

**2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）  
—2019年黑龙江省政府专项债券（八期）  
绥化市兰西县土地储备项目法律意见书**

哈尔滨 大庆 牡丹江

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区嵩山路22号8层 邮编：150090

电话：0451-55515461 传真：0451-55515436

电子邮箱：[htqclssws@126.com](mailto:htqclssws@126.com)

## 目录

第一部分 引言 .....	1
一、声明 .....	3
二、释义 .....	3
三、出具本法律意见书的依据 .....	4
第二部分 正文 .....	7
一、土地储备机构的主体资格 .....	7
二、本次拟发行债券的基本情况 .....	8
三、本次拟收储土地项目的基本情况 .....	9
四、中介机构 .....	11
五、法律风险 .....	13
第三部分 结论意见 .....	14

# 2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期） —2019年黑龙江省专项债券（八期） 绥化市兰西县土地储备项目法律意见书

海天庆城意字〔2019〕第40号

## 第一部分 引言

致：兰西县土地收购储备中心

黑龙江海天庆城律师事务所（以下简称本所）接受兰西县土地收购储备中心（以下简称兰西土储中心）的委托，对2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省专项债券（八期）绥化市兰西县土地储备项目中的前期准备工作事项进行法律分析，依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国土地管理法》《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发（土地储备管理办法）的通知》（国土资规〔2017〕17号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《财政部、国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《国务院关于加强



地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号)、《财政部、国土资源部关于印发(地方政府土地储备专项债券管理办法(试行))的通知》(财预[2017]62号)、《土地储备项目预算管理办法(试行)》(财预[2019]89号)等我国现行有效的法律法规、行业规范以及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。

## 一、声明

1. 兰西土储中心向本所律师提供了相关资料、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兰西土储中心有关工作人员作了询问并进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

2. 兰西土储中心保证,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、副本材料或者口头证言。

3. 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、兰西土储中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

4. 本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见,并不对其他中介机构出具的非法律专业报告发表意见。在本《法律意见书》中对该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。

5. 本《法律意见书》仅作为本次2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省专项债券（八期）绥化市兰西县土地储备项目准备工作之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

## 二、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本次拟发行债券	指	拟发行的2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省专项债券（八期）绥化市兰西县土地储备项目专项债券
本次拟收储土地项目	指	玫瑰小镇乡村振兴土地储备债券生成项目
兰西土储中心	指	兰西县土地收购储备中心
本所	指	黑龙江海天庆城律师事务所
致同会计师事务所黑龙江分所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
《专项评价报告》	指	致同会计师事务所黑龙江分所出具的《2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省专项债

	券（八期）绥化市兰西县土地储备项目 收益与融资自求平衡专项评价报告》
--	---------------------------------------

### 三、出具本《法律意见书》的依据

#### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》(国土资规[2017]17号);
3. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号);
4. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]2号);
5. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号);
6. 《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》(财综[2018]8号);
7. 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库[2015]83号);
8. 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政



府专项债券品种的通知》(财预[2017]89号);

9. 《财政部 国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预[2017]62号)。

## (二) 事实依据

1. 兰西县土地收购储备中心《事业单位法人证书》;

2. 兰西县机构编制委员会《关于设置<兰西县土地储备收购中心>的通知》(兰编字[2004]6号);

3. 黑龙江省国土资源厅关于印发《土地储备机构名录(2018年版)(黑龙江部分)的通知》(黑国土资函[2018]389号);

4. 《关于玫瑰小镇国有存量用地纳入2019年国有土地储备计划的请示》;

5. 《兰西县人民政府关于玫瑰小镇国有存量用地纳入2019年土地储备计划的批复》(兰政函[2019]30号);

6. 兰西县土地收购储备中心《兰西县康荣镇玫瑰小镇土地储备专项债券项目实施情况说明》;

7. 黑龙江北斗国土测绘有限公司《<玫瑰小镇>乡村振兴项目土地收储专项债券生成可行性研究报告》;

8. 兰西县发展和改革局《兰西县发展和改革局关于兰西县玫瑰小镇乡村振兴项目土地收储专项债券生成可行性研究报告的批复》(兰发改[2019]44号);

9. 兰西县人民政府《康荣镇玫瑰小镇乡村振兴项目生成土地



储备专项债券项目实施方案》;

10. 黑龙江省人民政府《关于兰西县 2018 年度第二批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》(黑政土[2018]第 145 号);

11. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所营业执照(副本)及执业证书;

12. 黑龙江海天庆城律师事务所执业许可证;

