

2025 年咸阳市兴平市城投佳苑等
两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）兴平市土储中心的基本信息	4
（二）兴平市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.....	5
四、本项目的中介机构及文件.....	8
（一）审计机构及专项评价报告	8
（二）律师事务所及法律意见书	8
五、总体结论性意见.....	8

2025 年咸阳市兴平市城投佳苑等
两个地块土地收储项目
法律意见书

致：兴平市土地储备中心

陕西矩步律师事务所接受兴平市土地储备中心的委托，就 2025 年兴平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 年兴平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兴平市土地储备中心；本项目指 2025 年兴平市土地储备项目；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，土储中心持有兴平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：12610481741295993N），名称：兴平市土地储备中心；业务范围：为存量土地收储提供保障。旧城改造和新增建设用地收购，开发储备，土地市场建设；住所：兴平市西环路自然资源局院内。

本所律师认为，兴平市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

根据自然资源部土地储备机构数据，土储中心已被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 TC610481，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 198.72 亩，地块基本情况如下：

1、城投佳苑项目 1

城投佳苑项目 1 为新增国有建设用地，位于兴平市北环路北侧（杏花村），征地总面积 12.218000 公顷（183.27 亩），其中农用地 3.715300 公顷（55.73 亩），集体建设用地 8.501700 公顷（127.53 亩），未利用地 0.001000 公顷（0.015 亩），可腾空土地面积 12.218000 公顷（183.27 亩），可出让土地面积 10.080600 公顷（151.21 亩）。

2、西吴棚户区 1

西吴棚户区 1 地块为存量国有建设用地，位于兴平市西吴办卫青路西侧，本次收回土地面积 1.029900 公顷（15.45 亩），可腾空土地面积 1.029900 公顷（15.45 亩），可出让土地面积 1.029900 公顷（15.45 亩）。

三、拟收储土地项目调查情况

（一）城投佳苑项目 1

1、土地储备计划

兴平市新增土地储备项目宗地一城投佳苑项目征收土地总面积 12.218000 公顷（183.27 亩），原为西城街道办事处杏花村集体用地，现已批准征收用于城市建设，现状为集体农用地、建设用地、未利用地。根据兴平市自然资源局《关于兴平市城投佳苑等两个地块土地收储项目土地权属的说明及措施》，城投佳苑项目 1 地块不存在抵押、质押、查封等情况。

根据兴平市自然资源局出具的《兴平市北环路北侧（杏花村）地块

宗地规划建设意见》，该宗地收储后规划用途为居住用地，净用地面积 151.21 亩，规划容积率大于 1.2 小于等于 2.9。依据兴平市自然资源局《关于 2025 年咸阳市兴平市城投佳苑等两个地块土地收储项目用地符合国土空间规划说明》，该地块位于城镇开发边界内，符合《兴平市国土空间总体规划(2021—2035 年)》确定的用地性质，宗地的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等经济技术指标满足《居住区规划设计规范》等相关技术要求。经兴平市政府同意，兴平市自然资源局承诺将地块用地性质、各项强制性指标一并纳入正在编制的单元层面详细规划和实施层面详细规划，并与后期规划批复文件保持一致。

兴平市自然资源局编制的《兴平市 2025 年度土地储备计划》载明，城投佳苑项目地块已列入兴平市 2025 年土地储备计划。

根据兴平市人民政府《关于兴平市 2025 年度土地储备计划的批复》（兴政函[2025]16 号），兴平市人民政府已批复同意《兴平市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地审批

根据陕西省人民政府出具的陕政土批[2024]338 号文件，批复的土地已经覆盖城投佳苑项目 1 地块。

本所律师认为：兴平市新增土地储备项目城投佳苑项目地块已列入兴平市 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）西吴棚户区 1

1、土地储备计划

兴平市土地储备项目宗地西吴棚户区 1 项目为兴平市城市建设有限公司使用的住宅用地，宗地内部分已开发，现将宗地北侧剩余未建设的 1.029900 公顷（15.45 亩）宗地进行收储。根据兴平市自然资源局《关于兴平市城投佳苑等两个地块土地收储项目土地权属的说明及措

施》，西吴棚户区 1 项目地块不存在抵押、质押、查封等情况。

根据兴平市自然资源局出具的《兴平市西吴办卫青路西侧地块宗地规划建设意见》，该宗地收储后规划用途为居住用地，净用地面积 15.45 亩，规划容积率大于 1.2 小于等于 2.9。依据兴平市自然资源局《关于 2025 年咸阳市兴平市城投佳苑等两个地块土地收储项目用地符合国土空间规划说明》，依据兴平市自然资源局《关于 2025 年咸阳市兴平市城投佳苑等两个地块土地收储项目用地符合国土空间规划说明》，该地块位于城镇开发边界内，符合《兴平市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的用地性质，宗地的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等经济技术指标满足《居住区规划设计规范》等相关技术要求。经兴平市政府同意，兴平市自然资源局承诺将地块用地性质、各项强制性指标一并纳入正在编制的单元层面详细规划和实施层面详细规划，并与后期规划批复文件保持一致。

兴平市自然资源局编制的《兴平市 2025 年度土地储备计划》载明，城投佳苑项目地块已列入兴平市 2025 年土地储备计划。

根据兴平市人民政府《关于兴平市 2025 年度土地储备计划的批复》（兴政函[2025]16 号），兴平市人民政府已批复同意《兴平市 2025 年度土地储备计划》。

2、土地收回

根据兴平市自然资源局与兴平市城市建设有限公司于 2024 年 7 月 8 日签订的《国有土地收回协议》，土地收回将通过有偿方式实现，相关协议约定按照每亩 36 万元，共计收回价款为 556.2 万元，同时该协议对土地移交时间等内容作出约定。

本所律师认为：兴平市土地储备项目西吴棚户区项目地块已列入兴平市 2025 年土地储备计划，已取得兴平市人民政府出具的国有存量土地收储审批文件，且签订了相关土地收回协议，建议关注该地块收回

协议履行情况，排除协议履行中可能发生的风险，避免给土地储备项目的实施造成障碍。

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“兴平市新增土地储备项目”已列入兴平市土地储备计划，并取得了有权机关出具的土地收储批复，涉及存量土

地的亦签订了相关收回协议文书。

(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

发证日期



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专用章 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



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