

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）
哈尔滨市松北区土地储备项目

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”）接受哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所（下文简称“松北土储所”）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.....	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.....	9
四、中介服务机构.....	11
第三部分 结论.....	14

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）
哈尔滨市松北区土地储备项目
法律意见书

龙电意(专项债)字[2019]第55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
区财政局	指	松北区财政局
省政府	指	黑龙江省人民政府
市政府	指	哈尔滨市人民政府
松北区政府	指	松北区人民政府
松北区自然资源局	指	哈尔滨市松北区自然资源局
松北土储所	指	哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所
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）哈尔滨市松北区土地储备项目

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）哈尔滨市松北区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）

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. 哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所《事业单位法人证书》；

2. 哈尔滨市机构编制委员会《关于成立市国土资源局松北新区土地储备交易所的批复》（哈编字[2003]112号）；

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. 《松北区 2019 年土地储备计划》；

5. 哈尔滨市松北区政府《关于松北区 2019 年度土地储备计划批复的请示》；

6. 哈尔滨市松北区人民政府《关于松北区 2019 年度土地储备计划的批复》（哈松政发[2019]23号）；

7. 《编号 F022 号地块（集乐村项目）可行性研究报告》；

8. 哈尔滨市新区管理委员会行政审批局《关于编号 F022 号地块（集乐村项目）可行性研究报告的批复》（哈新审投储字[2019]1号）；

9. 哈尔滨市松北区人民政府《关于申请松北区 2019 年地方政府新增专项债券的函》（哈松政函[2019]165号）；

10. 《2019 年度松北区土地储备专项债券项目申请表》；

11. 黑龙江省人民政府《关于哈尔滨市二〇〇六年度第二批次城市建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第56号）；
12. 《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2006年第14号）；
13. 黑龙江省人民政府《关于审核同意哈尔滨市二〇〇九年度第六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160号）；
14. 《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2010年第28号）；
15. 黑龙江省人民政府《关于审核同意哈尔滨市二〇一〇年度第一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[2011]第190号）；
16. 《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2011年第6号）；
17. 《关于编号F022号地块（集乐村项目）情况说明》；
18. 《哈尔滨市松北区土地储备项目情况》；
19. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所营业执照（副本）及执业证书；
20. 黑龙江龙电律师事务所执业许可证；
21. 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松北土储所及项目中介等部门已向本所提供的与本债券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。对于出具本意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖松北土储所及其他关部门、机构出具的证明文件作判断。松北土储所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松北土储所 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）哈尔滨市松北区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

根据哈尔滨市机构编制委员会《关于成立市国土资源局松北新区土地储备交易所的批复》（哈编字[2003]112号），2003年8月27日，哈尔滨市机构编制委员会同意成立哈尔滨市国土资源局松北新区土地储备交易所，松北土储所为市国土资源局松北新区分局所属事业单位。

松北土储所现持有《事业单位法人证书》，根据该证书，松北土储所的基本信息情况如下：

登记号	事证第 123010000979 号
名称	哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所
宗旨和业务范围	负责辖区内的土地收购、储备和出让前期准备工作
住所	哈尔滨市松北区松北大道 14 号
法定代表人	宋朝晖
经费来源	财政补助
开办资金	50000 万元
举办单位	哈尔滨市国土资源局
有效期	自 2015 年 03 月 16 日至 2020 年 03 月 16 日
登记管理机关	哈尔滨市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018 版）》，松北土储所已被纳入国

国土资源部土地储备机构名录，名录代码为 TC230109。

据此，本所律师认为：松北土储所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

根据松北土储所提供的《松北区 2019 年土地储备计划》《编号 F022 号地块（集乐村项目）可行性研究报告》《2019 年度松北区土地储备专项债券项目申请表》《哈尔滨市松北区土地储备项目情况》，本次债券募集资金将专项用于编号 F022 号地块（集乐村项目）土地收储。本储备项目的总投资 339,378.90 万元，申请土地储备专项债券 262,900.00 万元。项目基本情况如下：

项目名称	编号 F022 号地块（集乐村项目）
坐落地区	松北区
四至范围	哈尔滨市松北区中源大道南侧；松花江堤防北侧；商业大学东侧；哈尔滨大剧院西侧
土地规划性质	商业用地、居住用地
拟储备面积	550,000.00 平方米
储备开始时间	2019 年 6 月
计划入库时间	2020 年 6 月
项目资金总需求	339,378.90 万元
拟使用募集资金	262,900.00 万元

