

2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备
项目一等五个地块土地收储项目

法律意见书

陕西矩步律师事务所

二〇二五年四月



目 录

第一章 释义.....	2
第二章 重要声明.....	3
第三章 正文.....	4
一、土地储备机构的主体资格.....	4
（一）县土储中心的基本信息	4
（二）县土储中心具备土地储备机构资格	4
二、拟收储土地的基本情况.....	5
三、拟收储土地项目调查情况.....	6
（一）彬州经开区储备项目一	6
（二）彬州经开区储备项目二	7
（三）彬州经开区储备项目三	7
（四）彬州经开区储备项目四地块一	8
（五）彬州经开区储备项目四地块二	9
四、本项目的中介机构及文件.....	10
（一）审计机构及专项评价报告	10
（二）律师事务所及法律意见书	11
五、总体结论性意见.....	11

2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等
五个地块土地收储项目
法律意见书

致：彬州市土地储备中心

陕西矩步律师事务所接受彬州市土地储备中心的委托，就 2025 年彬州市土地储备项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》、《节约集约利用土地规定》、《土地储备管理办法》、财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》、自然资源部《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》、自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》、自然资源部 财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》、《陕西省耕地占补平衡指标交易管理办法》等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，就 2025 年彬州市土地储备项目相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：土储中心或土地储备机构指彬州市土地储备中心；本项目指 2025 年彬州市土地储备项目；本所指陕西矩步律师事务所；《土地管理法》指《中华人民共和国土地管理法》；《土地管理法实施条例》指《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《土地储备专项债券管理办法》等法律法规和规范性文件，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。

二、本所律师承诺，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和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，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。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、委托机构已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律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行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德

规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本所律师同意土储中心部分或全部在工作中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本法律意见书仅供本项目的目的使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、土地储备机构的主体资格

（一）土储中心的基本信息

本所律师经核查土储中心提供的资料，截至本法律意见书出具之日，土储中心持有彬州市事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12610427MB2A351852），名称：彬州市土地储备中心；业务范围：完善政府土地征收制度，保证征收工作依法进行；依法管理和使用征地费用，妥善安排被征地单位群众的生产和生活；对城镇领域区域内的集体土地征收、储备，对闲置国有土地进行收购储备；实行政务公开制度，建立土地征收及交易的群众监督机制；住所：陕西省彬州市城关街道办豳风街5号。

本所律师认为，县土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位。

（二）土储中心具备土地储备机构资格

根据自然资源部公布的土地储备机构名录（2024年土地储备机构新进名录公示），土储中心已纳入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，名录代码为TC610482，土储中心具备土地储备机

构资格。

综上所述，本所律师认为，土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，且已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

二、拟收储土地的基本情况

根据土储中心提供的资料，本项目包含下列拟收储地块，拟收储面积共计 1323.23 亩，地块基本情况如下：

1、彬州经开区储备项目一

地块位于彬州市新民镇郭村、小章村，项目涉及征收土地面积为 23.728466 公顷（合 355.93 亩），均为农用地，涉及被征收人口约 140 人，可腾空土地面积为 355.93 亩，可出让土地面积 333.83 亩。。

2、彬州经开区储备项目二

位于彬州市新民镇屯庄村、赵寨村，项目涉及征收土地面积为 20.639100 公顷（合 309.59 亩），均为农用地，涉及被征收人口约 130 人，可腾空土地面积为 309.59 亩，可出让土地面积 309.59 亩。

3、彬州经开区储备项目三

位于彬州市新民镇屯庄村，项目涉及征收土地面积为 24.496900 公顷（合 367.45 亩），均为农用地，涉及被征收人口约 150 人，可腾空土地面积为 367.45 亩，可出让土地面积 367.45 亩。

4、彬州经开区储备项目四地块一

位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为 17.163500 公顷（合 257.45 亩），均为农用地，涉及被征收人口约 105 人，可腾空土地面积为 257.45 亩，可出让土地面积 239.82 亩。

5、彬州经开区储备项目四地块二

位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为 2.187600 公顷（合 32.81 亩），均为农用地，涉及被征收人口约 15 人，可腾空