13. 上海新世纪资信评估投资服务有限公司《营业执照》《企业名称变更核准通知书》(沪工商注名变核字第 01200407260808 号)、中国人民银行《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》(银发[1997]547 号)、《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》、中国证券监督管理委员会《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场咨询评级业务的批复》(证监机构字[2007]250 号)、《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》、中国保险监督管理委员会《关于增加认可企业债券信用评级机构的通知》(保监发[2003]133 号)、中国保险监督管理委员会《评级机构信用评级能力认可报告表》、中国保险监督管理委员会《关于认可 7 家信用评级机构能力备案的公告》《中国银行间市场交易商协会 2016 年度会员会费缴纳通知》《全国性社会团体会费统一票据》。



## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

根据兰西县机构编制委员会于2004年4月9日发出的《关于设置〈兰西县土地储备收购中心〉的通知》(兰编字[2004]6号),兰西县机构编制委员会同意成立兰西县土地收购储备中心,为自收自支股级事业单位,隶属于国土资源环保局,具体负责全县土地收购储备工作,是土地收购储备工作的执行机构。

兰西土储中心持有《事业单位法人证书》,根据该证书,兰西土储中心的基本信息情况如下:

名称	兰西县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12232325762724355E
宗旨和业务范围	加强城市土地管理,搞好城市土地运营,规范土地市场运营程序。负责全县范围内的土地使用权收购、收回和置换工作。
住所	兰西县兰西镇新建街
法定代表人	高峰
经费来源	经费自理
开办资金	2万元
举办单位	兰西县国土资源局
有效期	2016年8月9日至2021年3月31日
登记管理机关	黑龙江省兰西县事业单位登记管理办公室



根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）和《关于规范土地储备和资金管理等问题通知》（财综〔2016〕4号）的有关规定，兰西土储中心已被列入《土地储备机构名录（2018年版）》（黑龙江部分），名录代码为TC231222。

本所律师认为：1. 兰西土储中心是独立的事业单位法人，具有土地整理储备工作经营资格及能力，是符合国土资规〔2017〕17号文件规定的，纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，可以实施土地储备行为；2. 根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的规定，兰西土储中心可使用专项债券发行后所募集的资金进行相关土地储备工作。

## 二、本次拟发行债券的基本情况

本次拟发行债券的基本情况如下：

1. 债券名称：2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省政府专项债券（八期）绥化市兰西县土地储备项目专项债券；

2. 发行人：黑龙江省人民政府；

3. 发行品种：地方政府专项债券；

4. 发行金额及期限：本次债券分两期发行，2019年债券发行金额2,487万元，期限5年；2020年债券发行金额为4,693万元，期限5年。

## 三、本次拟收储土地项目的基本情况

### （一）拟收储土地项目的基本情况



根据兰西土储中心提供的《兰西县人民政府关于玫瑰小镇国有存量用地纳入 2019 年土地储备计划的批复》（兰政函[2019]30 号）、《关于玫瑰小镇国有存量用地纳入 2019 年国有土地储备计划的请示》《兰西县康荣镇玫瑰小镇土地储备专项债券项目实施情况说明》，本次拟发行债券募集资金将专项用于玫瑰小镇乡村振兴土地储备债券生成项目土地收储。项目基本情况如下：

项目名称	玫瑰小镇乡村振兴土地储备债券生成项目
坐落地区	兰西县康荣镇李金宝屯
四至范围	东至花海观赏区和住宅生活区，南至农业观光采摘园和生态农业种植园，西至农家肥种植区，北至玫瑰产业种植区。
土地规划性质	商业用地
拟储备面积	13.37 公顷
储备开始时间	2019 年 6 月
计划入库时间	2020 年 10 月
项目资金总需求	8,218 万元
拟使用募集资金	7,180 万元（2019 年预计发行土地储备专项债券筹集资金 2,487 万元，2020 年预计发行土地储备专项债券筹集资金 4,693 万元）

## （二）拟收储土地项目的审批

1. 2018年7月24日，黑龙江省人民政府作出《关于兰西县2018



年度第二批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》(黑政土[2018]第145号),批准本次拟收储土地转为建设用地并征为国有。

2. 2019年5月17日,兰西县发展和改革局作出《兰西县发展和改革局关于兰西县玫瑰小镇乡村振兴项目土地收储专项债券生成可行性研究报告的批复》(兰发改[2019]44号),对《玫瑰小镇乡村振兴项目土地收储专项债券生成可行性研究报告》进行了批复。

3. 2019年5月28日,兰西县人民政府作出《兰西县人民政府关于玫瑰小镇国有存量用地纳入2019年土地储备计划的批复》(兰政函[2019]30号),原则同意兰西县自然资源局《关于玫瑰小镇国有存量用地纳入2019年国有土地储备计划的请示》(兰自然资呈[2019]36号)。

