

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）  
牡丹江市绥芬河市土地储备项目

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”）接受绥芬河市土地储备中心（下文简称“绥芬河土储中心”）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.....	10
四、中介服务机构.....	12
第三部分 结论.....	15

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）

牡丹江市绥芬河市土地储备项目

法律意见书

龙电意(专项债)字[2019]第53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	绥芬河市财政局
省政府	指	黑龙江省人民政府
市政府	指	绥芬河市政府
市国土局	指	绥芬河市国土资源局
绥芬河土储中心	指	绥芬河市土地储备中心
本期债券	指	2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）--2019年黑龙江省专项债券（八期）牡丹江市绥芬河市土地储备项目债券
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）牡丹江市绥芬河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）
《B-(5)-2 地块实施方案》	指	2019年度绥芬河市 B-(5)-2 地块收储项目实施方案；
《B-3-3-2 地块实施方案》	指	2019年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目实施方案；

《c-4-3 地块实施方案》	指	2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储项目实施方案;
《W-20 地块实施方案》	指	2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目实施方案

## 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. 绥芬河市机构编制委员会《关于成立绥芬河市土地储备中心机构的通知》(绥编发[2003]5 号);
2. 绥芬河市土地储备中心《事业单位法人证书》;
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. 市国土局、市财政局《关于 2019 年度绥芬河市土地储备计划的请示》(绥国土资发[2018]66 号)附《绥芬河市 2019 年度土地储

备计划》;

5. 市政府《关于 2019 年度绥芬河市土地储备计划的批复》(绥政函[2018]114 号);

6. 市政府《2019 年度绥芬河市土地储备专项债券项目申请表》;

7. 《2019 年度绥芬河市 B-(5)-2 地块收储项目实施方案》;

8. 《2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目实施方案》;

9. 《2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储项目实施方案》;

10. 《2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目实施方案》;

11. 绥芬河土储中心《绥芬河市土地储备中心 2019 年度土地储备项目实施情况说明》;

12. 绥芬河海融城投房地产开发有限公司《不动产权证书》(黑(2017)绥芬河市不动产权第 0004152 号);

13. 绥芬河海融城投房地产开发有限公司《不动产权证书》(黑(2017)绥芬河市不动产权第 0004153 号);

14. 绥芬河海融城市建设投资发展有限公司《国有土地使用权证书》(绥国用(2012)第 118 号);

15. 关于绥芬河市黄河路西 B-3-3 地块土地分宗指标的函》(绥规函[2015]172 号);

16. 2015 年 8 月 20 日绥芬河市人民政府《绥芬河市人民政府市长办公室会议纪要》(第 8 次);

17. 《建设用地批准书》(绥芬河市[2013]字第 35 号);

18. 《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号: 2310812013B00354);

19. 《国有建设用地使用权挂牌成交确认书》;

20. 《关于 2019 年度土地储备项目实施方案的批复》绥政函

[2019]30号；

21. 《关于2019年度土地储备项目实施方案的请示》绥土储发[2019]1号；

22. 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；

23. 黑龙江龙电律师事务所执业许可证；

24. 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绥芬河土储中心及项目中介本所提供的与本期债券有关的全部文件资料，该等文件资料和说明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，本所依赖绥芬河土储中心及其他关部门、机构出具的证明文件作判断。绥芬河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）牡丹江市绥芬河市土地储备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

根据绥芬河市机构编制委员会《关于成立绥芬河市土地储备中心机构的通知》（绥编发[2003]5号），2003年12月21日，经绥芬河市机构编制委员会决定，成立绥芬河市土地收购储备中心。

绥芬河市土地储备中心现持有《事业单位法人证书》，根据该证书，绥芬河市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12231081777890137B
名称	绥芬河市土地储备中心
宗旨和业务范围	根据土地市场的要求，对国有存量土地调查摸底、制定收购储备计划，适时适量收购储备土地；经营和管理依法收回，收购的土地，建立土地储备库；对储备的土地进行前期开发整理，提高其附加值；筹集，运作和管理土地储备金；负责其他土地储备有关工作；完成市局交办的其他工作。
住所	绥芬河市长江路、同福街46号
法定代表人	王海龙
经费来源	财政全额拨款
开办资金	1万元
举办单位	绥芬河市国土资源局
有效期	自2018年01月22日至2023年01月22日
登记管理机关	绥芬河市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2018版）》，绥芬河市土地储备中心已被纳入国土资源部土地储备机构名录，名录代码为TC231081。

据此，本所律师认为：绥芬河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

根据绥芬河土储中心提供的《2019 年度绥芬河市 B-(5)-2 地块收储项目实施方案》《2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目实施方案》《2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储项目实施方案》《2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目实施方案》，本次债券募集资金将专项用于 2019 年度绥芬河市 B-(5)-2 地块土地收储项目、2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块土地收储项目、2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块土地收储项目、2019 年度绥芬河市 W-20 地块土地收储项目，共计计划储备四个地块。本收储项目资金总需求为约 11,411.40 万元。项目、土地基本情况如下：

### （一）项目基本情况：

#### 1. 绥芬河市 B-(5)-2 地块土地收储项目

项目名称	2019 年度绥芬河市 B-(5)-2 地块收储项目
坐落地区	绥芬河市
土地规划性质	国有建设用地
拟储备面积	约 3.1379 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年 -2024 年
项目资金总需求	4204.2 万元
2019 年拟发行债券额度	1455 万元