三、拟收储土地项目调查情况

（一）审批情况

根据《松北区 2019 年土地储备计划》、哈尔滨市松北区政府《关于松北区 2019 年度土地储备计划批复的请示》，2019 年 5 月 16 日，松北区自然资源局与哈尔滨市松北区财政与金融服务局编制了土地储备计划，并报松北区政府审批。2019 年度土地储备计划明细表显示 2019 年拟收储编号 F022 号地块（集乐村项目），收储土地面积为 55 万公顷，收储方式为征转用、拆迁，规划用途为住宅、商服，资金来源为政府债券。

根据松北区政府《关于松北区 2019 年度土地储备计划的批复》（哈松政发[2019]23 号），2019 年 5 月 23 日松北区政府批复，原则同意松北区 2019 年度土地储备计划的请示。

综上所述，本所律师审查认为：本债券项目对应的拟收储项目已经列入松北区 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

根据黑龙江省人民政府《关于哈尔滨市二〇〇六年度第二批次城市建设土地征收的批复》（黑政土[2006]第 56 号）、《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2006 年第 14 号）、黑龙江省人民政府《关于审核同意哈尔滨市二〇〇九年度第六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 160 号）、《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2010 年第 28 号）、黑龙江省人民政府《关于

审核同意哈尔滨市二〇一〇年度第一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[2011]第 190 号）、《哈尔滨市人民政府征用土地公告》（2011 年第 6 号）、《关于编号 F022 号地块（集乐村项目）情况说明》、《哈尔滨市松北区土地储备项目情况》，本次拟发行土地储备专项债券涉及哈尔滨市松北区土地储备项目共 1 个，已纳入哈尔滨市松北区 2019 年度土地储备计划，收储土地总面积 550000 平方米，其中，集体农业用地 322000 平方米，集体未利用地 11000 平方米，集体建设用地 217000 平方米，已于 2006 年、2009 年和 2011 年分别完成用地性质转化，转为城市建设用地。

2006 年 6 月 29 日，省政府核准将集体建设用地 23.7606 公顷征为国有，其中包含了集乐村征拆项目拟收储的 20.5 公顷土地。2006 年 7 月 27 日，市政府发布哈尔滨市 2006 年第 14 号征收土地公告。2010 年 8 月 11 日，省政府核准将集体农用地 13.9430 公顷转为建设用地并征为国有，将集体建设用地 22.9765 公顷、集体未利用地 6.3287 公顷征为国有，将国有农用地 63.4030 公顷转为建设用地，使用国有建设用地 13.8575 公顷、国有未利用地 0.5888 公顷。其中包含了集乐村征拆项目拟收储的约 0.2 公顷土地。2010 年 10 月 19 日，市政府发布哈尔滨市 2010 年第 28 号征收土地公告。2011 年 11 月 2 日，省政府核准将集体农用地 546.2680 公顷转为建设用地并征为国有，将集体建设用地 31.2288 公顷、集体未利用地 67.1363 公顷征为国有，将国有农用地 34.9613 公顷转为建设用地，使用国有建设用地 16.6932 公顷、国有未利用地 3.5098 公顷。其中包含了集乐村征拆项目拟收储的约 34.3 公顷土地。2011 年 12 月 1 日，市政府发布哈尔滨市 2011 年第 6 号征收土地公告。

根据《编号 F022 号地块（集乐村项目）可行性研究报告》、哈尔滨市新区管理委员会行政审批局《关于编号 F022 号地块（集乐村项目）可行性研究报告的批复》（哈新审投储字[2019]1 号），2019 年 5 月 24 日哈尔滨市新区管理委员会行政审批局同意编号 F022 号地块（集乐村项目），项目单位为松北土地储备交易所。

综上所述，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、中介机构

（一）财务顾问

瑞华会计师事务所（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。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的营业执照，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所是在哈尔滨市南岗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：91230103578093100P（1-1），成立日期为 2011 年 10 月 11 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（黑龙江省财政厅批文）。

另，瑞华会计师事务所（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 30 日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为 5000416、分所执业证书编号为 110101302303。

（二）法律顾问

本所接受委托作为其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。

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松北土储所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. 松北土储所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松北区 2019 年度储备计划之中，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. 松北土储所正依法实施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——

【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）哈尔滨市松北区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



经办律师：

张维帅



2019年8月21日