

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）
牡丹江市本级土地储备项目

法律意见书



黑龙江龙电律师事务所
HEILONGJIANG LONGDIAN LAW FIRM

二〇一九年八月

说 明

黑龙江龙电律师事务所（下文简称“本所”）接受牡丹江市土地储备中心（下文简称“牡丹江土储中心”）的委托，担任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）牡丹江市本级土地储备项目债券发行前期准备工作的专项法律顾问。本所律师依据《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发[2007]277号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4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）、《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）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	1
一、释义	1
二、出具本法律意见书的依据.....	2
三、声明.....	5
第二部分 正文.....	7
一、土地储备机构的主体资格.....	7
二、拟收储土地项目的基本情况.....	8
三、拟收储土地项目的调查情况.....	13
四、中介服务机构.....	20
第三部分 结论.....	22

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）

牡丹江市本级土地储备项目

法律意见书

龙电意(专项债)字[2019]第52号

第一部分 引言

一、释义

在本意见书内，除非本文另有所指，下列词语代指以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
财政厅	指	中华人民共和国黑龙江省财政厅
市财政局	指	牡丹江市财政局
省政府	指	黑龙江省人民政府
市政府	指	牡丹江市政府
市国土局	指	牡丹江市国土资源局
牡丹江土储中心	指	牡丹江市土地储备中心
本债券项目	指	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）牡丹江市本级土地储备项目
本法律意见书	指	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）牡丹江市本级土地储备项目法律意见书
本所	指	黑龙江龙电律师事务所
《地方土储债管理办法》	指	《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）
《土地储备管理办法》	指	《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）
实施方案	指	《2019年牡丹江市土地收储项目实施方案》

项目情况	指	《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）牡丹江市本级土地储备项目情况》
------	---	---

二、出具本法律意见书的依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
3. 《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发[2007]277号）；
4. 《财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）；
5. 《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）；
6. 《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）。

（二）事实依据

1. 牡丹江市机构编制委员会文件《关于成立牡丹江市土地储备中心的批复》（牡市编发[2001]12号）；
2. 牡丹江市土地储备中心《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12231000746959795B）；
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. 《2019年牡丹江市土地收储项目实施方案》；
5. 《2019年牡丹江市土地收储项目实施方案》的批复；
6. 《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）牡丹江市本级土地储备项目情况》；
7. 牡丹江市国土资源局、牡丹江市财政局文件《关于印发牡丹江市2019年度土地储备计划的通知》（牡国土资联发[2018]10号）附：牡丹江市2019年度土地储备计划；
8. 《牡丹江市土地利用总体规划图（局部）》；
9. 《牡丹江市区2019年拟收储土地项目六号地块宗地图》；
10. 《牡丹江市区2019年拟收储土地项目十一号地块宗地图》；
11. 《牡丹江市区2019年拟收储土地项目十三号地块宗地图》；
12. 《牡丹江市区2019年拟收储土地项目十四号地块宗地图》；
13. 《牡丹江市区2019年拟收储土地项目十五号地块宗地图》；
14. 《关于2019牡丹江市土地收储项目的情况说明》；
15. 《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2012]第07号）；
16. 《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2013]第03号）；
17. 《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2014]第5号）；
18. 《关于牡丹江市二〇〇六年度第一批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第223号）；
19. 《关于牡丹江市二〇〇六年度第二批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第251号）；
20. 《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村集体土地

的通告》；

21. 《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村、乜河村集体土地的通告》；

22. 《关于审核同意牡丹江市二〇〇八年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2010]第 133 号）

23. 《牡丹江市人民政府关于征收兴隆镇兴隆村、乜河村、大湾村、下乜河村、江南村集体土地的通告》；

24. 《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第二期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2014]第 187 号）；

25. 《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇乜河村等 9 个村集体土地的通告》；

26. 《关于审核同意牡丹江市二〇一六年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2017]第 307 号）；

