

2026 年福建省政府专项债券（五期）

福州市的法律意见书

福建省财政厅：

福建闽众律师事务所（以下简称“本所”）受托担任 2026 年福建省政府专项债券（五期）福州市发行工作（以下简称“本次发行”或“本期专项债券”）的专项法律顾问，并就本次发行相关事宜发表法律意见。

第一节 引 言

就出具本法律意见书，本所特作如下声明：

一、本法律意见书是基于出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2020〕29 号）等政府专项债券发行涉及的相关法律、法规和

其他规范性文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解做出的。

二、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对与出具本法律意见有关的文件资料等进行了核验。

三、对于出具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，本所依赖于相关项目单位或其他有关单位出具的证明文件或有关说明出具意见，本所对以上相关项目单位或其他有关单位出具的证明文件或有关说明视为真实无误。

四、政府专项债涉及的发债单位、项目的审批文件众多，本法律意见中仅选取一部分进行摘录，有关单位如需进一步了解可通过向发债单位询问或查询行政审批信息公开网站等方式获取。

五、本法律意见书仅就与本期债券发行有关问题发表法律方面的意见，并不涉及有关财务、审计等非本所专业事项。本所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、结论，并不意味着本所对这些数据、意见、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，本所律师并不具备核查及评价这些数据、意见、结论的适当资格和能力。

六、本法律意见书仅供发行人为本期债券发行申请之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。本所同意发行人在本期债券发行申请时对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致歧义或曲解。

七、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

基于上述声明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

第二节 正文

一、本次发行概况

发行人	福建省人民政府
债券名称	2026 年福建省政府专项债券（五期）
发行期限 （年）	5
发行金额 （万元）	269,482.00

二、本次发行对应的投资项目

根据本期专项债券涉及的相关《实施方案》，本期债券募集资金将用于以下项目，具体情况如下：

序号	行政区划	项目名称	本年发行金额 （万元）
1	福州市本级	福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目	122,614.00
2	福州市本级	福州市收回收购三江口出让地块二十二 AB 地块土地储备专项债券项目	146,868.00

(一)福州市回收收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目

1、项目概况：

项目地点位于福州市晋安区，拟储备土地面积 3.3236 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块位于福州市晋安区润田路东北侧。项目建设内容包括回收收购 1 宗存量闲置用地，该项目收储地块 1 个、土地面积 3.3236 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 3.3236 公顷，可出让土地面积 3.3236 公顷，其中建筑用地面积 33236 平方米，容积率 1.0 以上，3.3 以下(其中计容商业建筑面积不多于 2000 平方米)，建筑密度 30%以下(含 30%)，绿地率 35%以上(含 35%)，建筑高度 100 米以下(其中住宅建筑高度 21 米以上)。

2、项目业主单位现持有法人证照，基本信息如下：

机构名称	福州市土地发展中心
统一社会信用代码	12350100488096527B
开办资金（万元）	36881
法定代表人	陈磊
有效期	2024-09-01 到 2029-09-10
住所	福州市鼓楼区福屿路200号房地产综合大楼8-10层
宗旨和业务范围	接受市政府委托，从事土地统征、收购、储备工作，履行 业主责任

3、现阶段已取得主要（重要）手续如下：

序号	文件名称	文号	出具单位	出具时间
----	------	----	------	------

1	自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录(2020年版)》的通知	自然资办函〔2020〕827号	自然资源部办公厅	2020-05-13
2	关于提请审定2026年土地收储及出让工作计划的请示	榕地发〔2025〕175号	福州市土地发展中心	2025-12-10
3	福州市人民政府文件办理告知单	/	福州市人民政府	2025-12-16
5	信息系统土地储备年度计划模块中的截图	/	福州市自然资源和规划局	/
6	地块标识码截图	地块识别码: 35012025R000936	福州市自然资源和规划局	/
7	福建省土地储备专项债券-福州市回收收购新店东片区改造项目M-7出让地块土地储备专项债券项目实施方案	/	福州市土地发展中心、福州市自然资源和规划局、福州市财政局	2026-01