土地面积为 32.81 亩，可出让土地面积 25 亩。

三、拟收储土地项目调查情况

（一）彬州经开区储备项目一

1、土地储备计划

依据《关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，彬州经开区储备项目一收储总面积 355.93 亩，原为新民镇郭村、小章村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状均为农用地，地块无抵押、质押、查封等情况。依据《彬州市自然资源局关于彬州经开区储备项目一国有建设用地规划条件》，收储后规划用途为工业用地，净用地面积 333.83 亩，绿化及道路用地面积 22.1 亩。依据《彬州市自然资源局关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目用地符合国土空间规划的说明》，项目规划符合《彬州市国土空间总体规划（2021-2035）》。

彬州市自然资源局于 2025 年 3 月编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》载明，彬州经开区储备项目一地块已列入彬州市 2025 年土地储备计划。

彬州市人民政府于 2025 年 3 月 21 日出具《彬州市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8 号），原则同意彬州市土地储备中心编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据 2023 年 8 月 17 日陕西省人民政府出具《关于彬州市 2022 年度第十批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2023]604 号）载明，彬州市新民镇郭村、小章村土地总面积 39.3961 公顷转为建设用地，上述文件所批复面积覆盖彬州经开区储备项目一地块。

本所律师认为：彬州经开区储备项目一地块已列入彬州市 2025

年土地储备计划，且已取得陕西省人民政府出具的土地征收批复。

（二）彬州经开区储备项目二

1、土地储备计划

依据《关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，彬州经开区储备项目二收储总面积 309.59 亩，原为新民镇屯庄村、赵寨村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状均为农用地，地块无抵押、质押、查封等情况。依据《彬州市自然资源局关于彬州经开区储备项目二国有建设用地规划条件》，收储后规划用途为工业用地，净用地面积 309.59 亩。依据《彬州市自然资源局关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目用地符合国土空间规划的说明》，项目规划符合《彬州市国土空间总体规划（2021-2035）》。

彬州市自然资源局于 2025 年 3 月编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》载明，彬州经开区储备项目二地块已列入彬州市 2025 年土地储备计划。

彬州市人民政府于 2025 年 3 月 21 日出具《彬州市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8 号），原则同意彬州市土地储备中心编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据 2024 年 8 月 16 日陕西省人民政府出具《关于彬州市 2024 年度第十三批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2024]627 号）载明，彬州市新民镇屯庄村、赵寨村土地总面积 29.6672 公顷转为建设用地，上述文件所批复面积覆盖彬州经开区储备项目二地块。

本所律师认为：彬州经开区储备项目二地块已列入彬州市 2025 年土地储备计划，且已取得陕西省人民政府出具的土地征收批复。

（三）彬州经开区储备项目三

1、土地储备计划

依据《关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，彬州经开区储备项目三收储总面积 367.45 亩，原为新民镇屯庄村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状均为农用地，地块无抵押、质押、查封等情况。依据《彬州市自然资源局关于彬州经开区储备项目三国有建设用地规划条件》，收储后规划用途为工业用地，净用地面积 367.45 亩。依据《彬州市自然资源局关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目用地符合国土空间规划的说明》，项目规划符合《彬州市国土空间总体规划（2021-2035）》。

彬州市自然资源局于 2025 年 3 月编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》载明，彬州经开区储备项目三地块已列入彬州市 2025 年土地储备计划。

彬州市人民政府于 2025 年 3 月 21 日出具《彬州市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8 号），原则同意彬州市土地储备中心编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据 2024 年 8 月 16 日陕西省人民政府出具《关于彬州市 2024 年度第十四批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2024]628 号）载明，彬州市新民镇屯庄村土地总面积 24.4969 公顷转为建设用地，上述文件所批复面积覆盖彬州经开区储备项目三地块。

本所律师认为：彬州经开区储备项目三地块已列入彬州市 2025 年土地储备计划，且已取得陕西省人民政府出具的土地征收批复。

（四）彬州经开区储备项目四地块一

1、土地储备计划

依据《关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个

地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，彬州经开区储备项目四地块一收储总面积 257.45 亩，原为新民镇卧龙村、小章村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状均为农用地，地块无抵押、质押、查封等情况。依据《彬州市自然资源局关于彬州经开区储备项目四国有建设用地规划条件》，收储后规划用途为工业用地，净用地面积 239.82 亩。依据《彬州市自然资源局关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目用地符合国土空间规划的说明》，项目规划符合《彬州市国土空间总体规划（2021-2035）》。

彬州市自然资源局于 2025 年 3 月编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》载明，彬州经开区储备项目四地块一已列入彬州市 2025 年土地储备计划。