27. 《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2018]9 号）；

28. 《关于牡丹江市二〇一八年度第一批次城市建设土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第 10 号）；

29. 《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2019]2 号）；

30. 《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第八期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2015]第 138 号）；

31. 《牡丹江市人民政府关于征收阳明区铁岭镇二村、东新村土地的公告》；

32. 《授权说明》；

33. 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所营业

执照（副本）及执业证书；

34. 黑龙江龙电律师事务所执业许可证；

35. 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》。

三、声明

1. 本所及本所律师依据我国现行法律、法规和有关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出具本法律意见书。

2. 本所及本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了充分的尽职调查及核查验证，保证本法律意见书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。

3. 本法律意见书依赖于出具日前牡丹江土储中心及项目中介等部门已向本所提供的与本项目有关的全部文件资料，该等文件资料构成

本法律意见书的基础。对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖牡丹江土储中心及其他有关部门、机构出具的证明文件作判断。牡丹江土储中心保证向本所提供的以上文件资料及说明真实、完整、有效。

4. 本所律师仅就与出具本法律意见书有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

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 年黑龙江省政府专项债券（八期）牡丹江市土地收储项目申请专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本期债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送，并愿意将其作为公开披露文件，承担相应的法律责任。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

牡丹江市机构编制委员会文件《关于成立牡丹江市储备中心的批复》（牧市编发[2001]12号）显示，2001年2月13日牡丹江市机构编制委员会同意成立牡丹江市土地储备中心，事业单位，隶属市土地局领导。

牡丹江市土地储备中心现持有《事业单位法人证书》，根据该证书，牡丹江市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12231000746959795B
名称	牡丹江市土地储备中心
宗旨和业务范围	全市土地收储一级市场管理，优化存量土地资源配置，筹集管理土地储备资金，承担全市土地收购储备、融资和运营职能；负责土地一级开发工作；承担对储备地块进行前期开发、保护、管理、临时利用工作；负责经营和管理依法收回、收购的土地；负责对各分中心土地储备工作业务指导；加强与土地二级市场联系，并行使优先购买权，后才能办市政府交办的其他事项。
住所	黑龙江省牡丹江市西安区太平路300号
法定代表人	申勇
经费来源	自收自支
开办资金	600000 万元
举办单位	牡丹江市国土资源局
有效期	自2017年07月04日至2022年07月04日

登记管理机关

牡丹江市事业单位登记管理局

根据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），牡丹江市土地储备中心已被纳入国土资源部土地储备机构名录，名录代码为TC231000。

据此，本所律师认为：牡丹江市土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，其具备土地储备的主体资格。

二、拟收储土地项目的基本情况

根据牡丹江土储中心提供的实施方案及批复、项目情况，本次债券募集资金将专项用于2019年牡丹江市土地收储项目。2019年牡丹江市土地收储项目由3个子项目组成，即2019年牡丹江市老城区土地收储项目、2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目、2019年牡丹江市阳明区土地收储项目。2019年牡丹江市土地收储项目资金总需求为109,134.06万元，其中：安排财政资金23,234.07万元，申请土地储备专项债券85,900.00万元（2019年发行32,364.00万元），债券发行费85.90万元。项目、土地基本情况如下：

（一）项目基本情况

1. 2019年牡丹江市老城区土地收储项目

项目名称	2019年牡丹江市老城区土地收储项目
坐落地区	牡丹江市爱民区
土地规划性质	商务用地、居住用地及市政基础设施用地
拟储备面积	39.67公顷
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	58142.69万元

2019年拟发行债券额度	15758.00万元
--------------	------------

2. 2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目

项目名称	2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目
坐落地区	牡丹江市江南新区及桦林园区
土地规划性质	商务用地、居住用地及工业用地
拟储备面积	82.34公顷
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	45891.99万元
2019年拟发行债券额度	12606.00万元

