

2019年新蔡县土地储备项目

法律意见书

(2018)中豫意字第 1204号



河南中豫律师事务所

河南中豫律师事务所
关于2019年新蔡县土地储备项目
之法律意见书

(2018)中豫意字第1204号

致：新蔡县土地收购储备中心

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，河南中豫律师事务所作为2019年新蔡县土地储备项目的专项法律服务机构，就2019年新蔡县土地储备项目的相关情况，出具本法律意见书。

第一章 引言

一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本意见书	指河南中豫律师事务所关于2019年新蔡县土地储备项目法律意见书
本所	河南中豫律师事务所
本所律师	王猛律师 李天源律师
会计事务所	指河南明泰会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指《2019年新蔡县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》豫明会专审字（2018）第786号
中国	指中华人民共和国（为本意见书之目的，不包括港澳台地区）
元	指人民币元

二、声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据相关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出具本意见书。

2. 本所律师承诺已依据本意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见：已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定及本所与委托人签订的《专项法律服务协议》的要求，对与出具本意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 委托人保证已经提供了本所律师认为出具本意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 对于出具本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政府部门、司法机关及该中心或其他有关单位出具的证明文件。

7. 本所律师在本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，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

8. 本意见书仅供本次土地储备项目准备工作之目的。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二章 正文

一、土地储备机构主体资格

(一) 新蔡县土地收购储备中心作为新蔡县人民政府土地储备机构，现持有统一社会信用代码为124128287834018892的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地收购储备、土地开发出让、土地评估咨询、土地开发信息服务；住所：河南省新蔡县西环路中段；法定代表人：胡佳俊；经费来源：财政补助收入；开办资金：人民币10万元；举办单位：新蔡县国土资源局；有效期自2017年04月18日至2022年04月18日。

(二) 根据委托人提供的《土地储备机构名录（2017年版）》，新蔡县土地收购储备中心已被列入国土资源主管部门颁布的名录，名录代码为TC411729。

综上，本所律师认为，新蔡县土地收购储备中心为依法设立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况及其调查情况

根据委托人提供的驻马店市新蔡县土地储备专项债券募投项目情况及2019年新蔡县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告，募投项目情况如下：

(一) 拟收储项目概况

本次拟收储土地项目为五个片区，分别为：西湖公园片区、投

资大厦片区、北湖公园西园片区、黍河景观带南片区、新正路南与开元大道西片区，共计收储面积7761亩，项目预计投资额342178万元。

地块	四至范围	项目情况
西湖公园片区	东至西湖公园，北至文化西路，南至纬六路，西至西湖大道	项目面积2233亩，整治完毕可出让土地1280亩。
投资大厦片区	东至月亮湾大道，北至洪河大道，南至人民西路，西至今是大道	项目面积1046亩，整治完毕可出让土地896亩。
北湖公园西园片区	东至开元大道路，北至环湖路，南至驻新路，西至月亮湾大道	项目面积1533亩，整治完毕可出让土地1226亩。
黍河景观带南片区	东至规划路，北至黍河大道，南至新正路，西至经四南路	项目面积1017亩，整治完毕可出让土地771亩。
新正路南、开元大道西片区	东至开元大道，北至新正路，南至平常路，西至工业路	项目面积1932亩，整治完毕可出让土地1215亩。

(二) 拟收储土地项目进展调查情况

根据新蔡县国土资源局《关于编制2018年度土地储备计划的请示》（新国土〔2018〕21号）文件及新蔡县人民政府《关于同意编制2018年度土地储备计划的批复》（新政文〔2018〕4号）文件，同意新蔡县国土资源局编制的2018年度土地储备计划。

2018年度土地储备计划分为：收储计划453.7894公顷、入库计划128.3563公顷和供应计划325.4331公顷。本项目涉及西湖公园片区、投资大厦片区、北湖公园西园片区、黍河景观带南片区、新正路南与开元大道西片区已部分列入收储计划，后续工作在逐步展开。具体已列入储备计划明细为：

1、收储计划

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
1	奥田厨卫	18.3369	今是大道西侧	工业

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
2	北湖公园西园片区	12.8983	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
3	北湖公园西园片区	10.2953	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
4	北湖公园西园片区	16.6685	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
5	北湖公园西园片区	3.634	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
6	北湖公园西园片区	9.9463	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
7	北湖公园西园片区	11.2516	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
8	北湖公园西园片区	4.0945	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
9	北湖公园西园片区	7.2296	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
10	北湖公园西园片区	5.7224	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
11	红星美凯龙西	4.6182	工业路中段东侧	商业
12	今是大道西纬六路北地块	3.4	西湖路南段东侧	居住
13	人民西路与月亮湾大道交叉口南地块	6.8700	人民西路南侧，月亮湾大道西侧	居住
14	人民中路南	1.699	人民中路南侧	商住
15	三联门业	11.18	月亮湾大道西侧，文化路北侧	工业
16	上水公馆南	1.9573	工业路中段西侧	居住
17	黍河景观带南片区	16.374	经四南路东侧，新正路北侧	商住
18	黍河景观带南片区	11.9948	经四南路东侧，新正路北侧	商住
19	黍河景观带南片区	6.1212	经四南路东侧，新正路北侧	商住
20	黍河景观带南片区	10.845	经四南路东侧，新正路北侧	商住
21	黍河景观带南片区	6.0377	经四南路东侧，新正路北侧	商住
22	同安医院	15.2061	开元大道北段西侧	公共

