

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）
牡丹江市东宁市土地储备项目

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”）接受东宁市土地储备中心（下文简称“东宁土储中心”）的委托，担任其土地储备专项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.....	4
第二部分 正文.....	6
一、土地储备机构的主体资格.....	6
二、拟收储土地项目的基本情况.....	7
三、拟收储土地项目的调查情况.....	8
四、中介服务机构.....	9
第三部分 结论.....	11

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）
牡丹江市东宁市土地储备项目
法律意见书

龙电意(专项债)字[2019]第54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	东宁市财政局
省政府	指	黑龙江省人民政府
市政府	指	东宁市政府
市国土局	指	东宁市国土资源局
东宁土储中心	指	东宁土地收购储备中心
本期债券	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 市东宁市土地储备项目
本项目	指	牡丹江市东宁市土地储备项目
本法律意见书	指	2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）-- 2019年黑龙江省政府专项债券（八期）牡丹江 市东宁市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年东宁市土地收储项目实施方案

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. 东宁县机构编制委员会《东宁县机构编制委员会关于成立土地收购储备中心的批复》（东编发[2003]17号）；
2. 东宁县机构编制委员会《关于明确土地收购储备中心隶属关系和主要职责的批复》（东编发[2013]10号）；
3. 东宁市土地收购储备中心《事业单位法人证书》；

4. 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）；
5. 东宁土储中心《东宁市土地收购储备中心申报2019年度东宁市土地收购储备计划的请示》（东土储呈[2018]6号）附《2019年度土地收储计划表》；
6. 东宁市人民政府《东宁市人民政府关于2019年度东宁市土地收购储备计划的批复》（东政函[2018]103号）；
7. 《2019年东宁市土地收储项目实施方案》；
8. 《东宁市人民政府关于2019年东宁市土地收储项目实施方案的批复》（东政函[2019]30号）；
9. 《建设用地项目呈报材料“一书三方案”》；
10. 黑龙江省政府《关于东宁县二〇〇四年度第二批次村镇建设土地征收的批复》（黑政土[2005]33号）；
11. 东宁县人民政府《东宁县人民政府关于二〇〇五年度第五批次村镇建设征收土地补偿费用标准和安置途径可行性说明》；
12. 东宁县国土资源局《中俄东宁——波尔塔夫卡互市贸易区仓储征地预告》；
13. 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；
14. 黑龙江龙电律师事务所执业许可证；
15. 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东宁土储中心及项目中介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，本所依赖东宁土储中心及其他有关部门、机构出具的证明文件作判断。东宁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）牡丹江市东宁市土地储备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

东宁市土地收购储备中心现持有《事业单位法人证书》，根据该证书，东宁市土地收购储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12231024672948689W
名称	东宁市土地收购储备中心
宗旨和业务范围	合理科学集约高效利用土地 充分掌握城市土地的统一调配权、发挥土地在资源配置中的基础性作用 规范土地市场、防止土地非法炒卖和私交易，减少国有土地资产流失
住所	黑龙江省东宁市东宁镇团结路 122 号
法定代表人	邢业发
经费来源	全额财政拨款
开办资金	4001 万元
举办单位	东宁市国土资源局
有效期	自 2016 年 04 月 21 日至 2021 年 04 月 21 日
登记管理机关	东宁市事业单位登记管理局

根据东宁县机构编制委员会《关于成立土地收购储备中心的通知》（东编发[2003]17号）、东宁县机构编制委员会《关于明确土地收购储备中心隶属关系和主要职责的批复》（东编发[2013]10号）、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）名录代码为TC231086。

据此，本所律师认为：东宁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

根据实施方案、项目情况本次债券募集资金将专项用于三岔口互贸区地块储备项目，该项目计划储备一个地块。本项目总投资2,631.55万元，总面积15.1万平方米。项目、土地基本情况如下：

（一）项目基本情况

项目名称	三岔口互贸区地块储备项目
坐落地区	东宁市
土地规划性质	工业用地
拟储备面积	15.1 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年—2023 年
项目资金总需求	2,631.55 万元
2019 年拟发行债券额度	693.00 万元

（二）拟收储土地基本情况

地块名称	三岔口互贸区地块
坐落地区	东宁市
四至范围	东至河流、南至建设用地、西至新立路、北至道路
面积	15.1 公顷
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021 年—2023 年
项目资金总需求	2,631.55 万元

2019 年拟发行债券额度	693.00 万元
---------------	-----------

三、拟收储土地项目调查情况

(一) 审批情况

依据东宁市人民政府《东宁市人民政府关于 2019 年度东宁市土地收购储备计划的批复》(东政函[2018]103 号), 2018 年 10 月 15 日, 东宁市人民政府原则同意《2019 年度东宁市土地收购储备计划》。

依据《东宁市人民政府关于 2019 年东宁市土地收储项目实施方案的批复》(东政函[2019]30 号), 2019 年 3 月 28 日, 东宁市人民政府原则同意 2019 年东宁市土地收储项目实施方案。

据此, 本所律师审查认为: 本债券项目涉及的土地储备项目已经列入东宁市 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

三岔口互贸区地块, 位于东宁市三岔口镇互贸区二期北侧, 土地面积 15.1 公顷, 该地块已办理完土地征转用手续。具体转用和征收手续为: 《建设用地项目呈报材料“一书三方案”》、黑龙江省政府《关于东宁县二 00 四年度第二批次村镇建设土地征收的批复》(黑政土[2005]33 号)、东宁县人民政府《东宁县人民政府关于二 00 五年度第五批次村镇建设征收土地补偿费用标准和安置途径可行性说明》、东宁县国土资源局《中俄东宁——波尔塔夫卡互市贸易区仓储征地预告》。

依据《实施方案》该地块前期已支付土地补偿费 298.35 万元、安置补助费 105.3 万元。现拟申请土地储备债券 2000 万元对该宗

地进行土地平整、绿化、通水、通电、道路等整理后重新按工业用地进行挂牌。

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（1-1），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。（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）

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东宁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. 东宁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东宁市 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）牡丹江市东宁市土地储备项目法律意见书》的签署页】




黑龙江龙电律师事务所

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