3. 2019年牡丹江市阳明区土地收储项目

项目名称	2019年牡丹江市阳明区土地收储项目
坐落地区	牡丹江市阳明开发区
土地规划性质	商务用地、市政基础设施用地
拟储备面积	5.11公顷
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	5099.38万元
2019年拟发行债券额度	4000.00万元

(二) 拟收储土地基本情况

1. 2019年牡丹江市老城区土地收储项目

(1) 太平路北侧

地块名称	太平路北侧
坐落地区	牡丹江爱民区
四至范围	地明街以南，东海林街以北，北安河、银龙溪、东三北街以西，中华路以东。
面积	19.96公顷
储备开始时间	2019年

计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	34504.50万元
2019年拟发行债券额度	9351.00万元

(2) 铁路三角线

地块名称	铁路三角线
坐落地区	牡丹江市爱民区
四至范围	东起牡丹江机务段，西至西十一条路，南邻牡图线西转货场，北至滨绥铁路线和原牡丹江车辆段
面积	15.17公顷
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	15162.75万元
2019年拟发行债券额度	4156.00万元

(3) 阅江城

地块名称	阅江城
坐落地区	牡丹江市西安区
四至范围	海浪路南侧，环堤路北侧，东临西十一条路。
面积	4.54公顷
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2020年-2024年
项目资金总需求	8475.44万元
2019年拟发行债券额度	2251.00万元

2. 2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目

(1) 开发区江南10

地块名称	开发区江南10
坐落地区	牡丹江市江南新区（东安区）
四至范围	江南大街以南，富江路以西，江南三道街以北，南太平路以东。

面积	29.66 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	18671.95 万元
2019 年拟发行债券额度	5160.00 万元

(2) 开发区江南 83

地块名称	开发区江南 83
坐落地区	牡丹江市江南新区（东安区）
四至范围	江南一道街以南，玄武湖路以西，江南二道街以北，莲花湖路以东。
面积	5.76 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	2993.16 万元
2019 年拟发行债券额度	796.00 万元

(3) 开发区江南 85

地块名称	开发区江南 85
坐落地区	牡丹江市江南新区（东安区）
四至范围	江南大街以南，莲花湖路以西，江南一道街以北，江南科技一条路以东。
面积	12.73 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	11612.67 万元
2019 年拟发行债券额度	3186.00 万元

(4) 开发区江南 86

地块名称	开发区江南 86
坐落地区	牡丹江市江南新区（东安区）
四至范围	江南一道街以南，莲花湖路以西，江南二道街以北，江南科技一条路以东。

面积	9.74 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	5296.00 万元
2019 年拟发行债券额度	1455.00 万元

(5) 开发区扩区 11

地块名称	开发区扩区 11
坐落地区	牡丹江市阳明区（开发区北区）
四至范围	东西一路以南，东西二路以北，规划六路以西，规划二路以东。
面积	24.45 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	7318.21 万元
2019 年拟发行债券额度	2009.00 万元

3. 2019 年牡丹江市阳明区土地收储项目

(1) 电商产业园东侧地块

地块名称	电商产业园东侧地块
坐落地区	牡丹江市阳明区
四至范围	鹤大线以南，爱河以北，电子商务中心以东，新兴路两侧
面积	5.11 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2020 年-2024 年
项目资金总需求	5099.38 万元
2019 年拟发行债券额度	4000.00 万元

三、拟收储土地项目调查情况

（一）审批情况

根据牡丹江市国土资源局、牡丹江市财政局文件《关于印发牡丹江市 2019 年度土地储备计划的通知》（牡国土资联发[2018]10 号），附：牡丹江市 2019 年度土地储备计划，2018 年 10 月 22 日，《牡丹江市 2019 年度土地储备计划》已通过市政府审议。

