

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）
伊春市铁力市土地储备项目

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”）接受铁力市土地整理收购储备交易中心（下文简称“铁力市土储中心”）的委托，担任2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（八期）之伊春市铁力市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）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.....	5
一、土地储备机构的主体资格.....	5
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.....	11
四、中介服务机构.....	13
第三部分 结论.....	16

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）
伊春市铁力市土地储备项目
法律意见书

龙电意（专项债）字[2019]第57号

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除非本文另有所指，下列词语代指以下含义：

铁力市土储中心	指	铁力市土地整理收购储备交易中心
本期债券项目	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）之伊春市铁力市土地储备项目》
本所	指	黑龙江龙电律师事务所
本所律师	指	贾连红律师 周丽丽律师
可研报告	指	《2019年度铁力市土地储备项目可行性研究报告》
项目情况	指	《2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）——2019年黑龙江省专项债券（八期）之伊春市铁力市土地储备项目情况》
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）之伊春市铁力市土地储备项目法律意见书》
元	指	人民币*元

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）。

（二）事实依据

1. 《关于成立铁力市土地整理储备中心的通知》（铁编[2003]14号）；
2. 《关于市土地整理中心更名为市土地整理收购储备交易中心的通知》（铁编[2012]14号）；
3. 铁力市土地整理收购储备交易中心《中华人民共和国事业单位法人证书》（副本）（统一社会信用代码 122307816690306078）；
4. 《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. 《土地储备机构名录》（2018年版）（黑龙江部分）；

6. 《关于铁力市 2018 年土地储备计划的请示》（铁国土资呈[2017]78 号）及《铁力市 2018 年度土地储备计划表》；
7. 《铁力市人民政府关于同意铁力市国土局 2018 年土地储备计划的批复》；
8. 《关于铁力市 2019 年度土地储备计划的请示》（铁国土资呈[2018]42 号）及《铁力市 2019 年度土地储备计划表》；
9. 《铁力市人民政府关于同意铁力市国土局 2019 年度土地储备计划的批复》（铁政发[2018]21 号）；
10. 《2019 年度铁力市土地储备项目可行性研究报告》；
11. 《关于 2019 年度土地储备专项债券项目可行性研究报告批复的请示》（铁自然资发[2019]8 号）；
12. 《铁力市发展和改革局关于铁力市 2019 年度土地储备专项债券项目可行性研究报告的批复》（铁发改批字[2019]77 号）及《建设项目招标事项核准意见表》；
13. 《地块面积调整的说明》；
14. 《项目实施和资金需求情况说明》；
15. 《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）伊春市铁力市土地储备项目情况》；
16. 中共铁力市委办公室 铁力市人民政府办公室印发《关于铁力市机构改革方案的实施意见》的通知（铁办发[2019]7 号）；
17. 中共铁力市委办公室 铁力市人民政府办公室印发《铁力市自然资源局职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知（铁办发[2019]

87号);

18. 致同会计师事务所营业执照及执业证书;

19. 黑龙江龙电律师事务所营业执照及执业证书;

20. 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》《全国性社会团体会员费统一票据》。

三、声明

1. 本所及经办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尽职调查及充分的核查验证, 保证本法律意见

书所认定的事实真实、准确、完整，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.本法律意见书出具前铁力市土储中心等已向本所提供了应予提供的与伊春市铁力市土地储备项目有关的全部文件资料，该等文件资料构成本意见书的基础。对于出具本意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖铁力市土储中心及其他有关部门、机构出具的证明文件作出判断。铁力市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.本所律师仅就与本次准备工作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铁力市土储中心本债券项目准备工作之目的使用，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专项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

1. 根据铁力市土储中心《中华人民共和国事业单位法人证书》(副

本) 显示, 其基本信息情况如下:

名称	铁力市土地整理收购储备交易中心
统一社会信用代码	122307816690306078
住所	铁力市建设西大街 183 号 4 楼
法定代表人	梁奉辉
经费来源	自收自支
开办资金	人民币 4.5 万元
举办单位	铁力市国土资源局
有效期	自 2015 年 03 月 25 日至 2020 年 03 月 25 日
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务。土地整理复垦项目选项与实施, 城镇土地回收、收购、储备工作, 矿山闭坑、复垦、植被恢复工作, 组织国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌等公开出让交易工作。
登记管理机关	铁力市事业单位登记管理局

