

ALLBRIGHT
LAW OFFICES

锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于 2019 年鹤壁市淇滨区土地储备项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于 2019 年鹤壁市淇滨区土地储备项目的
法律意见书

致：鹤壁市淇滨区土地收购储备中心

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 年鹤壁市淇滨区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.....	7
四、项目预期收益与融资平衡情况.....	8
五、有关中介机构及文件.....	9
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》
市国土局淇滨分局	指	鹤壁市国土资源局淇滨分局
《专项评价报告》	指	《2019年鹤壁市淇滨区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年鹤壁市淇滨区土地储备项目的法律意见书》
卓越会所	指	河南卓越会计师事务所（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，对鹤壁市淇滨区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。

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鹤壁市淇滨区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鹤壁市淇滨区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：钜桥镇 1 号地

位置：鹤壁市淇滨区钜桥镇

四至：北至湘江路、南至漓江路、西至武夷路、东至尧山路

收储面积：1,305.04 亩

可出让面积：751.08 亩（其中，二类居住用地 492.05 亩，商业用地 259.03 亩）

用地性质：二类居住用地、商业用地

(二) 审批情况

1、征地批复

2013 年 8 月 26 日，河南省人民政府作出《关于鹤壁市 2013 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2013〕1007 号），同意征收鹤壁市淇滨区钜桥镇共计 24.6876 公顷土地，以及鹤壁市国土资源局拟定的征收土地方案。2013 年 9 月 3 日，鹤壁市人民政府公告了《征收土地方案》。2013 年 9 月 9 日，鹤壁市国土资源局公告了《征地补偿安置方案》。

2014 年 5 月 4 日，河南省人民政府作出《关于鹤壁市 2013 年度第十批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2014〕467 号），同意征收鹤壁市淇滨区钜桥镇共计 64.0141 公顷土地，以及

鹤壁市国土资源局拟定的征收土地方案。2014年5月9日，鹤壁市人民政府公告了《征收土地方案》。2014年5月14日，鹤壁市国土资源局公告了《征地补偿安置方案》。

2016年4月11日，河南省人民政府作出《关于鹤壁市2015年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2016〕340号），同意征收鹤壁市淇滨区钜桥镇共计35.4417公顷土地，以及鹤壁市国土资源局拟定的征收土地方案。2016年5月23日，鹤壁市人民政府公告了《征收土地方案》。2016年5月23日，鹤壁市国土资源局公告了《征地补偿安置方案》。

钜桥镇1号地在上述征地批复范围内。

2、纳入收储计划

2018年12月8日，市国土局淇滨分局作出《鹤壁市淇滨区2019年土地收购储备计划》（淇滨国土资〔2018〕56号），钜桥镇1号地块列入鹤壁市淇滨区2019年度土地储备计划安排中。

二、债券资金使用情况

鹤壁市淇滨区土地收储项目共使用债券资金58,251万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	收储面积	使用债券资金
----	------	------	------	--------

1	钜桥镇 1 号地	北至湘江路、南至漓江路、西至武夷路、东至尧山路	1,305.04 亩	58,251
总计	——	——	1,305.04 亩	58,251

三、土地储备机构的主体资格

(一) 项目收储主体基本情况

鹤壁市淇滨区土地储备项目“钜桥镇 1 号地块”的收储主体为鹤壁市淇滨区土地收购储备中心，基本情况如下：

名称：鹤壁市淇滨区土地收购储备中心

统一社会信用代码：12410611785053224R

住所：河南省鹤壁市淇滨区淇水大道 30 号莲鹤大厦 2109 室

性质：事业单位法人

法定代表人：郭五林

开办资金：1,742 万元

经费来源：财政补助收入

举办单位：鹤壁市淇滨区人民政府

登记机关：鹤壁市淇滨区事业单位登记管理局

有效期：2016.03.10-2021.03.10

宗旨和业务范围：为淇滨区提供土地收购储备保障。土地回收、收购、置换、征用、土地前期开发、预出让、集中统一供应、土地储备资金筹集、管理。

（二）项目收储主体的成立

2005年12月21日，鹤壁市淇滨区机构编制委员会签发《关于成立淇滨区土地收购储备中心的通知》（淇滨编〔2015〕13号），该通知载明，鹤壁市淇滨区土地收购储备中心为正股级事业单位，隶属淇滨区国土资源分局。鹤壁市淇滨区土地收购储备中心的主要职责：负责对行政、企事业单位需盘活调整的存量土地及其他增量土地适时进行收回、收购、置换或征用，并纳入储备土地范围；负责储备土地的前期开发、预出让、集中统一供应的前期事务性工作；筹集、管理土地储备资金。

（三）纳入土地储备机构名录

根据国土资源部办公厅于2017年11月6日印发的《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）的通知，鹤壁市淇滨区土地收购储备中心被纳入了国土资源部土地储备机构名录里，名录代码为TC410611。

四、项目预期收益与融资平衡情况

依据《专项评价报告》，经专项审核，卓越会所认为，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，本次评价的鹤壁市淇滨区土地储备项目，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》

本所为鹤壁市淇滨区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鹤壁市淇滨区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》

河南卓越会计师事务所（普通合伙）为鹤壁市淇滨区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》。

卓越会所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的统一社会信用代码为 91410100MA406HQB8F 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002295）。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。卓越会所及经办会计师具备为鹤壁市淇滨区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、鹤壁市淇滨区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、鹤壁市淇滨区土地储备项目符合《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、为鹤壁市淇滨区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 年鹤壁市淇滨
区土地储备项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2018年 12月 12日

律师事务所分所执业许可证

证号: 31410000MD0160407F

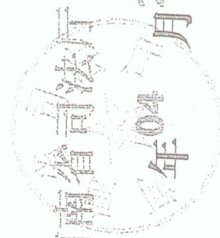


上海锦天城（郑州）

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 31410000MD0160407E



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

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, 焦钟, 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

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		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
		年月日
住所	河南省郑州市东郊区普济路19号德威广场24、25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 14101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号 A20034104310325

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 6 月 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 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 101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 20144109820181

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 05 14 日




持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 10882198610034541



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	2018.5.14

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	