8	专项债券实施方案项目地块一览表（存量闲置土地项目）	/	福州市土地发展中心、福州市自然资源和规划局、福州市财政局	/
9	福州市回收收购新店东片区改造项目M-7出让地块专项债券项目符合国土空间规划的情况说明	/	福州市自然资源和规划局	2026-02-03
10	关于福州市回收收购新店东片区改造项目M-7出让地块专项债券项目等18个地块的土地权属情况的说明	/	福州市自然资源和规划局	2026-02-02
11	关于核实土地储备专项债申报地块是否存在抵押、质押、查封等情况的复函	榕不动产宗函（2026）67号	福州市不动产登记和交易中心	2026-01-30
12	关于回收收购新店东片区改造项目M-7出让地块土地闲置情况的说明	/	福州市自然资源和规划局	2026-02-06

13	土地市场动态检测与 监管系统处置存量闲 置土地清单截图	/	福州市自然 资源和规划 局	/
14	土地估价报告	备案号： 3501125IA0007	福建华茂资 产评估房地 产土地估价 有限责任公 司	2025-04-27
15	土地估价报告	备案号： 3504725GA0017	福建银德中 远资产评估 房地产土地 估价有限公 司	2025-04-29
16	土地估价报告	备案号： 3502825GA0007	福建同人大 有资产评估 土地房地产 估价有限公 司	2025-04-28
17	土地估价报告	备案号： 3500325GA0011	福建财经房 地产估价有 限公司	2025-04-27
18	土地估价报告	备案号： 3511125IA0009	福建国仁方 略资产评估 房地产估价 有限公司	2025-04-28

19	关于新店东M-7出让地块土地成本的说明 -附件：中央非税收入统一票据（电子）、利息计算方式、税收完税证明	/	福州市自然资源和规划局	2025-05-15
20	市存量闲置土地盘活处置工作组2025年第1次会议纪要	〔2025〕47号	福州市人民政府	2025-04-30
21	收购协议	/	福州市土地发展中心、福建新榕筑业工程有限公司	2026-02-04
22	福州市土地发展中心关于2025年第二批土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收购价格的公示	/	福州市土地发展中心	2025-04-25
23	关于2025年第二批土地储备专项债券涉及3宗土地收购价格的请示	榕地发〔2025〕64号	福州市土地发展中心	2025-04-30
24	文件办理告知单	/	福州市人民政府	2025-05-06

25	关于新店东片区改造项目M-7出让地块项目的审核意见	/	福州市自然资源和规划局、福州市财政局	2025-05-15
26	专项债券项目审核清单	/	福州市自然资源和规划局	/

（二）福州市回收收购三江口出让地块二十二 AB 地块土地储备专项债券项目

1、项目概况：

项目地点位于福州市仓山区，拟储备土地面积 4.5924 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块位于福州市仓山区岐阳三路两侧，南江滨路以西。项目建设内容包括回收收购 1 宗存量闲置用地，该项目收储地块 1 个、土地面积 4.5924 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 4.5924 公顷，可出让土地面积 4.5924 公顷，其中建筑用地面积 45924 平方米，容积率 0.9 以上，1.0 以下(其中计容商业建筑面积不多于 2000 平方米)，建筑密度 30%以下(含 30%)，绿地率 35%以上(含 35%)，建筑高度 16 米以下(含 16 米,需满足义序机场限高要求)。

2、项目业主单位现持有法人证照，基本信息如下：

机构名称	福州市土地发展中心
统一社会信用代码	12350100488096527B
开办资金（万元）	36881

法定代表人	陈磊
有效期	2024-09-01 到 2029-09-10
住所	福州市鼓楼区福屿路200号房地产综合大楼8-10层
宗旨和业务范围	接受市政府委托，从事土地统征、收购、储备工作，履行 业主责任

3、现阶段已取得主要（重要）手续如下：

序号	文件名称	文号	出具单位	出具时间
1	自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录(2020年版)》的通知	自然资办函 (2020) 827号	自然资源部 办公厅	2020-05-13
2	关于提请审定2026年土地收储及出让工作计划的请示	榕地发 (2025) 175号	福州市土地 发展中心	2025-12-10
3	福州市人民政府文件 办理告知单	/	福州市人民 政府	2025-12-16
5	信息系统土地储备年度计划模块中的截图	/	福州市自然 资源和规划 局	/
6	地块标识码截图	地块识别码： 35012025R000847	福州市自 然资源和 规划局	/