4. 2019年8月5日,兰西县人民政府作出《康荣镇玫瑰小镇乡村振兴项目生成土地储备专项债券项目实施方案》。

### (三) 项目融资资金来源

本项目总投资8,218万元,包括债券发行费用7万元,建设期利息960万元,项目成本7,251万元。资金来源为政府资本金1038万元,发行土地储备专项债券筹集资金7,180万元(2019年预计发行土地储备专项债券筹集资金2,487万元,2020年预计发行土地储备专项债券筹集资金4,693万元)。

### (四) 预期偿债资金来源

致同会计师事务所针对本项目专项债券方案,出具了《专项评价报告》,测算本项目债券存续期内可实现土地出让收入10,348万元,债券累计支付利息1,436万元,本项目平均偿债覆盖率为



1.20。

本所律师认为：

1. 本次拟收储土地项目已经依法履行农村建设用地转为建设用地并征为国有审批手续，已经列入兰西县2019年度土地储备计划之中，且该储备计划已经按照《土地储备管理办法》第二条规定，取得了兰西县人民政府批准；

2. 本次拟收储土地项目已经实施，已履行部分前期开发工作，收储工作正在进行，有土地储备资金需求；

3. 致同会计师事务所黑龙江分所针对本次拟发行债券，出具了《专项评价报告》，确认本项目的土地出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有一定的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

#### 四、中介机构

##### （一）财务顾问

致同会计师事务所黑龙江分所接受委托，就本次发行出具了《专项评价报告》。根据致同会计师事务所黑龙江分所的营业执照，致同会计师事务所黑龙江分所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的特殊普通合伙制企业，现持有《营业执照》（统一社会信用代码 912301025984590188），经营范围：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。具有出具债券拟发行方案评价报告的资格。



## （二）法律顾问

本所接受委托，针对拟本次政府专项债券的项目有关情况进行分析并出具法律意见书。本所是经黑龙江省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码证号为：312300006602455801，且年度考核合格）。

本所指派的张明浩律师、许宏佳律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且二人执业证均通过年检。

## （三）评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对黑龙江省政府专项债券进行信用评级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的《营业执照》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司是在上海市杨浦区市场监督管理局登记注册的有限责任公司（国内合资），统一社会信用代码为 91310110132206721U，成立日期为 1992 年 7 月 30 日；经营范围：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。（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）。《企业名称变更核准通知书》（沪工商注名变核字第 01200407260808 号）记载，上海新世纪投资服务有限公司于 2004 年 8 月 2 日变更名称为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

根据中国人民银行文件《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547号）等文件，上海新世纪资信评估投资服务有限公司具备债券信用评



级资格。

本所律师认为：兰西土储中心为本次拟发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所、评级机构均是依法成立并合法存续的中介服务机构，均已对本次拟收储项目出具了专业性意见。

## 五、法律风险

### （一）项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，这些风险将影响着项目收益，进而影响项目资金平衡情况。

### （二）利率波动风险

在本次拟发行的专项债券的存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本次拟收储项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### （三）开发期内的成本控制问题

本项目建设期和经营期较长，鉴于经济因素考虑，项目建设期内的原材料、人工等成本的控制存在一定的难度。

### （四）本项目收储土地出让的时机选择问题

本项目旨在通过对土地的择机收储和出让完成对规划区内的土地供需调控，因此确定项目收储的土地的出让时间十分重要，否则将无法达到调控土地供需的目的。

### 第三部分 结论意见

本所律师认为：

（一）兰西土储中心是纳入《土地储备机构名录(2018年版)》（黑龙江部分）的合法土地储备机构，具备作为拟收储项目实施主体的资格；

（二）本债券项目对应的拟储备项目已经列入兰西县2019年度土地储备计划，该储备计划业已按照《土地储备管理办法》第二条规定，经兰西县人民政府批准。

（三）兰西县人民政府为本次发行债券之目的聘请的律师事务所、会计师事务所均是依法成立并合法存续的中介服务机构，均已对本次拟收储项目出具了专业性意见。

综上所述，兰西县就本次土地债券项目核查范围内的拟收储土地已部分履行前期收储准备程序，有土地储备资金需求，尚需按照《土地储备管理办法》及相关法律、法规、规范性文件的规定进行后续的土地整理、储备工作。

——本《法律意见书》正文结束——



〔本页无正文，系《2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省政府专项债券（八期）绥化市兰西县土地储备项目法律意见书》的签署页〕

本《法律意见书》正本五份，无副本；

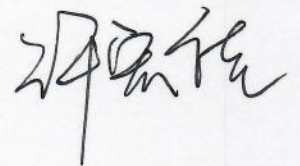
本《法律意见书》的出具日为2019年8月21日；

黑龙江海天庆城律师事务所

负责人：


经办律师：



经办律师：

