

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）  
七台河市本级土地储备项目法律意见书

大成（顾）字[2019]第 0519904 号

大成 DENTONS

北京大成(哈尔滨)律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

哈尔滨市南岗区南兴街 24 号中交香颂 B 栋 3 层/4 层  
3/F, 4/F, Building B, Zhongjiaoxiangsong, No.24, NanxinStreet,  
Nangang District, 150086, Harbin, China.  
Tel: +86 451-8265 5177 Fax: +86 451-8265 5377

# 目 录

第一部分 前言.....	3
1.本所声明.....	3
2.定义与释义.....	4
第二部分 正文.....	6
一、土地储备机构的主体资格.....	6
二、土地储备项目情况.....	8
1.项目地块情况.....	8
2.项目审批情况.....	10
3.项目实施情况.....	13
三、项目资金情况.....	14
1.本次债券的使用.....	14
2.项目资金情况.....	14
3.项目收益与融资自求平衡情况.....	15
四、中介机构及相关文件.....	16
1.会计师事务所.....	16
2.律师事务所.....	17
第三部分 结论性意见.....	18
签字盖章页.....	20

# 法律意见书

## 致：七台河市土地收购储备中心

北京大成（哈尔滨）律师事务所依法接受七台河市土地收购储备中心委托，就黑龙江省七台河市 2019 年土地储备项目合法性之事宜出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》等法律、行政法规、部门规章的规定，依据贵中心提供给本所查阅的书面文件出具本法律意见书。

## 第一部分 前言

### 1. 本所声明

1.1 本法律意见书出具的事实依据，系贵中心提供给本所查阅的相关书面材料，对于无法查阅的文件原件和事实，则是本所基于对贵中心陈述的真实性确信的基础上进行的

判定。

1.2 本法律意见书出具前，贵中心已向本所出具承诺：其提供的材料均为真实、准确，如为复印件则与原件相符；其提供的文件上加盖的公章系在七台河市事业单位登记管理局登记备案的公章；其进行的说明无虚假陈述、故意隐瞒等故意误导本所的情形。

1.3 本法律意见书是本所依据本法律意见书出具时所适用的中国法律、行政法规、规章、规范性文件的有关规定发表的意见。

1.4 本所仅就七台河市 2019 年土地储备项目合法性之事宜有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、评估等其他专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务报告、审计报告、评估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做出任何明示或默示的保证或确认。

## 2.定义与释义

2.1 在本法律意见书中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

本所/大成律师事务所	指	北京大成（哈尔滨）律师事务所
本所律师/ 本所经办律师	指	在本法律意见书中签名的北京大成（哈尔滨）律师事务所的律师
本法律意见书	指	北京大成（哈尔滨）律师事务所于 2019 年 8 月 21 日出具的《2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）--2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）七台河市本级土地储备项目法律意见书》
贵中心/ 七台河市土储中心	指	七台河市土地收购储备中心
七台河市政府	指	七台河市人民政府
项目/土储项目/土地储备项目	指	“七台河市桃山湖坝下”地块 1、地块 2、地块 4 收储项目
瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
《专项评价报告》	指	瑞华会计师事务所于 2019 年 8 月 20 日出具的《2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）七台河市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评

		价报告》
《地方政府土地储备专项债券管理办法》	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）

## 第二部分 正文

### 一、土地储备机构的主体资格

本期债券对应项目实施土地储备的机构为七台河市土地收购储备中心。根据七台河市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，七台河市土储中心的具体登记信息为：

名称	七台河市土地收购储备中心
统一社会信用代码	1223090068144073XR
宗旨和业务范围	垄断城市存量土地、供应对城市辖区范围内的各

	类存量建设用地和增量土地代表政府实施土地回收、收购储备及土地出让的前期储备工作
住所	黑龙江省七台河市桃山区东进路南侧
法定代表人	黄桂波
经费来源	非财政补助
开办资金	2.8 万元人民币
举办单位	七台河市自然资源局
登记管理机关	七台河市事业单位登记管理局
有效期限	2019 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 28 日

