

北京市盈科（福州）律师事务所
关于海沧区后井片区土地储备项目（用途调整）的
法律意见书



福州市台江区望龙二路 1 号 IFC 福州国际金融中心 40 层

2025 年 12 月

北京市盈科（福州）律师事务所
关于海沧区后井片区土地储备项目（用途调整）的
法律意见书

致：厦门市财政局

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155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）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，北京市盈科（福州）律师事务所作为海沧区后井片区土地储备项目（用途调整）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券发行事宜，出具本法律意见书。

就本法律意见书之出具，本所特作以下声明：

1、除非本法律意见书特别注明，本所出具本法律意见书的依据是本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规则之规定。本所认定有关事实是否合法有效是以该等事实发生时所应适用的法律、法规为依据，同时也充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准或确认。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次申报项目的合法、合规性进行了合理的核查验证，保证本法律意见书不存在足以影响本期债券发行的虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、为出具本法律意见书，本所事先对各实施主体进行了尽职调查，审查了本次项目申报的有关文件和材料，包括实施主体的资质文件、项目的批复文件、项目对应的实施方案和财务评估报告等。前述文件资料记载内容的真实、完整、准确是本所出具本法律意见书的基础和前提。

4、本所对有关文件的审查未涉及其中属于财务、会计、审计、资产评估、

信用评级、投资决策等非法律专业领域的有关事实、数据和结论，本所律师仅就所涉及的法律问题进行核查，不对有关财务评估报告（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本法律意见书中引用财务评估咨询报告、实施方案、信用评级报告等内容，均为严格按照有关中介机构及项目业主出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所对与本法律意见书有关的所有文件资料进行了审查判断，并据此出具法律意见书；但对于至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、实施主体、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件出具法律意见。

6、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行的必备法律文件，随同其他申报文件一同申报，并愿意依法承担相应的法律责任。本所同时同意发行人在实施方案中自行或按有关规定引用本法律意见书的内容。非经本所书面认可，请勿将本法律意见书用于任何其他用途。

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
本所	指	北京市盈科（福州）律师事务所
本所律师	指	本所为本期债券发行指派的经办律师，即在本法律意见书签署页“经办律师”一栏中签名的律师
本项目	指	海沧区后井片区土地储备项目（用途调整）
本法律意见书	指	本所就本期债券发行出具的《北京市盈科（福州）律师事务所关于海沧区后井片区土地储备项目（用途调整）的法律意见书》
华兴所	指	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
《实施方案》	指	《海沧区后井片区土地储备项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	指华兴所出具的《关于 2025 年度厦门市专项债券用途调整之收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告》（华兴专字[2025]24008630488 号）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

正 文

一、本期债券发行的基本情况

根据《实施方案》，本期债券发行的基本情况如下：

原债券基本信息：

债券名称	发行金额 (亿元)	债券 期限	债券 利率	原项目名称	调整金额 (万元)
2025年厦门市政府专项债券（二十三期）	50.40	10年	1.71%	2025年同翔高新城土地储备项目（一期）	38,200
				2025年集美区土地收储项目（一期）	1,800
合计	/	/	/	/	40,000

为加快债券资金使用进度，更好发挥地方政府专项债券使用效益，经厦门市政府批准，拟将上述债券资金合计 40,000 万元调整用于“海沧区后井片区土地储备项目”。

专项债券资金用途调整后，原债券注册信息不变，调整后的债券资金均执行原发行期限、利率和还本付息安排等相关要求。

二、项目实施机构主体资格

根据《实施方案》，海沧区后井片区土地储备项目的实施主体为厦门市自然资源资产发展中心。经本所律师在全国组织统一社会信用代码数据服务中心（<https://www.cods.org.cn>）查询确认，厦门市自然资源资产发展中心的基本情况如下：

机构名称	厦门市自然资源资产发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）
统一社会信用代码	123502001549897397
机构性质	事业单位
负责人	李桂明
机构地址	福建省厦门市湖里区同益路9号地产大厦
宗旨和业务范围	协助履行全民所有土地、矿产、森林、湿地、水、海洋等自然资源资产管理和收益管理职责，承担厦门市域范围全民所有自然资源资产前期整备、管护利用、有偿使用及财政投资项目的土地房屋征收等方面技术性、辅助性和事务性工作。