根据《牡丹江市土地利用总体规划图（局部）》《牡丹江市区 2019 年拟收储土地项目六号地块宗地图》《牡丹江市区 2019 年拟收储土地项目十一号地块宗地图》《牡丹江市区 2019 年拟收储土地项目十三号地块宗地图》《牡丹江市区 2019 年拟收储土地项目十四号地块宗地图》《牡丹江市区 2019 年拟收储土地项目十五号地块宗地图》《关于 2019 牡丹江市土地收储项目的情况说明》，本项目所涉地块均在牡丹江市 2019 年度土地储备计划中，符合土地储备的条件。

综上所述，本所律师审查认为：本债券项目涉及的 3 个土地储备项目已经列入牡丹江市 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，取得了同级人民政府批准。

（二）实施情况

1. 2019 年牡丹江市老城区土地收储项目

根据《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2012]第 07 号），2012 年 9 月 1 日，牡丹江市人民政府决定，对牡丹江市海浪路以南、江堤以北、海浪路弯道以东、西十一路以西范围内的国有土地上房屋进行征收。

根据《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2013]第03号），2013年4月22日，牡丹江市人民政府决定，对牡丹江市西十一条路以东，牡图铁路线、车辆段（不含）以南，机务段（不含）以西，西城供热（不含）、铁路油库（不含）、西转运（不含）、站修所（不含）以北，区域内（不含二配电）的国有土地上房屋进行征收。

根据《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2014]第5号），2014年7月7日牡丹江市人民政府决定，对牡丹江市地明街以南，东海林街以北，北安河、银龙溪、东三北街以西，中华路以东区域内的棚户区（不含已发布征收决定的项目）进行征收。

根据2019年8月2日牡丹江市土地储备中心出具的《关于2019年牡丹江市土地收储项目的情况说明》，太平路北侧地块在《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2014]第5号）文件征收的范围内、铁路三角线地块在《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2013]第03号）文件征收的范围内、阅江城地块在《牡丹江市人民政府征收决定》（牡政征字[2012]第07号）征收的范围内，牡丹江市老城区土地拟收储项目土地面积39.67公顷。

综上所述，本所律师审查认为，牡丹江市老城区土地拟收储项目土地面积39.67公顷，有实施土地储备项目的资金需求。

2. 2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇〇六年度第一批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第223号），2006年12月11日，黑龙江省人民政府同意牡丹江市批准农用地转用的集体土地28.9067公顷征为国有，另征收集体建设用地0.3254公顷。

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇〇六年度第二批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第 251 号），2006 年 12 月 21 日，黑龙江省人民政府同意牡丹江市将在土地利用总体规划确定的村镇建设用地规模范围内已经牡丹江市人民政府（牡政土[2006]75 号）批准农用地转用的集体土地 28.0536 公顷征为国有，另征收集体建设用地 4.2942 公顷、未利用地 0.2693 公顷，上述共计 32.6167 公顷土地作为该批次村镇建设用地。

根据《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村集体土地的通告》，2007 年 1 月 15 日，牡丹江市人民政府发布通告征收东安区兴隆正兴隆村集体土地面积 32.6171 公顷（耕地 27.5559 公顷）。

根据《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村、乜河村集体土地的通告》，2007 年 1 月 15 日，牡丹江市人民政府发布征收通告，征收东安区兴隆镇兴隆村、乜河村集体土地 29.2321 公顷。

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇〇八年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2010]第 133 号），2010 年 7 月 30 日，黑龙江省人民政府同意牡丹江市 2018 年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案，核准将集体农用地 40.7388 公顷（其中耕地 39.5986 公顷）转为建设用地并征为国有，另将集体建设用地 6.5408 公顷、集体未利用地 1.0778 公顷征为国有。上述共计 48.3574 公顷土地作为该期城市建设用地。

根据《牡丹江市人民政府关于征收兴隆镇兴隆村、乜河村、大湾村、下乜河村、江南村集体土地的通告》，2010 年 8 月 30 日，牡丹江市人民政府发布通告，被征收土地位置：牡丹江市兴隆镇兴隆村、乜河村、大湾村、下乜河村、江南村，具体位置以黑政土[2010]第

