

黑龙江高盛律师集团事务所

关于

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）

黑河市本级土地储备项目法律意见书

地址Address: 黑龙江省哈尔滨市长江路75号高盛律师大厦

电话 Tel: (0451) 83025588 传真 Fax: (0451) 83025533

邮编 Post. Code: 150010

目 录

第一部分 引言.....	3
一、 释义.....	3
二、 律师应声明的事项.....	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、 预期偿债资金来源.....	10
五、 中介服务机构.....	11
第三部分 结论意见.....	14

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）

黑河市本级土地储备项目法律意见书

黑高意字（2019）第【T1003】号

致：黑河市国土资源收购储备中心

黑龙江高盛律师集团事务所（以下简称“本所”）接受黑河市国土资源收购储备中心（以下简称“黑河土储中心”）的委托，担任其关于拟收储土地调查项目的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》、《黑龙江省土地管理条例》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照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》。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

序号	简称	含义
1	黑河土储中心	指黑河市国土资源收购储备中心
2	黑河政府	指黑河市人民政府
3	A区	指A区黑龙江大桥功能区（2019）收储项目
4	B区	指B区铁路街2.5公顷收储项目
5	C区	指C区913电台旧址西南收储项目
6	D区	指D区之路村13公顷收储项目
7	E区	指E区湿地公园西侧收储项目
8	F区	指F区黑河市西郊原火磨用地收储项目
9	G区	指G区检验检疫局南侧收储项目
10	土地管理法	《中华人民共和国土地管理法》
11	管理办法	《土地储备管理办法》
12	规范管理通知	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
13	黑龙江土地条例	《黑龙江省土地管理条例》
14	专项债管理办法	《地方政府土地储备专项债券管理办法》（试行）

二、律师应声明的事项

1. 本所及经办律师依据《土地管理法》、《管理办法》、《规范管理通知》、《黑龙江省土地条例》等相关法律、法规及规范性文件的规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对拟收储土地进行了充分的核查验证，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。

2. 本所律师向黑河市国土资源收购储备中心提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了黑河市国土资源收购储备中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向黑河市国土资源收购储备中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3. 黑河市国土资源收购储备中心保证，其已向本所律师提供了为出具本《法律意见书》所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言。

4. 对于《本法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、黑河市国土资源收购储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

5. 本《法律意见书》仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。在本《法

律意见书》中对有关审计报告、资产评估报告等专业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作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6. 本《法律意见书》仅作为黑河市国土资源收购储备中心拟申请使用2019年土地储备专项债券资金之目的使用，非经本所事先书面同意，本《法律意见书》不得用作其他目的。

第二部分 正文

一、土地储备机构的主体资格

黑河土储中心现持有《事业单位法人证书》，其基本情况如下：

单位名称	黑河市国土资源收购储备中心
统一社会信用代码	12231100069179651C
住 所	黑河市文化街162号
法定代表人	李慧
经费来源	财政补助
开办资金	人民币5万元
举办单位	黑河市国土资源局
宗旨和业务范围	受市政府委托，在市国土资源局领导下，负责城区国有土地收购、储备工作。会同有关部门对拟收购储备土地及其他地上附着物等情况进行权属核实，对征收的土地和地上附着物在依法办理注销土地登记和产权灭籍手续后，进行储备登记。按委托权限与被征收人签订《国有土地使用权收回、收购补偿安置合同》，支付土地收回、收购补偿费用。在储备土地未供应前进行前期开发利用，同时做好投入市场的前期准备。负责土地储备综合统计，定期公布土地收储信息。
登记机关	黑河市事业单位登记管理局
有效期	自2015年03月18日至2020年03月18日

根据《黑龙江省国土资源厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（黑国土资函【2018】389号），黑河土储中心已被列入国土资源主管部门颁布的土地储备机构名录。

基于上述，本所律师认为，黑河土储中心系经黑河市人民政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位，系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，符合《专项债管理办法》第二条之规定，具备拟收储土地整理储备工作的主体资格。

二、拟收储土地项目的基本情况

根据黑河土储中心的说明，此次黑河市土地储备专项债券募集资金计划用于A区、B区、C区、D区、E区、F区、G区共七个土地收储项目，募投项目基本情况如下：

项目名称	2019年黑河市土地收储项目
项目单位	黑河市国土资源收购储备中心
土地收储规模	145.4115公顷
项目总投资	60359.90万元
资金来源	地方政府自筹资金60.90万元，拟通过发行土地储备专项债券筹措资金60299.00万元（2019年发行34,630.00万元，2020年发行25,669.00万元）。
投资回收期	5年
项目用途	本项目的建设，符合国家及黑龙江省的产业政策，项目的选址也符合黑河市城市规划的要求。周边环境优越，社会公共服务设施配套齐全。项目的建设亦改善黑河市的投资环境、增加地方财政收入，促进黑河市经济的发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。