彬州市人民政府于 2025 年 3 月 21 日出具《彬州市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8 号），原则同意彬州市土地储备中心编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据 2024 年 8 月 16 日陕西省人民政府出具《关于彬州市 2024 年度第十五批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2024]629 号）载明，彬州市新民镇屯庄村土地总面积 19.3511 公顷转为建设用地，上述文件所批复面积覆盖彬州经开区储备项目四地块一。

本所律师认为：彬州经开区储备项目四地块一已列入彬州市 2025 年土地储备计划，且已取得陕西省人民政府出具的土地征收批复。

（五）彬州经开区储备项目四地块二

1、土地储备计划

依据《关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，彬州经开区储备项目四地块

二收储总面积 32.81 亩，原为新民镇卧龙村、小章村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状均为农用地，地块无抵押、质押、查封等情况。依据《彬州市自然资源局关于彬州经开区储备项目四国有建设用地规划条件》，收储后规划用途为工业用地，净用地面积 25 亩。依据《彬州市自然资源局关于 2025 年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目用地符合国土空间规划的说明》，项目规划符合《彬州市国土空间总体规划（2021-2035）》。

彬州市自然资源局于 2025 年 3 月编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》载明，彬州经开区储备项目四地块二已列入彬州市 2025 年土地储备计划。

彬州市人民政府于 2025 年 3 月 21 日出具《彬州市人民政府关于同意 2025 年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8 号），原则同意彬州市土地储备中心编制的《彬州市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据 2024 年 8 月 16 日陕西省人民政府出具《关于彬州市 2024 年度第十五批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2024]629 号）载明，彬州市新民镇屯庄村土地总面积 19.3511 公顷转为建设用地，上述文件所批复面积覆盖彬州经开区储备项目四地块二。

本所律师认为：彬州经开区储备项目四地块二已列入彬州市 2025 年土地储备计划，且已取得陕西省人民政府出具的土地征收批复。

四、本项目的中介机构及文件

（一）审计机构及专项评价报告

陕西笃信会计师事务所有限公司本项目出具专项评价报告。陕西笃信会计师事务所有限公司，住址为陕西省咸阳市秦都区体育场什字中洲鑫苑大厦 1-3-501 号，登记机关咸阳市秦都区市场监督管理局，统一社会信用代码：91610400770046419G，持有陕西省财政局核发的《会计师事务所执业证书》（分所编号：61040080），经营范围为：会计

报表审计、财务收支审计、厂长（经理）离任审计、经济效益审计、司法会计鉴定、注册资金验证、建设工程预决（结）算审计、企业管理咨询、企业内部员工培训、税务审计及鉴证、税务筹划及代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。本所系经陕西省司法厅批准设立的律师事务所，现持有陕西省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31610000MD02042036），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）土储中心系在中国境内依法设立的、具有法人资格的事业单位，且已被列入中华人民共和国自然资源部发布的土地储备机构名录，具备土地储备机构资格。

（二）本次核查范围内的“彬州经开区储备项目一”、“彬州经开区储备项目二”、“彬州经开区储备项目三”、“彬州经开区储备项目四地块一”以及“彬州经开区储备项目四地块二”已列入彬州市土地储备计划，并取得了有权机关出具的土地征收批复。

（三）为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

【以下无正文】


陕西矩步律师事务所
经办律师：贾杰 
杨倩 

2025 年 4 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31610000MD02042036

陕西矩步

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:

2019 年 01 月 28 日



执业机构 陕西矩步律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16101200710806680

法律职业资格
或律师资格证号 A20036101110057

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2023年 09月 26日



持证人 贾杰

性别 男

身份证号 610430197704200015

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	陕西省西安市司法局 专用章
备案日期	有效期至2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2023年度律师年度考核备案 西安市司法局
备案日期	2024.5-2025.5

执业机构 陕西矩步律师事务所

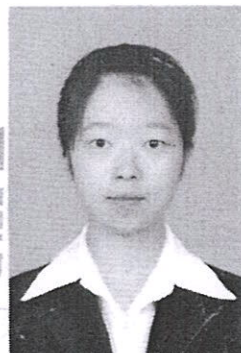
执业证类别 专职律师

执业证号 16101202111304050

法律职业资格
或律师资格证号 A20176101161639

发证机关 陕西省司法厅

发证日期 2021年03月15日



持证人 杨倩

性别 女

身份证号 610121199408224705

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	陕西省西安市司法局 专用章
备案日期	有效期至2024年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	称职
备案机关	2023年度律师年度考核备案专用章 西安市司法局
备案日期	2024.5-2025.5