2003 年 7 月 2 日七台河市机构编制委员会下发《七台河市机构编制委员会关于设立七台河市土地收购储备中心（统一征地工作站）的通知》（七编发[2003]16 号），列示：根据七台河市机构编制委员会二〇〇三年第二次（6 月 19 日）会议决定，为盘活城市存量土地，承担向集体土地征收中的事务性、技术性工作，特设立七台河市土地收购储备中心，同时挂七台河市统一征地工作站的牌子，为隶属于市国土资源局的科级事业单位。

根据《土地储备机构名录（2018 年版）》（黑龙江部分），

七台河市土储中心已被列入全国土地储备机构名录，名录代码为：TC230900。

本所律师经核查认为，七台河市土储中心系经七台河市机构编制委员会批准设立的、承担本行政辖区内土地回收和收购储备等职能的事业单位法人，其已被列入《土地储备机构名录》，具备实施本次土地储备项目的主体资格。

## 二、土地储备项目情况

### 1.项目地块情况

根据七台河市土储中心委托中经国际工程咨询集团有限公司于2018年9月编制的《七台河市2019年度土地收储项目可行性研究报告》（总体报告）和七台河市2019年度土地收储项目地块《可行性研究报告》、2019年3月15日七台河市自然资源局出具的《关于桃山湖坝下土地收储地块项目用地预审意见的复函》等资料及本所律师的实地走访和核查，截止至本法律意见书出具日，七台河市桃山湖坝下本次土地收储项目共涉及3宗储备地块，收储总面积为597,600.00平方米。



项目由七台河市土储中心作为实施单位，对土地进行平整和配套设计建设，预计形成可出让用地面积总计为559,985.00平方米，对项目地块进行市场化供地从而获得土地出让收益。

### 地块 1

实施项目名称	土地收储项目地块 1
面积	106,400.00 平方米
土地四至	双叶大道以西,红旗路以东方向,倭肯河以东以北,东南部与待储备地块 2 相邻
行政范围	属于七台河市新兴区,该幅地块与桃山湖水库坝下直线距离约为 8km
土地性质	二类居住用地
地上物情况	地上既有建筑物为工业厂房

### 地块 2

实施项目名称	土地收储项目地块 2
面积	271,300.00 平方米
土地四至	河南路以东,越秀路以北,七桦公路以南,西侧与待储备 1 号地块相邻
行政范围	属于七台河市新兴区,该幅地块与桃山湖水库坝下直线距离约为 7km
土地性质	商业用地和二类居住用地
地上物情况	地上既有建筑物为工业厂房

### 地块 4

实施项目名称	土地收储项目地块 4
面积	219,900.00 平方米
土地四至	西环公路西侧 (少量地块), 西环公路东侧 (绝大部分分布于西环公路东侧, 河南路南侧), 地块最

	南侧以现状市政道路为界
行政范围	七台河市桃山区
土地性质	商业用地和二类居住用地

根据七台河市土储中心出具的《七台河土地收储项目基本情况》中列示，项目对应地块未设立担保物权、用益物权，无查封、抵押或存在其他权利负担。

## 2.项目审批情况

2.1 七台河市土储中心委托中经国际工程咨询集团有限公司于2018年9月编制了《七台河市2019年度土地收储项目可行性研究报告》（总报告）和七台河市2019年度土地收储项目地块单独《可行性研究报告》。其中七台河市2019年度土地收储项目可行性研究报告》（总报告）结论部分列示：本项目地块所在区域都是七台河市重点区域，符合城市发展规划，在区位和规划上可行；本项目预期收益可以覆盖“土地储备专项债”本息和，在财务层面表明项目实施具有可行性；项目具有一定的社会效益。

2.2 根据《七台河市2019年度土地收储项目可行性研究报告》（总报告）第六章项目实施方案列示：

1) 项目实施目标为：拟定将地块1-6收储后通过拆迁、

平整、归并整理和基础设施的配套建设等完成一级开发，形成可供出让或出租的净地；

2) 项目收储流程为：拟制方案、前期调查、上报会审、资料准备、上报审批、上缴有关税费、征地拆迁补偿、入库管理；

3) 地上建筑征收和补偿方案为：项目拟依照《七台河市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》制定地上房屋征收与补偿方案；