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
23	投资大厦片区	18.682	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
24	投资大厦片区	17.2840	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
25	投资大厦片区	12.0868	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
26	投资大厦片区	11.6513	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
27	万人社区	13.4737	今是大道西侧	居住
28	西湖公园片区	8.8428	西湖大道东侧	商住
29	西湖公园片区	7.9019	西湖大道东侧	商住
30	西湖公园片区	9.6409	西湖大道东侧	商住
31	西湖公园片区	8.4763	西湖大道东侧	商住
32	西湖公园片区	17.8444	西湖大道东侧	医疗
33	西湖公园片区	3.4982	西湖大道东侧	商住
34	西湖公园片区	7.9019	西湖大道东侧	商住
35	西湖公园片区	10.2663	西湖大道东侧	商住
36	西湖公园片区	6.2365	西湖大道东侧	商住
37	西湖公园片区	6.3829	西湖大道东侧	商住
38	西湖公园片区	5.8687	西湖大道东侧	商住
39	西湖公园片区	6.2625	西湖大道东侧	商住
40	西湖公园片区	4.0862	西湖大道东侧	商住
41	新正路南、开元大道西片区	8.5692	新正路南侧、开元大道西侧	商住
42	新正路南、开元大道西片区	7.6191	新正路南侧、开元大道西侧	商住
43	新正路南、开元大道西片区	3.5034	新正路南侧、开元大道西侧	商住

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
44	新正路南、开元大道西片区	1.9019	新正路南侧、开元大道西侧	商住
45	新正路南、开元大道西片区	6.3814	新正路南侧、开元大道西侧	商住
46	新正路南、开元大道西片区	9.1003	新正路南侧、开元大道西侧	商住
47	新正路南、开元大道西片区	8.0233	新正路南侧、开元大道西侧	商住
48	新正路南、开元大道西片区	11.2472	新正路南侧、开元大道西侧	商住
49	新正路南、开元大道西片区	4.9507	新正路南侧、开元大道西侧	商住
50	新正路南、开元大道西片区	7.2951	新正路南侧、开元大道西侧	商住
51	新正路南、开元大道西片区	4.5289	新正路南侧、开元大道西侧	商住
52	新正路南、开元大道西片区	7.8915	新正路南侧、开元大道西侧	商住
合计		453.7800		

2、供应计划

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
1	三联门业	11.18	月亮湾大道西侧，文化路北侧	工业
2	奥田厨卫	18.3369	今是大道西侧	工业
3	同安医院	15.2061	开元大道北段西侧	公共
4	上水公馆南	1.9573	工业路中段西侧	居住
5	红星美凯龙西	4.6182	工业路中段东侧	商业
6	人民中路南	1.699	人民中路南侧	商住
7	今是大道西纬六路北地块	3.4000	西湖路南段东侧	居住
8	人民西路与月亮湾大道交叉口南地块	6.87	人民西路南侧，月亮湾大道西侧	居住
9	万人社区	13.4737	今是大道西侧	居住

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
10	西湖公园片区	8.8428	西湖大道东侧	商住
11	西湖公园片区	7.9019	西湖大道东侧	商住
12	西湖公园片区	9.6409	西湖大道东侧	商住
13	西湖公园片区	8.4763	西湖大道东侧	商住
14	西湖公园片区	17.8444	西湖大道东侧	医疗
15	西湖公园片区	3.4982	西湖大道东侧	商住
16	西湖公园片区	7.9019	西湖大道东侧	商住
17	投资大厦片区	18.682	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
18	投资大厦片区	17.2840	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
19	投资大厦片区	12.0868	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
20	投资大厦片区	11.6513	今是大道东侧、人民西路北侧	商住
21	黍河景观带南片区	16.374	经四南路东侧，新正路北侧	商住
22	黍河景观带南片区	11.9948	经四南路东侧，新正路北侧	商住
23	黍河景观带南片区	6.1212	经四南路东侧，新正路北侧	商住
24	北湖公园西园片区	12.8983	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
25	北湖公园西园片区	10.2953	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
26	北湖公园西园片区	16.6685	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
27	北湖公园西园片区	3.634	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
28	北湖公园西园片区	9.9463	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
29	北湖公园西园片区	11.2516	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
30	北湖公园西园片区	4.0945	开元大道西侧、驻新路北侧	商住

