

河南钟秀律师事务所
关于 2019 年泌阳县土地储备项目
法律意见书

2018 年 12 月

地址：郑州市郑东新区商务内环路与西二街交叉口龙湖大厦 17 楼 1706 室
电话：0371-60999796

关于 2019 年泌阳县土地储备项目

法律意见书

[2018]豫钟非诉字第 044 号

第一章 前言

致：泌阳县土地储备中心

一、委托事项

根据河南钟秀律师事务所（简称“本所”）与泌阳县土地储备中心签署的《专项法律顾问协议》的约定，本所指派贾付山、王晖律师为 2019 年泌阳县土地储备项目使用资金事宜，出具本法律意见书。

本所为合法注册成立的律师事务所，在本法律意见书签字的律师具有合法执业资格。本所经河南省司法厅确认，具有从事相关法律业务的资格。

二、律师声明

1. 本所律师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、法规和规则发表法律意见；本所律师认定的某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门出具的有关批准、确认、批复等；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目的准备工作进行了充分的尽职调查，本法律意见书不存在虚假性记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于项目实施主体及项目中介机构已向本所律师提供的文件资料；对于出具法律意见书至关重要而无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次项目准备工作上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

3. 本所以及承办律师与项目实施主体之间不存在除本次委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，在出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就本次项目所涉及的法律问题进行核查，本法律意见书中涉及

信用评级、项目实施方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所律师同意项目实施主体部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供项目实施主体为本次项目对应的拟申请专项债券资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述，本所律师出具法律意见书如下：

第二章 正文

一、项目基本情况

(一) 项目概述

1. 根据项目实施主体出具的资料及本所律师的实地勘察，项目情况如下：

项目名称:2019年泌阳县土地储备项目

项目位置及范围:位于泌阳县棠西南路北、北四环路以南、西三环路以东、东环二路以西围合的区域内。项目土地收储范围为18宗地，如下表：

名称	位置范围	省政府批复文件	面积
			(亩)
宗地一	北至滨河路，东至驻马店置地小区，南至规划绿地，西至迎宾路	豫政土(2018)546号	104.57
宗地二	北至铜山湖大道，东至温泉路，南至李岗路，西至东风北路	豫政土(2018)1223号	153.43
宗地三	北至滨河南路，东至中泓尚城，南至棠西北路，西至焦寨村	豫政土(2015)269号、豫政土(2018)1213号	60.00
宗地四	北至北环一路，东至居民区，南至城市支路，西至花坛路	豫政土(2010)919号	29.00
宗地五	北至烟草公司，东至平桐路，西至居民区，南至空地	豫政土(2007)64号	49.00
宗地六	北至滨河路，东至泌阳外滩小区，南至绿地，西至工业西路	豫政土(2015)269号	165.00
宗地七	北至居民区，东至团结路，南至滨河北路，西至城市支路	豫政土(2007)583号 豫政土(2018)1176号	43.58
宗地八	北至北环三路，东至空地，南至居民区，西至工农路	豫政土(2018)1213号	48.34

名称	位置范围	省政府批复文件	面积
			(亩)
宗地九	北至居民区, 东至空地, 南至北三环路, 西至河道	豫政土(2018)1213号	125.84
宗地十	北至花园路, 东至郎格电子厂, 南至居民区, 西至恒都食品厂	豫政土(2013)83号	103.00
宗地十一	北至空地, 东西二环路, 南至花园路, 西至西三环路	豫政土(2015)327号	100.00
宗地十二	东至工业路, 南至北二环路, 西至云华灿科技有限公司, 北至居民区	豫政土(2016)981号	67.85
宗地十三	东至空地, 南至泌花食品, 西至工业西路, 北至空地	豫政土(2017)422号	43.57
宗地十四	东至城市支路, 南至吉奥电子, 西至空地, 北至城市支路	豫政土(2015)327号	52.00
宗地十五	东至西一环路, 南至城市支路, 西至城市支路, 北至滨河南路	豫政土(2015)249号	70.00
宗地十六	东至西一环路, 南至棠西北路, 西至城市支路, 北至城市支路	豫政土(2015)249号	54.00
宗地十七	东至西一环路, 南至城市支路, 西至城市支路, 北至棠西北路	豫政土(2015)249号	73.80
宗地十八	东至空地, 南至李岗路, 西至花园路, 北至绿地	豫政土(2018)1213号	100.00
合计			1,442.98

规划收储面积: 1,442.98 亩

土地规划性质: 商住、工业

项目资金总需求: 110,128.48 万元

拟申请使用债券资金: 8.8 亿元

预计地块未来出让收入: 163,486.27 万元

项目资本金: 23,128.48 万元

使用期限: 5 年

计划储备时间: 2019 年

计划出让开始时间: 2020 年

2、项目地块审批情况

2018 年 3 月 20 日, 泌阳县人民政府下发《关于 2018 年度国有建设用地储备供应计划编制的批复》(泌政土(2018)24 号), 同意泌阳县国土资源局制定

的《关于编制 2018 年度国有建设用地储备供应计划的请示》（泌国土〔2018〕66 号）。

2018 年 12 月 14 日，泌阳县发展和改革委员会下发《关于 2019 年泌阳县土地收储项目可行性研究报告的批复》（泌发改〔2018〕125 号），同意国土资源局提交的关于《泌阳县土地收储项目可行性研究报告的请示》（泌国土〔2018〕423 号）。