4) 配套基础设施建设方案为：通过对地块一级开发，达到“七通一平”水平，形成净地，为后期市场交易做好准备；

5) 各阶段工作实施安排计划为：

2018年8月至2019年5月，完成前期手续及批复、将项目纳入黑龙江省财政厅专项债计划；2019年6月，完成政府专项债发行；2019年7月至2020年12月，完成土地收储工作；2022年地块4、5、6完成出让；2023年地块1、2、3完成出让，2024年6月，计划完成还本付息。

2.3 七台河市发展和改革委员会于2019年3月26日出

具《关于七台河市 2019 年土地收储项目可行性研究报告的批复》(七发改[2019]17 号), 同意实施七台河市 2019 年土地收储项目, 项目单位为土地收购储备中心; 项目建设地点为七台河市桃山区、新兴区; 项目收储面积为 181.17 公顷。

本次土地收储项目涉及的 3 宗储备地块包含在上述批复中列示的收储总面积中。

2.4 2018 年 9 月, 七台河市国土资源局制定《七台河市 2019 年土地储备计划》, 列示七台河市 2019 年度储备土地 6 宗, 总规模为 181.17 公顷, 主要分布区域为: 七台河市桃山湖坝下西向的倭肯河流域, 其中倭肯河以北 3 宗, 倭肯河以南 3 宗。

本次土地收储项目涉及的 3 宗储备地块包含在上述土地储备计划中列示的 6 宗土地中。

2.5 2018 年 9 月 12 日, 七台河市城乡规划局向七台河市国土资源局 (现更名为“七台河市自然资源局”, 下同) 出具了《规划条件通知书》(编号: 2018030), 列示: 根据《七台河市城市总体规划》, 同意按照《桃山湖坝下土地收储》确定的规划设计条件办理该地块的用地手续。

2.6 2018 年 11 月 5 日,七台河市政府具《七台河市 2019 年度土地储备计划的批复》(七政函[2018]198 号),同意实施《七台河市 2019 年度土地储备计划》。

2.7 2019 年 3 月 15 日,七台河市自然资源局出局了《关于桃山湖坝下土地收储地块 1 至地块 6 项目用地预审意见的复函》(七自然资预审字[2019]7-14 号),列示:该项目符合土地利用总体规划,原则同意通过项目用地预审。

### 3.项目实施情况

根据七台河市土储中心出具的《关于七台河市 2019 年土地收储项目的实施情况说明》,目前项目实施情况为:

3.1 已完成本次土地收储项目涉及的 3 宗储备地块的《土地收储项目可行性研究报告》的编制并取得了《关于七台河市 2019 年土地收储项目可行性研究报告的批复》;

3.2 项目已完成《七台河市 2019 年土地储备计划》的编制并取得了《七台河市 2019 年度土地储备计划的批复》;

3.3 项目已取得《规划条件通知书》;

3.4 项目已制定《桃山湖坝下土地收储控制性详细规划》;

3.5 项目已取得《关于桃山湖坝下土地收储地块 1-6 项目用地预审意见的复函》。

本所律师经核查认为，土地储备项目已列入《七台河市 2019 年土地储备计划》中，并履行了必要的文件编制、请示、批复流程，取得了部分必要的审批文件，符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

### 三、项目资金情况

#### 1. 本次债券的使用

2018 年 11 月 19 日七台河市人民政府向黑龙江省财政厅报送《七台河市人民政府关于申报 2019 年地方政府债券需求的函》(七政函[2018]204 号)，列示“七台河市申报 2019 年新增专项债券 6 个项目，金额 88,200 万元”。本次专项债券募集资金 27,900.00 万元，包含在上述七台河市政府 2019 年地方政府债券申报额度范围内。本次债券期限为 5 年。

#### 2. 项目资金情况

2.1 根据 2018 年 9 月编制的《七台河市 2019 年度土地

收储项目可行性研究报告》，“七台河市桃山湖坝下”地块 1 的项目总投资为 5,109.29 万元，建设投资为 4,797.62 万元；地块 2 的项目总投资为 13,221.97 万元，建设投资为 12,415.43 万元；地块 4 的项目总投资为 11,535.60 万元，建设投资为 10,831.92 万元”。