根据黑河土储中心的说明，上述募投项目包含下列拟收储土地，

其基本情况如下：

序号	项目名称	四至范围	土地性质	项目规划性质	面积 (公顷)
1	A区 黑龙江大桥桥头 功能区(2019) 收储项目	东至二公河右岸、 西至202国道、南 至东四嘉子村、北 至河南屯村	国有土地	商业服务业设施 用地、工业用地	98.5768
2	B区 铁路街2.5公顷 收储项目	东至新生活居民小 区、西至铁路街、 南至龙江路、北至 中超名苑小区	国有土地	居住用地、商业服 务业设施用地	2.5656
3	C区 913电台旧址西南 收储项目	东至鸿诚名苑、西 至信誉城市花园、 南至华辉土路、北 至魁星路	国有土地	居住用地、商业服 务业设施用地	18.45
4	D区 之路村13公顷 收储项目	东至魁星路、西至 龙江路、南至长发 街、北至王肃街	国有土地	商业服务业设施 用地	13.33
5	E区 湿地公园西侧 收储项目	东至湿地公园、西 至铁路街、南至华 辉土路、北至爱辉 区行政服务中心	国有土地	居住用地、行政办 公用地	7.10
6	F区原火磨用地 收储项目	东至江天路、西至 御景湾、南至木材 厂、御景湾；北至 兴林街	国有土地	居住用地、行政办 公用地	2.46
7	G区 检验检疫局南侧 收储项目	东至小黑河村耕 地、西至市检验检 疫局、南至之路村 耕地、北至王肃街	国有土地	居住用地、行政办 公用地	2.93

三、拟收储土地项目的调查情况

(一) 项目审批情况

1、黑河市国土资源局《关于审批黑河市2019年度市本级土地收购储备计划的请示》(黑市国土资呈[2018]61号)；

2、《黑河市人民政府关于2019年度市本级土地收购储备计划的批复》（黑市政发【2018】32号）；

3、《黑河市发展和改革委员会关于黑龙江省黑河市2019年度市本级土地储备项目可行性研究报告的批复》（黑市发改投资【2019】183号）。

综上，本所律师认为，本次债券对应的拟收储项目已经列入黑河市2019年度市本级土地储备计划中，已取得同级人民政府的批准；黑河市发展和改革委员会已经批准实施黑河市2019年度本级土地储备项目。

（二）项目进展情况

1、根据黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一八年度第七批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第57号）、黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一八年度第八批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第58号）、黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一八年度第九批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第59号）、黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一八年度第十批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》（黑政土[2019]第60号），A区项目收储土地于2019年完成用地性质转化，转为城市建设用地。

2、根据黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一〇年度第三批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（黑政土[2010]第266号）B区，B区项目收储土地于2010年完成用地性质转化，转为城市建设用地。

3、根据《黑河市人民政府征收土地预公告》（黑市征字（2019）

1号), C区项目收储土地处于预征收阶段。

4、根据黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一〇年度第一批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》(黑政土[2010]第10号), D区项目收储土地于2010年完成用地性质转化, 转为城市建设用地。

5、根据黑河市人民政府《关于〈2019年国有建设用地收储项目中两宗国有存量建设用地区块(E区和F区)征收实施方案〉的批复》(黑市政发[2019]17号), E区项目收储土地的征收实施方案已经取得黑河市政府批准, 处于土地预征收阶段。

6、根据黑河市自然资源局《关于黑河市火磨粉业有限责任公司国有土地使用权的说明》、黑河市人民政府《关于〈2019年国有建设用地收储项目中两宗国有存量建设用地区块(E区和F区)征收实施方案〉的批复》(黑市政发[2019]17号), F区项目收储土地的征收实施方案已经取得黑河市政府批准, 处于土地预征收阶段。

7、根据黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一〇年度第一批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》(黑政土[2010]第10号)、黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一〇年度第二批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》(黑政土[2010]48号)、黑龙江省人民政府《关于黑河市二〇一一年度第一批次城市建设农用地转用和土地征收方案的批复》(黑政土[2011]第14号)文件, G区项目收储土地已于2010年、2011年完成用地性质转化, 转为城市建设用地。

综上所述, 本所律师认为, 本次债券对应的拟收储项目已经实施, 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、预期偿债资金来源

黑河市本级土地储备项目, 偿债资金由土地挂牌交易收入偿还。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具的中兴财光华（黑）审专字（2019）第01022号《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）黑河市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，黑河市2019年土地储备募投项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为黑河市土地储备提供足够的资金支持，保证本次土地储备项目顺利施工。同时，土地挂牌出让后为后期资金回笼手段，对项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

据此，本所律师认为，黑河市本级土地储备项目符合《专项债管理办法》第六条关于土地储备项目应实现项目收益和融资自求平衡的规定。

五、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并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，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05月08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。

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25日颁发的《会计师事务所执业证书》，证书序号为5000409、分所执业证书编号为110102052301。

（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12月27日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31230000769233831W。

（三）信用评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司接受委托对拟申请政府专项债券项目出具信用评级报告，专项债券信用级别为AAA。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的营业执照并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，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，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。

另，上海新世纪资信评估投资服务有限公司持有中国证券监督管理委员会于2012年11月2日颁发的《证券市场资信评级业务许可证》，证书编号为ZPJ003。同时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司由中国人民银行核准从事银行间债券市场评级业务，由中国证券监督管理委员会核准从事证券市场资信评级业务。

据此，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、信用评级机构具备相应的从业资质。

第三部分 结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、黑河市国土资源收购储备中心具备实施土地储备工作的主体资格。

2、黑河市国土资源收购储备中心对本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期收储程序，尚待按照《管理办法》、《规范管理通知》等法律、法规、规范性文件的规定进行后续储备工作。

3、本次债券发行所列入的黑河市本级土地储备项目可实现项目收益与融资自求平衡。

4、为本次债券发行对应项目提供服务并出具意见的会计师事务所、律师事务所、信用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）黑河市本级土地储备项目法律意见书》的签署页】

本《法律意见书》正本五份，无副本。

本《法律意见书》的出具日为2019年8月21日。

黑龙江高盛律师集团事务所



经办律师：马雷

Handwritten signature of Ma Lei in black ink.

李娜

Handwritten signature of Li Na in black ink.