

国营香坊木材综合加工厂及周边区域
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



说 明

黑龙江龙电律师事务所接受哈尔滨市土地储备中心的委托，担任国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目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》（2019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）、《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、项目主体.....	6
二、项目基本情况.....	7
三、项目的调查情况.....	8
四、中介服务机构.....	10
第三部分 结论.....	13

国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目 法律意见书

龙电意（专项债）字（2022）第 006 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：

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	哈尔滨市财政局
市 政 府	指	哈尔滨市人民政府
市资源规划局	指	哈尔滨市自然资源和规划局
本法律意见书	指	《国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目法律意见书》
本 所	指	黑龙江龙电律师事务所
本所律师	指	韩雪桐律师、钱进律师
本 项 目	指	国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目
本期债券	指	国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目专项债券
项目情况	指	《国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目情况》
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》（2019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. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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. 哈尔滨市土地储备中心《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：122301007346058699）；
2. 哈尔滨市机构编制委员会《关于成立哈尔滨市土地收购储备中心的批复》（哈编字〔2001〕152号）；
3. 黑龙江省机构编制委员会《关于核定哈尔滨市土地收购储备中心机构规格的通知》（黑编〔2005〕148号）；
4. 哈尔滨市机构编制委员会《关于调整哈尔滨市土地收购储备中心机构编制事宜的通知》（哈编字〔2008〕104号）；

5. 自然资源部办公厅《关于印发〈土地储备机构名录（2020版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827号）；

6. 哈尔滨市自然资源和规划局《关于将国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目先行纳入2022年土地储备计划的请示》（哈资源规呈〔2022〕14号）；

7. 哈尔滨市人民政府办公厅《收文审批单》（收文编号：请示〔2022〕120号）；

8. 《2021年度土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案》；

9. 哈尔滨市自然资源和规划局《关于2021年度市土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案的请示》（哈资源规呈〔2022〕18号）；

10. 《哈尔滨市各类项目用地方案审批传签单》（2022年1月24日）；

11. 哈尔滨市自然资源和规划局《预规划条件》及附图（哈规〔香坊〕储卷〔2021〕000026号）；

12. 哈尔滨市土地储备中心《国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目有关情况的说明》（2022年1月19日）；

13. 哈尔滨市土地储备中心 哈尔滨市财政局《国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目情况》（2022年2月）；

14. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所《营业执照》（副本）（统一社会信用代码：912301103011819091）及《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：420100052301）；

15. 黑龙江龙电律师事务所《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31230000E682593289）；

16. 联合资信评估股份有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：91110000722610855P、注册号：110000001453446）、联合资信评估股份有限公司《关于联合资信评估有限公司变更为联合资信评估股份有限公司的通知》（2020年9月18日）、中国证券监督管理委员会《完成首次备案的证券评级机构名录》、中国人民银行《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》（保监公告〔2013〕11号）。

三、声明

（一）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。

（二）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。

（三）本法律意见书依赖于出具日前哈尔滨市土地储备中心等部門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，本所依赖哈尔滨市土地储备中心及其他有关部门、机构出具的证明文件作判断。哈尔滨市土地储备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。

（四）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。

（五）本法律意见书仅作为本项目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、项目主体

本项目的主管部门、实施机构均为哈尔滨市土地储备中心。

2001年12月13日，哈尔滨市机构编制委员会作出《关于成立哈尔滨市土地收购储备中心的批复》（哈编字〔2001〕152号），同意成立哈尔滨市土地收购储备中心。2008年12月18日，哈尔滨市机构编制委员会作出《关于调整哈尔滨市土地收购储备中心机构编制事宜的通知》（哈编字〔2008〕104号），将哈尔滨市土地收购储备中心更名为哈尔滨市土地储备中心。主要职责任务为负责全市土地储备计划的编制和报批工作；负责落实全市土地储备计划，组织管理全市土地一级开发工作；负责对依法纳入储备范围的国有建设用地实施收购；对已依法收回的国有土地、已实施转征的土地、已收购的国有建设用地及其他储备土地，进行必要的前期开发；负责将达到土地供应条件的储备土地纳入市级土地储备库，并对纳入市级土地储备库的土地进行管护和临时利用；负责哈尔滨市土地储备中心为主体的土地储备项目资金的筹措、使用和管理；定期公布储备土地的拟出让信息，负责储备土地的招商洽谈以及投入市场前的准备工作。