#### 2. 2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目

项目名称	2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目
坐落地区	绥芬河市
土地规划性质	国有建设用地
拟储备面积	约 3.4469 公顷
储备开始时间	2019 年-2024 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2302.3 万元
2019 年拟发行债券额度	797 万元

### 3. 2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储项目

项目名称	2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储项目
坐落地区	绥芬河市
土地规划性质	国有建设用地
拟储备面积	约 3.029 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2202.2 万元
2019 年拟发行债券额度	762 万元

### 4. 2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目

项目名称	2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目
坐落地区	绥芬河市
土地规划性质	国有建设用地
拟储备面积	约 1.5587 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2702.7 万元
2019 年拟发行债券额度	935 万元

(二) 拟收储土地基本情况

1. 绥芬河市 B-(5)-2 地块

地块名称	绥芬河市 B-(5)-2 地块
坐落地区	绥芬河市
地块位置	绥芬河市人工湖东、环形桥北
面积	约 3.1379 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	4204.2 万元
2019 年拟发行债券额度	1455 万元

2. 绥芬河市 B-3-3-2 地块

地块名称	绥芬河市 B-3-3-2 地块
坐落地区	绥芬河市
地块位置	绥芬河三建区域黄河路西、锦绣城南
面积	约 3.4469 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2302.3 万元
2019 年拟发行债券额度	797 万元

3. 绥芬河市 c-4-3 地块

地块名称	绥芬河市 c-4-3 地块
坐落地区	绥芬河市
地块位置	绥芬河三建区域富华街南、教育路东
面积	约 3.029 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2202.2 万元
2019 年拟发行债券额度	762 万元

#### 4. 绥芬河市 W-20 地块

地块名称	绥芬河市 W-20 地块
坐落地区	绥芬河市
地块位置	绥芬河市乌苏里大街南、铁路线北，
面积	约 1.5587 公顷
储备开始时间	2019 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需求	2702.7 万元
2019 年拟发行债券额度	935 万元

### 三、拟收储土地项目调查情况

#### (一) 审批情况

根据市国土局、市财政局《关于 2019 年度绥芬河市土地储备计划的请示》（绥国土资发[2018]66 号）显示，绥芬河市 2019 年度计划拟实施四个土地储备项目，通过该请示所附《绥芬河市 2019 年度土地储备计划表》，四个拟进行的土地储备项目对应地块位置分别为：绥芬河市人工湖东、环形桥北；绥芬河三建区域黄河路西、锦绣城南；绥芬河三建区域富华街南、教育路东；绥芬河市乌苏里大街南、铁路线北；四块土地权属现状均为国有建设用地。

根据市政府《关于 2019 年度绥芬河市土地储备计划的批复》（绥政函[2018]114 号）显示，市政府同意《关于 2019 年度绥芬河市土地储备计划的请示》（绥国土资发[2018]66 号）。

根据《2019 年度绥芬河市 B-(5)-2 地块收储项目实施方案》、《2019 年度绥芬河市 B-3-3-2 地块收储项目实施方案》、《2019 年度绥芬河市 c-4-3 地块收储实施方案》、《2019 年度绥芬河市 W-20 地块收储项目实施方案》，及批准文件以及《项目情况》，本债券项

目涉及的收储总面积为 11.1725 公顷。

据此，本所律师审查认为：本债券项目涉及的四个地块土地储备项目已经列入绥芬河市 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

根据《不动产权证书》（黑（2017）绥芬河市不动产权第 0004152 号）、《不动产权证书》（黑（2017）绥芬河市不动产权第 0004153 号）绥芬河海融城投房地产开发有限公司现具有 c-4-3 地块、W-20 地块国有土地使用权。

根据《关于绥芬河市黄河路西 B-3-3 地块土地分宗指标的函》（绥规函[2015]172 号）、2015 年 8 月 20 日绥芬河市人民政府《绥芬河市人民政府市长办公室会议纪要》（第 8 次）、《建设用地批准书》（绥芬河市[2013]字第 35 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：2310812013B00354）、《国有建设用地使用权挂牌成交确认书》，绥芬河海融城市建设投资发展有限公司在与绥芬河市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同并缴纳出让金后，合法持有 B-3-3-2 地块。

根据《国有土地使用权证书》（绥国用（2012）第 118 号）绥芬河海融城市建设投资发展有限公司现具有 B-(5)-2 地块国有土地使用权。

根据《绥芬河市土地储备中心 2019 年度土地储备项目实施情况说明》，本债券项目涉及的四个土地储备项目，主要是收购绥芬河海融城市建设投资发展有限公司、绥芬河海融城投房地产开发有限公司具有使用权或合法持有的四块土地。项目目前实施情况：绥芬河

土储中心与绥芬河海融城市建设投资发展有限公司、绥芬河海融城投房地产开发有限公司协商了收购所有四个地块的有关事宜，达成了初步意向；完成可研报告的编制工作并取得了相关批复；按照《黑龙江省财政厅等四部门关于做好 2019 年项目收益专项债券前期工作的通知》（黑财政债[2018]49 号）文的要求，上报了申请 2019 年度申请土地专项债券的有关材料；协调绥芬河海融城市建设投资发展有限公司、绥芬河海融城投房地产开发有限公司对拟收购的四块土地进行相关权责的梳理，使之能够达到收储的条件。

**据此，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绥芬河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. 绥芬河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绥芬河市 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）牡丹江市绥芬河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