

ALLBRIGHT  
LAW OFFICES  
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于 2019 年新密市土地储备项目的

法律意见书

中国·郑州

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

致：新密市土地收购储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，上海锦天城（郑州）律师事务所作为 2019 年新密市土地储备项目的特聘专项法律顾问，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.....	6
三、土地储备机构的主体资格.....	6
四、项目预期收益和融资平衡情况.....	7
五、有关中介机构及文件.....	8
六、结论性意见.....	9

## 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》
市国土局	指	新密市国土资源局
市规划局	指	新密市城乡规划局
《专项评价报告》	指	《2019年新密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年新密市土地储备项目的法律意见书》
亚太会所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
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，对新密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新密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新密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

#### (一) 基本情况

地块名称：郑少高速新密东口用地收储项目

位置：新密市袁庄乡井沟村

四至：北至郑少高速、南至战鼓山、西至密州大道、东至井沟村。

收储面积：598.87 亩

用地性质：商业用地、二类住宅用地、中小学用地

#### (二) 审批情况

2014年8月7日，河南省人民政府作出《关于新密市2013年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕940号），同意新密市征收袁庄乡井沟村共计39.92公顷土地作为其2013年度第七批乡镇建设用地，并同意市国土局拟定的征收土地方案。

2014年8月25日，郑州市国土资源局作出《关于新密市2013年度第七批乡镇建设征收土地的函》（郑国土资函〔2014〕223号），要求新密市按照河南省人民政府的要求，认真抓好征地补偿安置工作。

2014年9月15日，新密市人民政府作出《关于落实新密市2013年度第七批乡镇建设征收土地的通告》（新密政通〔2014〕11号），该通告载明了建设用地项目名称、征收土地位置、被征收土地权属面积地类、土地补偿标准、办理征地补偿登记时间等事项。

2014年10月8日，市国土局作出《关于新密市2013年度第七

批乡镇建设征收土地补偿安置方案》(新密国土资告〔2014〕43号),该方案对征地补偿费用标准、征地补偿费用、被征地人员安置途径等方面作出明确约定。

2014年10月9日,市国土局作出《关于新密市2013年度第七批乡镇建设征收土地补偿安置方案公告》(新密国土资告〔2014〕47号),该公告载明土地安置补偿标准、被征地乡镇村补偿费用、社会保障费用标准、附属物补偿标准、被征地人员安置途径等事项。

2018年12月份,市规划局作出《关于新密市2013年度第七批乡镇建设用地土地性质的证明》,明确了该地块用地性质以及规划面积。

## 二、债券资金使用情况

新密市土地收储项目共使用债券资金16,000万元,全部用于郑少高速新密东口用地收储项目。具体情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目位置	收储面积	申请债券资金规模
1	郑少高速新密东口用地收储项目	北至郑少高速、南至战鼓山、西至密州大道、东至井沟村。	598.87亩	16,000
总计	——	——	598.87亩	16,000

## 三、土地储备机构的主体资格

### (一) 项目收储主体基本情况

新密市土地储备项目“郑少高速新密东口用地收储项目”的收储主体为新密市土地收购储备中心,基本情况如下:

名称：新密市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12410183740749703Y

住所：河南省新密市西大街西段

性质：事业单位法人

法定代表人：任国祥

开办资金：50 万元

经费来源：经费自理

举办单位：新密市国土资源局

登记机关：新密市事业单位登记管理局

有效期：2015.03.13-2020.03.13

宗旨和业务范围：为收购储备土地，促进新密经济发展提供服务。国家关于土地收购、储备的政策和法律法规的贯彻执行。受市政府委托，土地收购储备工作的组织实施，土地使用权的经济测算、成本核算和平衡组织工作的组织收购储备，征收土地补偿费用资金拨付，协助做好工作、上级部门交办的其他事项。

## （二）纳入国土资源部名录

根据 2018 年 7 月 12 日河南省国土资源厅印发的“豫国土资办函[2018]99 号”《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》，新密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 TC410183。

## 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，亚太会所认为，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，本次评价的新密市土地储备项目，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》

本所为新密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新密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》

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为新密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》。

亚太会所现持有北京市工商行政管理局西城分局核发的统一社会信用代码为 911100000785632412 的《营业执照》；持有北京市财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：019862）。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。亚太会所及经办会计师具备为新密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、新密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、新密市土地储备项目符合《土地管理法》、《土储管理办法》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、为新密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 年新密市土地  
储备项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬  
李 韬

经办律师： 刘 睿  
刘 睿

任苏娟  
任苏娟

2018年12月16日

# 律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MDQ160407F



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：

河南省司法厅

发证日期：

2016 年 04 月 29 日

# 律师事务所分所 执业许可证

(副本)



证号 31410000MD01604075

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

### 律师事务所分所登记事项

### 律师事务所分所变更登记 (一)

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, 焦新, 刘睿,	
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	



事项	变更	日期
名称		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
		年 月 日

### 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
住所	河南郑州东郊郑东新区普东 路19号德威广场24.15层	2017年7月3日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



### 所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		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



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 4101200410190534

法律职业资格  
或律师资格证号 A200341048110223

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 6 月 11 日



持证人 刘睿

性 别 男

身份证号 210302196409051512



### 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	
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	
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  
或律师资格证号 20144103820181

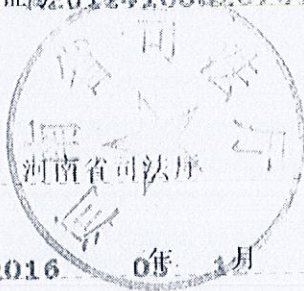
持证人 任苏娟

性 别 女

发证机关 河南省司法厅


身份证号 30882198610034541

发证日期 2016 05 11 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
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	