2. 根据铁力市机构编制委员会《关于成立铁力市土地整理储备中心的通知》铁编(2003)14号、《关于市土地整理中心更名为市土地整理收购储备交易中心的通知》(铁编[2012]14号)、根据2019年1月24日中共铁力市委办公室 铁力市人民政府办公室印发《关于铁力市机构改革方案的实施意见》的通知(铁办发[2019]7号)及2019年6月27日中共铁力市委办公室 铁力市人民政府办公室印发《铁力市自然资源局职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知(铁办发[2019])87号)显示, 铁力市土储中心是经铁力市机构编制委员会依

法批准成立的事业单位，行政隶属于铁力市国土资源局，现铁力市国土资源局整合为铁力市自然资源局。

3. 根据《关于印发〈土地储备机构名录（2018版）〉（黑龙江部分）的通知》（黑国土资函[2018]389号）显示，铁力市土储中心现已被纳入国土资源部审核更新的土地储备机构名录中，名录代码为TC230781。

本所律师认为：铁力市土储中心是经铁力市机构编制委员会批准成立的具有独立法人资格的事业单位，已被纳入国土资源部审核更新的土地储备名录中，依法具备土地储备的主体资格。

二、拟收储土地项目的基本情况

根据可研报告、批复及项目情况、地块面积调整的说明显示，本次项目拟储备地块基本情况如下：

1. （TC2018-11）地块土地收储项目的具体信息如下：

地块名称	地块 TC2018-11
项目位置	铁力镇，东至向阳路，西至愿景小区，南至城南街，北至铁甲河
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	4.4344 公顷
项目投资总额	1,785 万元
2019 拟发债金额	370 万元

注：该地块投资总额由建设投资 1,755 万元、建设期利息 28 万元、债券发行费用 2 万元组成。

2. （TC2018-13）地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2018-13
项目位置	铁力镇，东至东五路，西至东四路，南至保健街，北至五一大街
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	2.5766 公顷
项目投资总额	1,252 万元
2019 拟发债金额	427 万元

注：该地块投资总额由建设投资 1,250 万元、建设期利息 1 万元、债券发行费用 1 万元组成。

3. (TC2018-14) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2018-14
项目位置	铁力镇，东至哈伊公路，西至巷道，南至金色花园小区，北至二八九大街
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	12.5790 公顷
项目投资总额	4,371 万元
2019 拟发债金额	1,464 万元

注：该地块投资总额由建设投资 4,302 万元、建设期利息 65 万元、债券发行费用 4 万元组成。

4. (TC2019-1) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-1
项目位置	铁力镇, 东至林场路, 西至团结路, 南至建设大街, 北至巷道
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	7.4586 公顷
项目投资总额	1,941 万元
2019 拟发债金额	637 万元

注：该地块投资总额由建设投资 1,840 万元、建设期利息 99 万元、债券发行费用 2 万元组成。

5. (TC2019-2) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-2
项目位置	铁力镇, 东至南苑花园, 西至中心路, 南至铁路线, 北至城南街
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	2.6985 公顷
项目投资总额	905 万元
2019 拟发债金额	297 万元

注：该地块投资总额由建设投资 858 万元、建设期利息 46 万元、债券发行费用 1 万元组成。

6. (TC2019-3) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-3
------	-------------

项目位置	铁力镇, 东至幸福里小区, 西至团结路, 南至铁甲河, 北至建设大街
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	2.6994 公顷
项目投资总额	937 万元
2019 拟发债金额	296 万元

注：该地块投资总额由建设投资 856 万元、建设期利息 80 万元、债券发行费用 1 万元。

7. (TC2019-4) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-4
项目位置	铁力镇, 东至新华路, 西至龙跃新城小区, 南至铁甲河, 北至人民银行
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	2.2976 公顷
项目投资总额	758 万元
2019 拟发债金额	240 万元

注：该地块投资总额由建设投资 692 万元、建设期利息 65 万元、债券发行费用 1 万元组成。

8. (TC2019-5) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-5
------	-------------

项目位置	铁力镇, 东至景观道, 西至市政广场, 南至育才路, 北至世纪尚都
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	1.7984 公顷
项目投资总额	1016 万元
2019 拟发债金额	321 万元

注：该地块投资总额由建设投资 928 万元、建设期利息 87 万元、债券发行费用 1 万元组成。

9. (TC2019-6) 地块土地收储项目的具体信息情况如下：

地块名称	地块 TC2019-6
项目位置	铁力镇, 东至巷道, 西至灌渠, 南至林业局教职住宅楼, 北至五一街
土地规划性质	商业用地/住宅用地
拟储备面积	3.8520 公顷
项目投资总额	1016 万元
2019 拟发债金额	321 万元