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
31	新正路南、开元大道西片区	8.5692	新正路南侧、开元大道西侧	商住
32	新正路南、开元大道西片区	7.6191	新正路南侧、开元大道西侧	商住
33	新正路南、开元大道西片区	3.5034	新正路南侧、开元大道西侧	商住
34	新正路南、开元大道西片区	1.9019	新正路南侧、开元大道西侧	商住
合计		325.4331		

3、入库计划

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
1	新正路南、开元大道西片区	6.3814	新正路南侧、开元大道西侧	商住
2	新正路南、开元大道西片区	9.1003	新正路南侧、开元大道西侧	商住
3	西湖公园片区	10.2663	西湖大道东侧	商住
4	西湖公园片区	6.2365	西湖大道东侧	商住
5	西湖公园片区	6.3829	西湖大道东侧	商住
6	西湖公园片区	5.8687	西湖大道东侧	商住
7	西湖公园片区	6.2625	西湖大道东侧	商住
8	西湖公园片区	4.0862	西湖大道东侧	商住
9	北湖公园西园片区	7.2296	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
10	北湖公园西园片区	5.7224	开元大道西侧、驻新路北侧	商住
11	黍河景观带南片区	10.8450	经四南路东侧，新正路北侧	商住
12	黍河景观带南片区	6.0377	经四南路东侧，新正路北侧	商住
13	新正路南、开元大道西片区	8.0233	新正路南侧、开元大道西侧	商住
14	新正路南、开元大道西片区	11.2472	新正路南侧、开元大道西侧	商住

序号	项目名称	面积	位置	规划用途
15	新正路南、开元大道西片区	4.9507	新正路南侧、开元大道西侧	商住
16	新正路南、开元大道西片区	7.2951	新正路南侧、开元大道西侧	商住
17	新正路南、开元大道西片区	4.5289	新正路南侧、开元大道西侧	商住
18	新正路南、开元大道西片区	7.8915	新正路南侧、开元大道西侧	商住
合计		128.3563		

三、中介机构及有关文件

(一) 法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有河南省司法厅于2017年11月17日核发的统一社会信用代码为314100004158071219的《律师事务所执业许可证》，出具法律意见书属于本所业务范围。

本法律意见书已有两名执业律师签字并加盖公章，签字律师均持有通过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：河南中豫律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

(二) 审计机构及专项评价报告

河南明泰会计师事务所（普通合伙）作为本次的审计机构。

1. 审计机构

河南明泰会计师事务所持有郑州市工商行政管理局专业分局于2013年1月24日核发的统一社会信用代码为91410100MA406GLN24的

《营业执照》、河南省财政厅于2018年8月31日核发的分所执业证书编号为41000136的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：河南明泰会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所。

2. 专项评价报告

河南明泰会计师事务所（普通合伙）出具的《专项评价报告》，认为本次评价的新蔡县土地储备项目，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土地储备专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、法律风险

本期债券可能存在的风险因素有利率风险、流动性风险、偿付风险、税务风险等因素。

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，

无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。使用人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

五、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

一、新蔡县土地收购储备中心为依法设立、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，有资格实施储备地块的土地储备，具有储备土地的主体资格；

二、为本期债券提供服务的法律顾问具备相应的从业资质；审计机构系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

河南中豫律师事务所

负责人：



承办律师：

承办律师：

二〇一八年十二月四日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100004158071219

河南中豫 律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》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： 2017 年 11 月 17 日



N. 70094935

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

(副本)

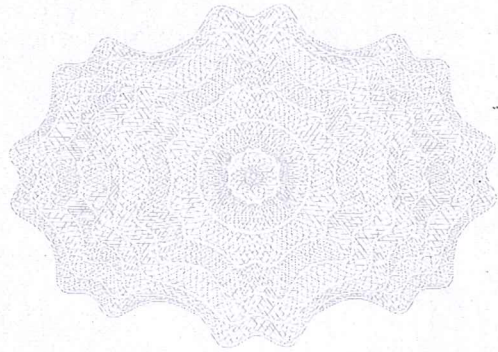
统一社会信用代码：
314100004158071219

河南中豫
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：
发证日期：2017 年 11 月 21 日



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南中豫律师事务所
住所	河南省郑州市金水路299号 浦发国际金融中心B座5楼511号
负责人	苏玉康
组织形式	普通合伙
设立资产	12万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司文[1999]35号
批准日期	1999-03-11



律师事务所登记事项 (二)

合伙人	甲红宾 王志勇 朱业津 刘成宏 苏玉康 师登科 王之滨 王军权 杜百育 胡献刚 贾光娟 徐雅超
-----	--

执业机构 河南中豫律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201310521646

法律职业资格
或律师资格证号 110094916273716

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2018年 04 月 09日

持证人 王猛

性别 男

身份证号 412724198802220317






律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	合格
备案机关	河南省司法厅
备案日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