133号文件批准的片区功能图为准；被征地村及面积：此建设项目将集体农用地40.7388公顷（其中耕地39.5986公顷）转为建设用地并征为国有，另将集体建设用地6.5408公顷、集体未利用地1.0778公顷征为国有。上述共计48.3574公顷土地作为该期城市建设用地。

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第二期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2014]第187号），2014年10月27日，黑龙江省人民政府同意牡丹江市二〇一四年度第二期城市建设农用地转用和土地征收实施方案，核准将集体农用地148.2738公顷（耕地132.6360公顷）转为建设用地并征为国有；同意使用国有建设用地0.0454公顷，上述共计150.2347公顷土地，作为该期城市建设用地。

根据《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇乜河村等9个村集体土地的通告》，2015年3月3日，牡丹江市人民政府发布征收通告，征收集体土地、使用国有土地共计150.2347公顷。

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一六年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2017]第307号），2017年12月18日，黑龙江省人民政府同意实施二〇一六年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案。核准将集体农用地33.0934公顷（耕地24.9261公顷）转为建设用地并征为国有，另将集体建设用地0.1507公顷、集体未利用地0.3920公顷征为国有。上述共计33.6361公顷土地，作为该期城市建设用地。

根据《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2018]9号），2018年9月16日，牡丹江市人民政府发布通告，建设用地项目名称：牡丹江市2016年度第五期城市建设农用地转用和土地征收

实施方案；被征收土地位置：牡丹江市东安区兴隆镇下七河村、中七河村、江南村，具体位置以黑政土[2017]307号文件批准的区片功能图为准；被征收土地权属、地类及面积：该期实施方案用地将牡丹江市东安区兴隆镇下七河村集体农用地 22.6675 公顷（耕地 15.2139 公顷），中七河村集体农用地 9.9885 公顷（耕地 9.2748 公顷），江南村集体农用地 0.4374 公顷（耕地 0.4374 公顷），共计 33.0934 公顷集体农用地转为建设用地并征为国有，上述共计 33.6361 公顷土地，作为该期城市建设用地。

根据黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇一八年度第一批次城市建设土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第 10 号），2019 年 1 月 16 日，黑龙江省人民政府同意牡丹江市批准农用地转用的集体农用地 24.4368 公顷征为国有，另将集体建设用地 0.0084 公顷征为国有。

根据《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2019]2 号），2019 年 2 月 25 日，牡丹江市人民政府发布征收通告，征收 24.4452 公顷土地。

根据《关于 2019 年牡丹江市土地收储项目的情况说明》，2006 年 12 月 11 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇〇六年度第一批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第 223 号）、2014 年 10 月 27 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第二期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2014]第 187 号）中批准农用地转用的土地包含开发区江南 83 地块；2006 年 12 月 21 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇〇六年度第二批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第 251 号）、2010 年 7 月 30

日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇〇八年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2010]第 133 号）中批准农用地转用的土地包含开发区江南 85 地块、开发区江南 86 地块；2017 年 12 月 18 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一六年度第五期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2017]第 307 号）中批准农用地转用的土地包含开发区江南 10 地块；2019 年 1 月 16 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于牡丹江市二〇一八年度第一批次城市建设土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第 10 号）中批准农用地转用的土地包含开发区扩区 11 地块。《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村集体土地的通告》《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇兴隆村、乜河村集体土地的通告》《牡丹江市人民政府关于征收兴隆镇兴隆村、乜河村、大湾村、下乜河村、江南村集体土地的通告》《牡丹江市人民政府关于征收东安区兴隆镇乜河村等 9 个村集体土地的通告》《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2018]9 号）、《牡丹江市人民政府征收土地通告》（牡政告[2019]2 号）中征收的土地包含 2019 年牡丹江市土地收储项目中的开发区江南 10 地块、开发区江南 83 地块、开发区江南 85 地块、开发区江南 86 地块、开发区扩区 11 地块。