2018 年 4 月 11 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2017 年度第二批城市用地的批复》（豫政土〔2018〕546 号），共征收用地面积 500.77 亩，此次纳入收储计划面积 104.57 亩。

2018 年 11 月 9 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2018 年度第三批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕1223 号），共征收用地面积 301.24 亩，此次纳入收储计划面积 153.43 亩。

2015 年 4 月 21 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2014 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕269 号）；2018 年 11 月 9 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2018 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕1213 号），合计共征收用地面积 986.81 亩，此次纳入收储计划面积 499.18 亩。

2010 年 12 月 28 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2010 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2010〕919 号），共征收用地面积 519.92 亩，此次纳入收储计划面积 29 亩。

2007 年 3 月 21 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2007〕64 号），共征收用地面积 414.60 亩，此次纳入收储计划面积 49 亩。

2007 年 12 月 30 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2007 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2007〕583 号）；2018 年 10 月 27 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕1176 号），合计共征收用地面积 581.06 亩，此次纳入收储计划面积 43.58 亩。

2013 年 1 月 20 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2012 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2013〕83 号），共征收用地面积 508.28 亩，此次

纳入收储计划面积 103 亩。

2015 年 4 月 24 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2014 年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕327 号），共征收用地面积 486.18 亩，此次纳入收储计划面积 152 亩。

2016 年 11 月 23 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2016 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕981 号），共征收用地面积 447.23 亩，此次纳入收储计划面积 67.85 亩。

2017 年 6 月 19 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2017 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2017〕422 号），共征收用地面积 74.24 亩，此次纳入收储计划面积 43.57 亩。

2015 年 4 月 20 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2014 年度第四批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕249 号），共征收用地面积 332.68 亩，此次纳入收储计划面积 197.8 亩。

3、项目资金来源及投入情况

（1）项目资金来源

2019 年泌阳县土地储备项目资金筹措方式为建设单位自筹资金 23,128.48 万元，拟申请土地储备专项债券资金 88,000.00 万元。

（2）投入情况

2019 年泌阳县土地储备项目总投资 110,128.48 万元。其中：工程建设费用为 29,556.60 万元，工程建设其他费用为 66,960.20 万元，基本预备费 9,651.68 万元，建设期利息 3,960.00 万元。

综上所述，本所律师认为：该土地储备项目已经列入土地储备计划，且地块均为可依法收储的土地。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《2019 年泌阳县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，在项目收益与融资自求平衡方面，该地块可实现资金平衡。

（二）项目实施主体

1. 项目实施主体基本情况

单位名称：泌阳县土地储备中心

单位住所：河南省泌阳县泌水镇花园路中段

单位性质：事业单位

单位法人：解峰

开办资金：50 万元

2. 项目实施主体的经营范围

根据泌阳县土地储备中心的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围为盘活我县存量土地、促进城镇土地资源的优化配置和有效利用。保证国有土地的保值增值、收购、储备、开发整理、出让土地。

综上所述，本所律师认为：（1）项目实施主体是独立的事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目实施主体具有土地储备工作经营资格及能力；（3）项目实施主体是符合规定，纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；（4）根据规定，项目实施主体可使用项目所募集的资金。

二、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所针对本次项目出具《2019 年泌阳县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，根据报告，2019 年泌阳县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2019 年泌阳县土地储备项目提供足够的资金支持，保证泌阳县土地储备项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年泌阳县土地储备项目还本付息要求，实现项目收入和融资资金自求平衡。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所是依法成立并合法存续的特殊普通合伙企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 914101003979364397），具有出具审计报告、现金流收益预测意见等相应资格。

（二）《法律意见书》

本所是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《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31410000MD0171026N）且 2018 年度考核合格。本所指派的贾付山、王晖律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证均通过了 2018 年度年检。

综上所述，会计师事务所、律师事务所均为合法成立，合法存续的中介服务机构，已对拟申请使用资金项目出具了专业性意见，可以作为此次项目申报的依据之一。

三、法律风险

1. 征地拆迁风险

征地及拆迁费用占本项目总投资的比例较大，征地、拆迁工作风险防范也是本项目的重点工作。

2. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目收益的平衡。

3. 利率波动风险

在本次项目使用资金期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响项目收益的平衡。

第三章 结论

综上所述，本所律师认为：

- 1、 泌阳县土地储备中心具备土地储备工作的主体资格。
- 2、 2019年泌阳县土地储备项目已列入土地储备计划。
- 3、 在本法律意见书出具日前，2019年泌阳县土地储备项目已经取得相关批复文件，符合土地储备项目的相关规定。
- 4、 为本次项目提供服务的律师事务所、审计机构具备相应的资质。

本法律意见书一式四份，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《河南钟秀律师事务所关于 2019 年泌阳县土地储备项目
法律意见书》之签字盖章页）



负责人：贾付山

经办律师：贾付山

经办律师：王晖

2018 年 12 月 18 日

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199310160806

法律职业资格
或律师资格证号

发证机关

发证日期

2017年 1月 26日



持证人 贾付山

性别 男

身份证号 412701196302150574

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核专用章
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	

执业机构 河南钟秀律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101199810574849

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 2017年 1月 2日



持证人 王晖

性 别 男

身份证号 412701197406284037

律师年度考核备案

考核年度	2017年度
考核结果	称 职
备案机关	河南省郑州市司法厅 律师年度考核备案专用章
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	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000MD0171026N

河南钟秀

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20日