根据自然资源部办公厅《关于印发〈土地储备机构名录(2020版)〉的通知》，哈尔滨市土地储备中心已被纳入自然资源部土地储备机构名录，名录代码为TC230100。

根据哈尔滨市土地储备中心《事业单位法人证书》以及本所律师

在全国组织机构统一社会信用代码公示查询平台所查信息，将其基本信息列明如下：

机构名称	哈尔滨市土地储备中心	统一社会信用代码	122301007346058699
经费来源	财政补助	法定代表人	樊振华
宗旨和业务范围	负责全市土地储备计划的编制和报批工作；负责落实全市土地储备计划，组织管理全市土地一级开发工作；负责对依法纳入储备范围的国有建设用地实施收购；对已依法收回的国有土地、已实施征转的土地、已收购的国有建设用地及其他储备土地，进行必要的前期开发；负责将达到土地供应条件的储备土地纳入市级土地储备库，并对纳入市级土地储备库的土地进行管护和临时利用；负责本中心为主体的土地储备项目资金的筹措、使用和管理；定期公布储备土地的拟出让信息，负责储备土地的招商洽谈以及投入市场前的准备工作。		
有效期	2019 年 11 月 28 日至 2024 年 11 月 28 日		
机构地址	哈尔滨市道里区河洲街 39 号		
开办资金	872621 万元		
举办单位	哈尔滨市自然资源和规划局		
登记管理机关	哈尔滨市事业单位登记管理局		

本所律师认为：哈尔滨市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格，系本项目的主管部门及实施机构。

二、项目基本情况

根据哈尔滨市土地储备中心提供的《关于 2021 年度市土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案的请示》（哈资源规划呈〔2022〕18 号）、《国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目有关情况的说

明》（2022 年 1 月 19 日）及项目情况，本期债券资金将专项用于本项目，项目基本情况如下：

项目名称	国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目
坐落地区	哈尔滨市香坊区
宗地位置	香坊区公滨路、木材东街、铁路线围合区域
土地规划性质	二类居住用地、商业用地、加油加气用地
拟储备面积	574846.96 平方米
储备开始时间	2022 年
计划出让时间	2023 年
项目资金总需要	141,414.00 万元
拟使用调整用途 专项债券	105,444.00 万元

注：本表中项目总投资包含建设投资、建设期利息

三、项目的调查情况

（一）审批情况

2022 年 1 月 17 日，哈尔滨市自然资源和规划局向市政府提交《关于将国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目先行纳入 2022 年土地储备计划的请示》（哈资源规划呈〔2022〕14 号）报请市政府批示，该请示载明：经报请市政府批准，市土地储备中心正在组织编制哈尔滨市本级 2022 年度土地储备计划。目前国营香坊木材综合加工厂及周边区域土地储备项目已研究完毕，拟先行纳入市本级 2022 年度土地储备计划，项目预计总投资 13.6 亿元，计划本年度投入资金 13.5 亿元。2022 年 1 月 18 日，哈尔滨市人民政府办公厅《收文审批单》（收文编号：请示〔2022〕120 号）载明，省政府已经确定，拟同意

资源局意见，哈尔滨市市长孙喆于 2022 年 1 月 20 日签字批示，并转市资源规划局。

根据《2021年度土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案》中载明，本项目位于香坊区公滨路、木材东街、铁路线围合区域，拟收储土地总面积574846.96平方米，其中，国营香坊木材综合加工厂工业用地422000平方米，省森林工业总局物资局机关、仓储用地150046.96平方米（具体面积以实测为准），国有未登记土地2800平方米，预计土地出让收入300,666.97万元，预计总投资137,428.05万元，其中，收购补偿费 136,428.05万元，前期工作费用1,000.00万元，预计政府土地出让净收益163,238.92万元。

