

# 广东信达律师事务所

## 关于

### 新的土地一级整理政策对成都国地置业有限公司影响

### 之专项说明

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）根据相关法律、法规、规范性文件的规定，同时充分考虑有关政府给予的批准和确认，就题述事宜回复如下：

**一、成都国地置业有限公司与四川省成都市龙泉驿区人民政府于 2011 年 7 月 28 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书之补充协议》（以下简称“补充协议”）是否符合成府发(2011)第 26 号《成都市人民政府批转市国土局等部门关于进一步规范引进社会资金进行一级土地整理意见的通知》（以下简称“《土地整理意见的通知》”）的规范要求并提供合法的书面证明文件。**

#### 回复：

《土地整理意见的通知》是成都市人民政府于 2011 年 10 月 28 日颁发的有关一级土地整理的规范性文件。该文要求各区（市）县、市政府有关部门按照要求对一级土地整理项目进行认真全面清查和整改。

成都市国地置业有限公司（以下简称“国地置业”）与成都市龙泉驿区人民政府（以下简称“龙泉驿区人民政府”）作为民事主体，于 2006 年 7 月 7 日签订了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》

以及先后于 2010 年 12 月 31 日、2011 年 7 月 28 日就该合同的相关事宜签订了两份补充协议（以下统称为“相关协议”）。

经信达律师审慎核查，相关协议签署程序及内容均符合当时有效的法律、法规及规范性文件的规定；且相关协议的签署日期均早于《土地整理意见的通知》的颁发时间（2011 年 10 月 28 日），根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》以及相关协议的约定，相关协议作为民事合同，其变更需根据协议的具体约定履行修改等法律手续后方可生效，政府部门的规范性文件不会必然导致协议的失效。

对相关协议的部分约定与《土地整理意见的通知》规定存在的不一致之处，龙泉驿区人民政府通过访谈确认，目前以土地开发整理成本为基数按 39% 计算国地置业的投资回报额是经龙泉驿区人大常委会集体讨论并审慎研究确定的；协议的有效期是在充分评估项目的面积、难度等各方面因素后确认的，且由于国地置业已规范地取得了土地一级开发的主体资格，无需通过招拍挂的程序再次确认其一级土地整理的主体资格；截至目前，相关协议的签署程序及内容合法有效，龙泉驿区人民政府也将继续支持国地置业的一级开发业务。

基于上述，信达律师认为，相关协议的约定内容与《土地整理意见的通知》规定是否一致并不决定相关协议的合法有效性，相关协议符合当时有效的法律、法规及规范性文件的规定，截至本《专项说明》出具日，相关协议未经修改，仍合法有效。

## 二、 补充协议是否应当根据《土地整理意见的通知》进行调整？

## 回复：

目前我国土地一级开发的立法层级较低以及各地规定差别较大，有关一级土地整理的法律、法规及规范性文件正处于不断完善的过程中，尚未履行完毕的一级土地开发合同有可能因为法律法规及规范性文件的强制性要求需要修改部分条款。但在土地一级开发合同中，政府和企业作为民事主体的法律定位不会改变，作为民事主体签订的土地一级开发合同的变更需根据协议的具体约定履行修改等法律手续后方可生效，政府部门的规范性文件不会必然导致合同的失效。

《土地整理意见的通知》为相关协议合法有效存在以后颁布的新的一级土地整理规范性文件。根据国地置业与龙泉驿区人民政府于2011年7月28日签署的《补充协议》第三条第7款：“本协议签订后，如国家、省、市出台新的一级土地整理政策，则按照新的一级土地整理政策对本协议相关内容进行修改、规范、完善后执行”的规定，如龙泉驿区人民政府基于《土地整理意见的通知》提出修改要求，则相关协议存在修改的风险，但根据龙泉驿区人民政府于2012年10月29日出具的《关于国地置业有限公司土地整理有关情况的说明》以及对龙泉驿区人民政府的访谈确认，截至本《专项说明》出具日，相关协议未经修改，仍然有效。

## 三、 律师意见

综上所述，信达律师认为，相关协议符合当时有效的法律、法规及规范性文件的规定。截至本《专项说明》出具日，相关协议合法有效且未经修改。对所存在的修改风险，信达律师提请投资者关注。

广东信达律师事务所

2012年10月31日

经办律师：金仲富

经办律师：胡云云