综上所述，本所律师审查认为：牡丹江经济技术开发区土地收储项目征收工作已启动，有实施土地储备项目的资金需求。

3. 2019 年牡丹江市阳明区土地收储项目

2015 年 5 月 5 日，黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第八期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2015]第 138 号），黑龙江省人民政府已

同意牡丹江市二〇一四年度第八期城市建设农用地转用和土地征收实施方案，核准将集体农用地 3.5152 公顷（耕地 3.0619 公顷）转为建设用地并征为国有，另将集体建设用地 1.5986 公顷征为国有，上述共计 5.1138 公顷土地，作为该期城市建设用地。

依据《牡丹江市人民政府关于征收阳明区铁岭镇二村、东新村土地的公告》，2015 年 5 月 18 日，牡丹江市人民政府发布征收通告：建设用地项目名称：牡丹江市 2014 年度第八期城市建设农用地转用和土地征收实施方案。被征收土地位置：牡丹江市阳明区铁岭镇二村、东新村。被征地村及面积：该期实施方案用地将阳明区铁岭镇集体农用地 3.5152 公顷转为建设用地并征为国有，另将东新村集体建设用地 1.5986 公顷征为国有，上述共计 5.1138 公顷土地，作为该期实施方案用地。

根据 2019 年 8 月 2 日牡丹江市土地储备中心出具的《关于 2019 年牡丹江市土地收储项目的情况说明》，电商产业园东侧地块在黑龙江省人民政府建设用地审批件《关于审核同意牡丹江市二〇一四年度第八期城市建设农用地转用和土地征收实施方案的通知》（黑政土[2015]第 138 号）和《牡丹江市人民政府关于征收阳明区铁岭镇二村、东新村土地的公告》中涉及的土地范围内。阳明区土地收储项目已经开始前期准备工作。

综上所述，本所律师审查认为：牡丹江市阳明区土地收储项目已启动，有实施土地储备项目的资金需求。

综合评析：

本所律师审查认为，本债券项目对应的拟收储土地项目已经实施，并正在实施土地储备相关的工作，有土地储备方面的资金需求。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所接受委托对拟申请政府专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的《营业执照》，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市香坊区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为：912301103011237411，成立日期为2014年5月8日，经营范围为：审计企业会计报表和办理企业合并、分立清算事项中的审计业务，注册资本验证、建设工程财务决算审计，会计和税务咨询。

另，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所持有黑龙江省财政厅于2018年5月20日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为5000409，所执业证书编号为110102052301。

（二）法律顾问

本所接受委托作为法律顾问针对拟申请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。

本所系经黑龙江省司法厅批准设立的律师事务所，现持有黑龙江省司法厅2017年4月20日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31230000E682593289。

（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。

据此，本所律师认为：为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所、评级机构具备相应的从业资质。

第三部分 结论

本所律师经审慎审查牡丹江土储中心提供的相关文件资料及说明，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1. 牡丹江土储中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，其具备实施土地储备工作的主体资格。

2. 本债券项目对应的拟储备项目已经列入牡丹江市 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，取得了同级人民政府批准。

3. 本债券项目对应的拟收储土地项目有土地储备方面的资金需求。尚需依据《地方土储债管理办法》《土地储备管理办法》及相关法律法规的规定，依法实施进一步收储工作。

本法律意见书正本五份，无副本。

自本所盖章及经办律师签字后生效。

本法律意见书的出具日为 2019 年 8 月 21 日。

-----本法律意见书正文结束，以下无正文-----

【本页系《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）牡丹江市本级土地储备项目法律意见书》的签署页】



经办律师：潘丽

负责人：李亚兰

经办律师：张维帅

2019年8月21日