注：该地块投资总额由建设投资 928 万元、建设期利息 87 万元、债券发行费用 1 万元组成。

三、拟收储土地项目的调查情况

(一) 项目审批情况

根据《关于铁力市 2018 年土地储备计划的请示》（铁国土资呈

[2017]78号)及《铁力市2018年度土地储备计划表》《铁力市人民政府关于同意铁力市国土局2018年土地储备计划的批复》(铁政发[2017]38号)、《关于铁力市2019年度土地储备计划的请示》(铁国土资呈[2018]42号)及《铁力市2019年度土地储备计划表》《铁力市人民政府关于同意铁力市国土局2019年度土地储备计划的批复》(铁政发[2018]21号))显示,为加强铁力市土地储备项目库建设,实现政府调控土地市场、促进土地资源合理利用目标,加快城市建设,依据相关法律法规,铁力市自然资源局编制了2018年、2019年土地储备计划,2018年储备地块14块,面积78.6454公顷,2019年储备地块7块,面积26.6225公顷,并将该计划报请市政府批准,市政府原则同意铁力市国土局对铁力镇上述地块国有建设用地实施土地储备。储备地块具体范围和面积以住建规划部门划定的红线并经测绘勘测测定界后为准。项目实施内容包括:对地块实施土地储备,并进行土地开发前期整理,包括房屋拆迁、原有管线迁移、场地平整等内容。

根据可研报告及《关于2019年度土地储备专项债券项目可行性研究报告批复的请示》(铁自然资发[2019]8号)、《铁力市发展和改革局关于铁力市2019年度土地储备专项债券项目可行性研究报告的批复》(铁发改批字[2019]77号))显示,为了加快铁力市城市建设,铁力市发展和改革局同意实施铁力市2019年土地储备专项债券项目,项目单位为铁力市自然资源局。项目建设规模及主要建设内容为征收拆迁铁力市铁力镇国有建设用地40.39公顷,用于土地储备,该项目计划投资1.2630亿元。

本所律师认为：本项目涉及的9个地块储备项目已列入《铁力市2019年度土地储备计划》之中，且该项目储备计划已按照《土地储备管理办法》之规定，取得了铁力市人民政府批准，且可研报告亦取得了铁力市发展和改革局的批准。

（二）项目实施情况

根据2019年8月铁力市自然资源局出具的《土地储备地块面积调整的说明》显示，2019年土地储备TG2018-11、TC2018-13、TC2018-14地块因规划用途调整地块面积由4.44公顷、2.48公顷、25.91公顷调整为4.4344公顷、2.5766公顷、12.5790公顷。

根据2019年8月铁力市自然资源及铁力市财政局出具的项目情况显示，本项目总投资13,981万元，由建设投资13,409万元、建设期利息558万元、债券发行费用14万元组成。本项目2019年拟发行土地储备专项债券4,373万元，债券期限为5年期。

根据项目情况、《项目实施和资金需求情况说明》显示，本项目共计划储备地块9块，占地面积40.39公顷，均为国有建设用地，用于商业和住宅用地。本项目后续的相关收储事宜正在依法进行中，有资金需求。

本所律师认为：铁力市土储中心拟收储的9块地为国有建设用地，用于商业和住宅用地的房地产开发利用，有资金需求，该项目符合国家关于土地收储及专项债券募投的法律规定要求。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所接受委托对拟申请铁力市土地储备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。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的《营业执照》，致同会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市道里区市场监督管理局登记注册的非公司私营企业，统一社会信用代码为：912301025984590188（1-1），成立日期为2012年5月4日，经营范围为：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。

另，致同会计师事务所（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25日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为5000407，所执业证书编号为110101562305。

（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，经营范围为：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供咨询及信息服务，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：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铁力市土储中心提供的相关文件资料，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. 铁力市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. 本次债券对应的拟储备项目已经列入《铁力市 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》之规定，取得了同级人民政府批准，可研报告亦取得铁力市发展和改革局批准。

3. 铁力市土储中心正依法实施本次债券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。

4. 本次发行的会计师事务所、律师事务所、评级机构具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格。

本法律意见书正本五份，无副本。

本法律意见书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——

【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）之伊春市铁力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

负责人：李亚兰 

经办律师：贾连红



经办律师：周丽丽



2019年8月21日