2022年1月24日，哈尔滨市自然资源和规划局向哈尔滨市政府报送《关于2021年度市土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案的请示》（哈资源规划呈〔2022〕18号）。2022年1月24日，《哈尔滨市各类项目用地方案审批传签单》显示，分管城建副市长智大勇于1月28日对该实施方案签批。

本所律师认为：本债券项目涉及的土地储备项目已经先行纳入哈尔滨市 2022 年土地储备计划中，取得了同级人民政府批准。

（二）实施情况

2021 年 11 月 16 日，本项目取得《预规划条件》及附图（哈规（香坊）储卷〔2021〕000026 号），规划用地面积：331974.7 平方米，建设工程位置位于香坊区公滨路-木材东街-延福街-木材街-规划哈成路围合区域及木材东街-油坊街-电碳路围合北侧部分地块。

2022年1月19日，哈尔滨市土地储备中心出具《国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目有关情况的说明》具体内容如下：按照市自然资源和规划局核发的该项目预规划条件（哈规（香坊）储卷（2021）000026号）和哈尔滨市香坊区XF07铁东片区-02地块预规划条件附图，本项目可出让用地面积319314.3平方米，规划用地性质为二类居住用地、商业用地和加油加气站用地，地上总建筑面积833548平方米，平均容积率2.61。本项目预计2022年完成土地收购工作，2023年完成土地出让工作。本项目尚未投入资金。

本所律师认为：本期债券对应的本项目有资金需求，尚需依据相关法律法规进一步实施。

四、中介服务机构

（一）财务顾问

中审众环会计师事务所（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收益与融资财务情况进行评价，并出具项目收益与融资财务评价报告。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所的《营业执照》（副本）并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，中审众环会计师事务所（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特殊普通合伙企业分支机构，统一社会信用代码为912301103011819091，负责人为宋卫东，成立日期为2015年01月13日。经营范围：会计师事务所分所。（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，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所持有黑龙江省财政厅于 2021 年 4 月 7 日颁发的《会计师事务所分所执业证书》，证书序号为 5000427，分所执业证书编号为 420100052301。

（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的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 2020 年 11 月 30 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

联合资信评估股份有限公司对黑龙江省政府专项债券进行信用评级。

根据联合资信评估股份有限公司的《营业执照》，联合资信评估股份有限公司是在北京市朝阳区市场监督管理局登记注册的股份有限公司（外商投资、未上市），统一社会信用代码为 91110000722610855P，成立日期为 2000 年 7 月 17 日；经营范围：信用评级和评估、信用数据征集、信用评估咨询、信息咨询；提供上述方面的人员培训。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业 2007 年 8 月 20 日前为内资企业，于 2007 年 8 月 20 日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。根据联合资信评估股份有限公司于 2020 年 9 月 18 日出

具的《关于联合资信评估有限公司变更为联合资信评估股份有限公司的通知》显示，经北京市朝阳区市场监督管理局核准，自 2020 年 9 月 17 日起“联合资信评估有限公司”变更为“联合资信评估股份有限公司”。

根据中国证券监督管理委员会《完成首次备案的证券评级机构名录》、中国人民银行《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》（保监公告〔2013〕11 号）文件，联合资信评估股份有限公司具备债券信用评级资格。

本所律师审查认为：为本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哈尔滨市土地储备中心及相关部门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：

一、哈尔滨市土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备实施土地储备工作的主体资格，系本项目的主管部门及实施机构。

二、本债券项目对应的拟储备项目已经先行纳入哈尔滨 2022 年土地储备计划之中，取得了同级人民政府批准。

三、本期债券对应的本项目有资金需求，尚需依据相关法律法规进一步实施。

四、为本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。

本法律意见书一式叁份，无副本。

本法律意见书经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。

——本法律意见书正文结束，以下无正文——

【本页系《国营香坊木材综合加工厂及周边区域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：

李西兰

经办律师：

韩雪桐



经办律师：

钱进



2022年2月12日