041580553X9，已通过司法行政主管部门的历年考核。具备从业资质。

### 五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）上街区土储中心系依法设立、具有独立法人资格的事业单位，已被列入原国土资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟收储项目地块均已列入上街区土地储备计划，已取得有权机关出具的土地征收批复，规划部门已对地块进行土地利用的初步规划，土地收储的其他审批手续正在办理进程中，征地补偿工作正在推进，尚需进行后续土地储备工作。

(三) 为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

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《河南仟问律师事务所关于 2019 年郑州市上街区土地储备项目法律意见书》签字页)

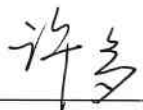
河南仟问律师事务所 (盖章)

负责人:



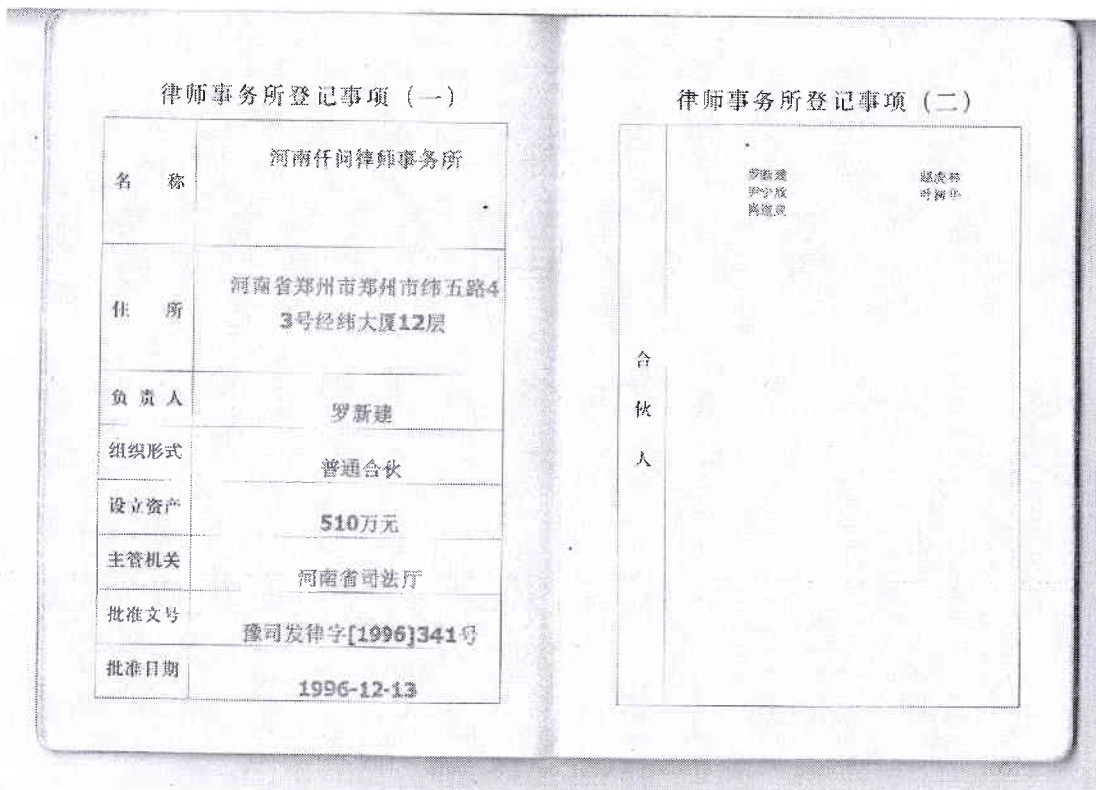
经办律师:

  
耿玉娟

  
许多

二〇一八年十二月十七日

# 律师事务所执业许可证






经办律师执业证

执业机构		
执业证类别	专职律师	
执业证号	14101201021516268	持证人 耿玉娟
法律职业资格 或律师资格证号	A20074101050278	性别 女
发证机关	河南省司法厅	身份证号 320311197304081246
发证日期	2015 06 10	


律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一六年度	考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关		备案机关	
备案日期	有效期 2017.6.1至 2018.5.31	备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

执业机构  河南千文律师事务所


执业证类别

执业证号 1410120121325836

法律职业资格  
或律师资格证号

发证机关  河南省司法厅

发证日期 2012 年 09 月 07 日



持证人 符英

性别 女

身份证号 411082198409204841

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