7	福建省土地储备专项债券-福州市回收收购三江口出让地块二十二AB地块土地储备专项债券项目实施方案	/	福州市土地发展中心、福州市自然资源和规划局、福州市财政局	2026-01
8	专项债券实施方案项目地块一览表（存量闲置土地项目）	/	福州市土地发展中心、福州市自然资源和规划局、福州市财政局	/
9	关于福州市回收收购三江口出让地块二十二AB地块土地储备专项债券项目符合国土空间规划的情况说明	/	福州市自然资源和规划局	2026-02-03
10	关于福州市回收收购新店东片区改造项目M-7出让地块专项债券项目等18个地块的土地权属情况的说明	/	福州市自然资源和规划局	2026-02-02
11	关于核实土地储备专项债申报地块是否存在抵押、质押、查封	榕不动产宗函（2026）67号	福州市不动产登记和交易中心	2026-01-30

	等情况的复函			
12	关于收回收购三江口 出让地块二十二AB地 块土地闲置情况的说 明	/	福州市自然 资源和规划 局	2026-02-06
13	土地市场动态检测与 监管系统处置存量闲 置土地清单截图	/	福州市自然 资源和规划 局	/
14	土地估价报告	备案号： 3501125IA0008	福建华茂资 产评估房地 产土地估价 有限责任公 司	2025-05-09
15	土地估价报告	备案号： 3504725GA0018	福建银德中 远资产评估 房地产土地 估价有限公 司	2025-05-09
16	土地估价报告	备案号： 3512525GA0035	福建衡益资 产评估房地 产土地估价 有限公司	2025-05-09

17	土地估价报告	备案号： 3511225IA0005	福建名实资 产评估房地 产土地估价 有限公司	2025-05-09
18	土地估价报告	备案号： 3504225IA0021	福州九典房 地产评估有 限公司	2025-05-09
19	关于三江口出让地块 二十二AB地块土地成 本的说明-附件：中央 非税收入统一票据（ 电子）、利息计算方 式、税收完税证明	/	福州市自然 资源和规划 局	2025-05-15
20	市存量闲置土地盘活 处置工作组2025年第 2次会议纪要	〔2025〕53号	福州市人民 政府	2025-05-12
21	收购协议	/	福州市土地 发展中心、福 州三江口建 设发展有限 责任公司	2026-02-04
22	福州市土地发展中心 关于2025年第三批土 地储备领域申报地方 政府专项债券项目用	/	福州市土地 发展中心	2025-05-09

	地收购价格的公示			
23	关于2025年第三批土地储备专项债券涉及3宗土地收购价格的请示	榕地发〔2025〕67号	福州市土地发展中心	2025-04-30
24	文件办理告知单	/	福州市人民政府	2025-05-15
25	关于三江口片区AB地块项目的审核意见	/	福州市自然资源和规划局、福州市财政局	2025-05-15
26	专项债券项目审核清单	/	福州市自然资源和规划局	/

三、财务评估咨询报告

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴会计师事务所”）为本期债券出具了《财务评估咨询报告》。在《财务评估咨询报告》中，华兴会计师事务所认为：通过对上述项目收益与融资需求平衡情况的分析，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

四、中介服务机构

（一）审计机构

华兴会计师事务所现持有福州市鼓楼区市场监督管理局于 2022 年 7 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91350100084343026U 的《营业执照》、福建省财政厅于 2019 年 7 月 25 日核发的序号为 0001939 的《会计师事务所执业证书》。

（二）律师事务所

本所持有福建省司法厅于 2021 年 9 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（社会统一信用代码：31350000488582752E），为本期债券发行出具法律意见书的王晓艳、王祺律师均持有《律师执业证》，并通过了年度考核备案。

综上，本所认为：上述审计机构、律师事务所，均具备相应的从业资质。

五、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）本期专项债券的业主单位具备法人资格。

（二）本期专项债券对应的项目按进度履行批复手续，预计将依法履行后续行政审批手续，推进项目建设工作。

（三）根据《财务评估咨询报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。


本法律意见书正本一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

本页无正文，为《2026 年福建省政府专项债券（五期）福州市的法律意见书》之签署页

福建闽众律师事务所



经办律师：王晓艳 

王 祺 

2026 年 4 月 24 日