

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）
绥化市青冈县土地储备项目法律意见书

大成（顾）字[2019]第【0519301】号

大成 DENTONS

北京大成（哈尔滨）律师事务所

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 | 5 |
| 一、土地储备机构的主体资格 | 5 |
| 二、土地储备项目情况..... | 6 |
| 1.项目地块情况..... | 7 |
| 2.项目审批情况..... | 8 |
| 3.项目实施情况..... | 9 |
| 三、项目资金情况 | 10 |
| 1.本次债券的使用 | 10 |
| 2.项目资金情况..... | 11 |
| 3.项目收益与融资自求平衡情况..... | 12 |
| 四、中介机构及相关文件 | 13 |
| 1.会计师事务所..... | 13 |
| 2.律师事务所..... | 14 |
| 第三部分 结论性意见..... | 15 |

法律意见书

致：青冈县国土资源局土地收购储备整理中心

北京大成（哈尔滨）律师事务所依法接受青冈县国土资源局土地收购储备整理中心委托，就黑龙江省青冈县 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青冈县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 本所仅就青冈县 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会计报告、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

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年黑龙江省人民政府专项债券（八期）绥化市青冈县土地储备项目法律意见书》 |
| 贵中心/青冈县土储中心 | 指 | 青冈县国土资源局土地收购储备整理中心 |
| 青冈县政府 | 指 | 青冈县人民政府 |
| 本项目/土储项目 | 指 | 青冈县2019年度土地储备发债项目 |
| 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 | 瑞华黑核字[2019]第23020000号《2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省人民政府专项债券（八期）绥化市青冈县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青冈县国土资源局土地收购储备整理中心。根据青冈县机构编制委员会办公室核发的《事业单位法人证书》，青冈县土储中心的具体登记信息为：

| | |
|----------|--------------------|
| 名称 | 青冈县国土资源局土地收购储备整理中心 |
| 统一社会信用代码 | 12232326097440554M |

| | |
|---------|--|
| 宗旨和业务范围 | 1、做好储备土地及企业改制土地资产处置，土地资产整合等出让前期工作。2、储备土地进行管理、开发、经营、利用。3、筹集、使用和管理土地储备资金，负责储备土地收购和开发成本的核算。4、对政府基础设施项目提供匹配土地，并做好匹配土地的招拍挂前期工作。 |
| 住所 | 青冈县青冈镇人民街 |
| 法定代表人 | 王立勇 |
| 经费来源 | 财政补助 |
| 举办单位 | 青冈县国土资源局 |
| 登记管理机关 | 青冈县机构编制委员会办公室 |
| 有效期限 | 2018年9月12日至2023年9月12日 |

2011年6月7日，青冈县机构编制委员会下发《青冈县机构编制委员会关于国土资源局增设机构的通知》（青编发[2011]8号），同意国土资源局增设土地收购储备整理中心，隶属于青冈县国土资源局，机构规格为副科级事业单位。

根据《土地储备机构名录（2018年版）》（黑龙江部分），青冈县土储中心已被列入全国土地储备机构名录，名录代码为：TC231223。

本所律师经核查认为，青冈县土储中心系经青冈县机构编制委员会批准设立，承担本行政辖区内土地储备、管理、开发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

根据黑龙江新天府土地整理有限公司 2019 年就本项目编制的《青冈县 2019 年度土地储备发债项目可行性研究报告》、青冈县国土资源局 2018 年 11 月 8 日下发的《关于青冈县土地储备项目预审意见》(青土资函[2018]57 号)、青冈县发展和改革局 2018 年 11 月 13 日下发的《青冈县发展和改革局关于青冈县 2019 年土地储备项目可行性研究报告的批复》(青发改字[2018]108 号)及青冈县自然资源局 2019 年 3 月 26 日出具的《关于青冈县 2019 年土储发债项目涉及土地的情况说明》、青冈县人民政府于 2019 年 5 月 29 日呈请的《青冈县人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的请示》、青冈县人民政府呈报的《2019 年度市县土地储备专项债券项目申请表》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,本项目共 3 宗储备地块,由青冈县土储中心负责实施土地储备。

