

新疆鸿疆律师事务所

关于

2018年塔城市土地储备专项债券

法律意见书

二〇一八年七月

目 录

第一部分 引 言	4
一、释义	4
二、律师应声明的事项	5
第二部分 正 文	7
一、土地储备机构的主体资格	7
二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况	7
三、拟收储土地项目调查情况	8
四、结论意见	10

新疆鸿疆律师事务所

关于 2018 年塔城市土地储备专项债券

法律意见书

鸿疆意字【2018】第 1 号

致：塔城市土地收购储备中心

新疆鸿疆律师事务所（以下简称“本所”）接受塔城市土地收购储备中心（以下简称“收储中心”）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《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》、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《新疆维吾尔自治区地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《塔城市土地储备专项债券资金使用管理办法》、《塔城市 2018 年土地储备专项债券涉及的土地收储工作实施方案》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，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》。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

收储中心	指	塔城市土地收购储备中心
塔城市政府	指	塔城市人民政府
地块一	指	丝路大道以南，塔尔巴哈台南路以西，纬一路以北，生产南路以东。
地块二	指	纬一路以南，塔尔巴哈台南路(地块四)以西，地块三以北，生产南路以东。
地块三	指	地块二以南，塔尔巴哈台南路(地块四)以西，地块四以北，生产南路以东。
地块四	指	丝路大道以南，塔尔巴哈台南路以东，纬一路以北。
地块五	指	纬一路以南、塔尔巴哈台南路以西，新康路以北，地块二和地块三以东。

上述土地全部位于塔城市。

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《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》、《自治区地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《塔城市土地储备专项债券资金使用管理办法》、《塔城市 2018 年土地储备专项债券涉及的土地收储工作实施方案》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，在收储中心保证向本所律师提供真实、完整、有效的书面材料、副本材料或口头陈述情形下，本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本所律师向收储中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了收储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向收储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者向相关政府部门征询。

3、收储中心保证，其已经向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头陈述。

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，本所律师依赖于有关政府部门、收储中心或其他有关单位征询意见出具本《法律意见书》。

5、本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对专项或总体评价报告等非法律专业事项发表意见。在本《法律意见书》中对有关专项或总体评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本《法律意见书》仅作为收储中心拟申请使用 2018 年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

收储中心现持有统一社会信用代码为 12654201751660456C 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围是“依照法定程序运用市场机制 按照土地利用总体规划和城市规划 通过回收 收购 置换和 征用等方式取得土地进行前期开发 并予以储存 以供应和调控城市 各类建筑用地的需求”，住所为“塔城市解放路 21 号”，法定代表人为马新光，经费来源为全额拨款，开办资金为 125 万元，举办单位为塔城市国土资源局，登记管理机关为塔城市事业单位登记管理局，有效期自 2016 年 2 月 19 日至 2021 年 2 月 19 日。基于上述，本所律师认为，收储中心系经塔城市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，并已获得塔城市人民政府的授权，具备负责拟收储土地的主体资格。

二、本次核查范围内拟收储土地的基本情况

根据收储中心的说明，此次塔城市土地储备专项债券募集资金计划用于丝路大道、塔尔巴哈台南路、纬一路等周边 5 个地块的土地储备项目，收储项目基本情况如下：

片区	数量(亩)	涉及镇、村、单位	座落范围
地块一	645	二工镇满城村、左公祠村	丝路大道以南，塔尔巴哈台南路以西，纬一路以北，生产南路以东

地块二	220	二工镇满城村、头工村	纬一路以南，塔尔巴哈台南路（地块四）以西，地块三以北，生产南路以东
地块三	122	二工镇头工村	地块二以南，塔尔巴哈台南路（地块四）以西，地块四以北，生产南路以东
地块四	675	二工镇满城村、左公祠村	丝路大道以南，塔尔巴哈台南路以东，纬一路以北。
地块五	213	二工镇头工村	纬一路以南、塔尔巴哈台南路以西，新康路以北，地块二和地块三以东
合计	1875		

三、拟收储土地项目调查情况

（一）拟收储土地项目收储依据

地块一、二、三、四、五收储项目，由新疆维吾尔自治区国土资源厅下发“新国土资用地(2017)288号 关于塔城市实施城市规划2017年第八批建设用地的批复”拟对上述地块实施收储。

（二）拟收储步骤

根据塔城市2018年土地储备专项债券涉及的土地收储工作实施方案，上述拟收储地块具体收储步骤如下：

1、准备阶段（2018年7月5日至8日）。成立领导小组，制定工作方案，细化工作内容、步骤及成员单位工作职责。

2、宣传发动(2018年7月9日至15日)。通过召开土地储备征收工作听证会、村干部会和群众会。

3、现场调查、确认、登记、公示和整理前期准备阶段（2018年

7月15日至8月10日)。对被征收单位、组织和农民、个人的土地地类、面积、权属及地上附着物、青苗等进行清点勘测，做好原始书面记录，并由镇、村、村民小组工作人员、被征收方共同签名确认。

4、签定土地补偿协议阶段（2018年8月11日至9月15日）。公示结束后，被征收方在规定的期限内持(土地承包合同等)土地及相关权属证明文件到指定地点签定征收补偿协议。

5、发放补偿费用阶段（2018年8月20日至9月15日）。

根据征收补偿协议签署顺序，陆续将已经签订补偿合同的补偿款一次性支付给被征收人。征收补偿款支付工作于9月15日前完成。

6、征收收尾及整理建设启动阶段（2018年9月16日至2018年9月30日）。

包括申请裁决、资料归档、组织相关部门启动储备土地的整理和建设，实施附着物清理。

7、土地整理建设阶段（2018年10月1日至2019年5月30日）。

由施工单位进场，按照规划和设计要求，进行土地整理和基础设施整理建设。

8、整理建设项目竣工验收阶段（2019年6月1日至6月5日）。

由相关单位组成联合验收组，按照规划和设计要求，对土地整理和基础设施整理建设项目进行综合验收。

9、土地出让计划制定和实施阶段（2019年2月1日以后）。

根据城市详规，编制储备土地的土地出让计划，开展出让地块的勘界、评估、招拍挂出让（划拨）工作。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 收储中心具备负责拟收储土地储备工作的主体资格。

(二) 本次核查范围内的拟收储土地项目已具备开展收储工作的依据条件，符合法定程序。尚待按照《土地储备管理办法》、《新疆维吾尔自治区地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《塔城市土地储备专项债券资金使用管理办法》、《塔城市 2018 年土地储备专项债券涉及的土地收储工作实施方案》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续储备工作。

——本《法律意见书》正文结束

本《法律意见书》正本 份， 无副本。

本《法律意见书》出具日为 年 月 日。



经办律师：王东生 王东生

张新力 张新力