2.2 根据瑞华会计师事务所出具的《专项评价报告》中列示的“项目总投资估算表”及“投资估算及资金筹措表”，各项目地块的项目总投资及资金来源情况为：

#### 地块 1

项目总投资	项目建设投资为 4,797.62 万元，建设期利息为 441.12 万元，债券发行费用为 4.70 万元
资金来源	项目总投资为 5,243.44 万元，其中自筹资金 543.44 万元，4,700.00 万元投资拟通过发行地方政府土地储备专项债筹集

#### 地块 2

项目总投资	项目建设投资为 12,415.43 万元，建设期利息为 1,163.80 万元，债券发行费用为 12.40 万元
资金来源	项目总投资为 13,591.63 万元，其中自筹资金 1,191.63 万元，12,400.00 万元投资拟通过发行地方政府土地储备专项债筹集

#### 地块 4

项目总投资	项目建设投资为 10,831.92 万元，建设期利息为 581.60 万元，债券发行费用为 10.80 万元
资金来源	项目总投资为 11,424.32 万元，其中自筹资金 624.32 万元，10,800.00 万元投资拟通过发行地方政府土地

### 3.项目收益与融资自求平衡情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所于 2019 年 6 月 25 日出具《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）七台河市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，列示：

“本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预测的土地出让价格，经过详细估算，本期七台河市土地储备项目专项债券存续期间有稳定的土地出让净收益，可覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。七台河市土地储备项目专项债券第一期于 2024 年到期，第二期于 2025 年到期；本项目专项债券到期偿还本金后期末仍有结余 11,879.73 万元。总体而言，本项目资金稳定性较可靠。

本所律师经核查认为，本次债券的期限及土储项目的资金来源、资金用途、项目收益与融资自求平衡情况符合《土地储备管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

#### 四、中介机构及相关文件



## 1. 会计师事务所

《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）七台河市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》系由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具。

根据哈尔滨市南岗区市场监督管理局于 2013 年 9 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91230103578093100P）、黑龙江省财政厅于 2018 年 5 月 30 日核发的《会计师事务所执业证书》（批准文号：黑财注[2019]47 号），瑞华会计师事务所系合法存续的中介服务机构。

在《专项评价报告》中签字的注册会计师刘琦祺、宋炳珍均持有经 2019 年年检合格的《注册会计师证》。

## 2. 律师事务所

本法律意见书系由北京大成（哈尔滨）律师事务所出具。

根据黑龙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：312300006638542852），大成律师事务所系合法存续的中介

服务机构。

在本法律意见书中签字的律师于奇、吴婧莹均持有经2019年年检合格的《律师执业证》。

本所律师经核查认为，瑞华会计师事务所及经办注册会计师具备就土储项目出具《专项评价报告》的主体资格；本所及本所律师具备就土储项目出具本《法律意见书》的主体资格。

### 第三部分 结论性意见

1.七台河市土储中心系依法成立并存续的事业单位法人，具备实施本次土地储备项目的主体资格。

2.土地储备项目已列入《七台河市 2019 年土地储备计划》中，并履行了必要的文件编制、请示、批复流程，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

目前拟收储土地已部分履行前期收储准备程序，尚需按照《地方政府土地储备专项债券管理办法》及相关规定依法进行后续的土地整理、收储工作。

3.本次债券的期限及土储项目的资金来源、资金用途、

项目收益与融资自求平衡情况符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

4.瑞华会计师事务所及经办注册会计师具备就土储项目出具《专项评价报告》的主体资格；本所及本所律师具备就土储项目出具本《法律意见书》的主体资格。

**本法律意见书正本一式四份，经本所盖章并经本所经办律师签字后生效。**

(以下无正文)

(本页无正文, 为《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)七台河市本级土地储备项目法律意见书》的签字盖章页)

北京大成(哈尔滨)律师事务所



(盖章)

经办律师:

Handwritten signature of Yu Qi in black ink.

于奇

经办律师:

Handwritten signature of Wu Jingying in black ink.

吴婧莹

二〇一九年八月二十一日