地块一

| | |
|------|--------------------------|
| 项目名称 | 青冈县土地储备项目一 |
| 面积 | 5.97 公顷 |
| 土地四至 | 东至空地,南至滨水小区,西至长江南路,北至繁荣街 |
| 土地性质 | 国有建设用地 |

| | |
|-------|------|
| 规划用途 | 商住用地 |
| 规划容积率 | 2.5 |

地块二

| | |
|-------|----------------------------|
| 项目名称 | 青冈县土地储备项目二 |
| 面积 | 11.29 公顷 |
| 土地四至 | 东至电业局家属楼，南至青安路，西至玉米公司，北至耕地 |
| 土地性质 | 国有建设用地 |
| 规划用途 | 商住用地 |
| 规划容积率 | 2.5 |

地块三

| | |
|-------|--------------------------|
| 项目名称 | 青冈县土地储备项目三 |
| 面积 | 9.49 公顷 |
| 土地四至 | 东至长江北路，南至环保局，西至青枫路，北至健康街 |
| 土地性质 | 国有建设用地 |
| 规划用途 | 商住用地 |
| 规划容积率 | 2.5 |

根据青冈县自然资源局 2019 年 3 月 26 日出具的《关于青冈县 2019 年土储发债项目涉及土地的情况说明》列示，以上地块不存在用益物权或担保物权，不存在抵押、查封或其他权利负担。

2. 项目审批情况

2.1 黑龙江新天府土地整理有限公司于 2019 年出具了《青冈县 2019 年度土地储备发债项目可行性研究报告》，根据报告结论：本项目在区位和规划上可行。可推进青冈县城乡统筹发展，改善青冈县财政状况，为青冈县的经济和社会

建设筹措必要资金，具备可观的收益。

2.2 青冈县发展和改革局 2018 年 11 月 13 日下发《青冈县发展和改革局关于青冈县 2019 年土地储备项目可行性研究报告的批复》，同意本项目建设。

2.3 青冈县人民政府 2018 年 10 月 12 日下发《关于印发青冈县 2019 年度土地储备计划的通知》（青政办发[2018]59 号），同意实施青冈县 2019 年度土地储备计划。根据《土地储备计划表》列式：2019 年青冈县开展土地储备 10 宗，总规模 146.347 公顷，储备成本 43425.135 万元。

2.4 青冈县国土资源局 2018 年 11 月 8 日下发《关于青冈县土地储备项目预审意见》（青土资函[2018]57 号），根据预审意见：本项目用地经审查与论证，原则通过预审，符合国家产业和供地政策。

3. 项目实施情况

3.1 2013 年 11 月 20 日，绥化市人民政府向黑龙江省政府呈报《绥化市人民政府关于我市青冈县 2013 年度第六批次城市农用地转用和土地的请示》（绥政呈[2013]100 号），位于青冈镇展望村、乐园村项目用地符合青冈县土地利用总

体规划，请示批准农用地转用和土地征收方案。2013 年 12 月 26 日，黑龙江省人民政府下发《关于青冈县二 0 一三年度第六批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》（黑政土[2013]第 254 号），同意《绥化市人民政府关于我市青冈县 2013 年度第六批次城市农用地转用和土地的请示》，将该范围内农用地转为建设用地并征为国有，项目三在本批次农用地转用批复范围之内。

本所律师经核查认为，土地储备项目已列入《青冈县 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《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。

根据《土地储备管理办法》第三条的规定，前述项目地块中的农用地应办理农用地转用及征收批准手续，完成土地征收后，方可入库储备。

三、项目资金情况

1. 本次债券的使用

根据青冈县人民政府 2018 年 10 月 12 日向黑龙江省国土资源厅报送《青冈县人民政府关于 2019 年度土地储备专

项债券的请示》（青政呈[2018]85号）；青冈县人民政府于2019年5月29日呈请的《青冈县人民政府关于2019年度土地储备专项债券的请示》；青冈县人民政府呈报的《2019年度市县土地储备专项债券项目申请表》，青冈县申报2019年土储发债项目共3宗地，面积26.75公顷，储备期为5年，计划投资总金额8695.45万元，预期土地出让总收入17997.94万元。为保障土地储备项目顺利实施，特申请土地储备专项债券8695.45万元。

2. 项目资金情况

根据青冈县人民政府2018年10月12日下发《关于印发青冈县2019年度土地储备计划的通知》（青政办发[2018]59号）、《青冈县2019年度土地储备发债项目可行性研究报告》；青冈县人民政府于2019年5月29日呈请的《青冈县人民政府关于2019年度土地储备专项债券的请示》；青冈县人民政府呈报的《2019年度市县土地储备专项债券项目申请表》，本项目预计总投资金额为人民币8695.45万元，拟使用本次债券募集资金8695.45万元。

项目资金使用情况为：

青冈县 2019 年土地储备项目资金使用情况

| 项目名称 | 土地面积 (平方米) | 建筑面积 (平方米) | | 户数 | | 商服补 偿 费 (元 / 平 方 米) | 住 宅 补 偿费(元 / 平 方 米) | 附属物 拆 迁 (万 元) | 总成本 (万元) |
|------|---------------|------------|---------|----|----|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|
| | | 商服 | 住宅 | 商服 | 住宅 | | | | |
| 项目一 | 59719.58 | 商服 | 住宅 | 商服 | 住宅 | 7000.0 | 2600.00 | 793.60 | 4130.00 |
| | | 4705.00 | 165.00 | 23 | 1 | 0 | | | |
| 项目二 | 112922.91 | 商服 | 住宅 | 商服 | 住宅 | 5000.0 | 2600.00 | 0.00 | 2426.50 |
| | | 3397.00 | 2800.00 | 22 | 20 | 0 | | | |

| 项目名称 | 土地面积 (平方米) | 征 地 补 偿费(元 / 平 方 米) | 社 保 基 金(元/ 平方米) | 耕 地 开 垦费(元 / 平 方 米) | 新 增 耕 地 费 (元/ 平 方 米) | 测 绘 费 (元/ 平 方 米) | 大 棚 及 附 属 物 拆 迁 (万 元) | 农 田 水 利 设 施 拆 迁(万 元) | 青 苗 补 偿 费 (万 元) | 总成本 (万元) |
|------|---------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|
| 项目三 | 94910.60 | 68.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 407.34 | 1083.84 | 0.48 | 2138.95 |

本所律师核查后发现,《青冈县 2019 年度土地储备发债项目可行性研究报告》中列示的项目总投资成本及青冈县人民政府呈报的《2019 年度市县土地储备专项债券项目申请表》的债券额度均为 8695.45 万元,瑞华会计师事务所出具的《专项评价报告》中,将债券发行额度取整后列示为 8700 万元。

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 8 月 20 日出具瑞华黑核字[2019]第 23020000 号《绥化市

青冈县项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告》。《专项评价报告》发行债券金额暂按 8700 万元作为基数、债券期限为五年、发行利率 4%进行测算，项目总投资为 9457.22 万元，项目债券存续期内可实现项目收益 18429.04 万元，覆盖倍数为 1.77。《专项评价报告》列示：在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的青冈县土地收购储备中心三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以预测 2019 年 GDP 增速(6.0%)的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

年黑龙江省人民政府专项债券（八期）绥化市青冈县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 2018 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结构。

在本法律意见书中签字的律师于奇、郭善志均持有经

2018 年度年检合格的《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. 青冈县国土资源局土地收购储备整理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《青冈县 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。

项目地块中的农用地应办理农用地转用及征收批准手续，完成土地征收后，方可入库储备。

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）绥化市青冈县土地储备项目法律意见书》的签章页)

北京大成(哈尔滨)律师事务所

(盖章)

经办律师： 于奇

于奇

经办律师： 郭善志

郭善志

二〇一九年八月二十一日