根据《土地储备管理办法》要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日下发的《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），厦门市自然资源资产发展中心曾用名为厦门市土地发展中心，已被列入土地储备机构名录（2020 年版）

综上，本所律师认为：

本项目的单位厦门市自然资源资产发展中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

三、本期债券对应的项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况如下：

项目位于海沧区，共包含 7 个地块，分别是后井 A 地块、后井 F 地块和海沧港区 9#泊位铁路专用线和海沧车站扩建工程建设用地，竹兰山居住地块 1、2、3、4 地块。合计收储面积 28.94 万平方米（具体以实际交地为准），拟收储上述地块作为政府储备用地。

（二）项目已经取得的审批情况

根据厦门市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 19 日下发的《厦门市自然资源和规划局关于下达 2025 年土地储备计划任务的函》（厦资源规划函〔2025〕104 号）确认将“后井地块（1C20220001 号政府储备用地+周边规划道路、绿地）”、“9#泊位铁路专用线和海沧车站扩建用地收储(港务)”纳入 2025 年土地收储计划。

根据厦门市海沧区人民政府 2024 年 8 月 21 日发布《厦门市海沧区人民政府关于 LG2022C001 号储备用地项目征收土地公告》（厦海政征〔2024〕52 号），批准征收海沧区海沧街道后井村集体所有土地 330347 平方米作为 LG2022C001 号储备用地项目。

根据厦门市海沧区人民政府 2024 年 12 月 24 日发布《厦门市海沧区人民政府关于海沧港区后井片区市政综合配套工程（道路）项目征收土地公告》（厦海政征〔2024〕104 号），批准征收海沧区海沧街道后井村 5.9115 公顷集体所有土地作为海沧港区后井片区市政综合配套工程（道路）项目用地。

根据厦门市海沧区人民政府 2024 年 12 月 24 日发布《厦门市海沧区人民政府关于海沧港区后井片区市政综合配套工程（绿化）项目征收土地公告》（厦海政征〔2024〕105 号），批准征收海沧区海沧街道后井村 2.0171 公顷集体所有土地作为海沧港区后井片区市政综合配套工程（绿化）项目用地。

根据厦门市人民政府 2013 年 6 月 13 日发布《厦门市人民政府关于海沧港区 11 号泊位陆域开发建设用地土地征收的通告》（厦府〔2013〕190 号），决定征收海沧区海沧街道后井村集体土地 78916 平方米作为城市开发建设用地。

根据厦门市海沧区人民政府 2023 年 6 月 20 日发布《厦门市海沧区人民政府关于 LG2022C001 号政府储备用地项目国有土地上房屋征收范围的公告》（厦海政征〔2023〕42 号），确定 LG2022C001 号政府储备用地项目国有土地上房屋征收范围。

根据厦门市人民政府 2007 年 12 月 13 日下发《厦门市人民政府关于港区工业用地招拍挂 1#地块开发建设用地的批复》（厦府地〔2007〕611 号），同意在海沧区港区划拨国有土地作为“港区工业用地招拍挂 1#地块”的开发建设用地。

根据福建省人民政府 2010 年 2 月 9 日下发的《福建省人民政府关于厦门市海沧区 2009 年度第十二批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》，同意为实施海沧区土地利用总体规划，将农用地 0.4779 公顷转为建设用地，并计入厦门市 2009 年度建设用地计划。

根据厦门市人民政府 2010 年 6 月 13 日发布的《厦门市人民政府关于海沧鳌冠工业用地“招拍挂”1 号地块城市建设征收土地的通告》，决定征收海沧街道鳌冠居委会集体土地 51229.942 平方米，作为城市建设储备用地。

根据厦门市人民政府 2019 年 12 月 31 日下发《厦门市人民政府关于海沧区 2019 年度第四批次农用地转用和土地征收实施方案的批复》（厦府地农转征〔2019〕19 号），同意征收海沧区嵩屿街道鳌冠社区集体所有土地 19.8262 公顷。

根据厦门市人民政府 2025 年 7 月 2 日发布《厦门市海沧区人民政府关于海沧鳌冠经营性招拍挂 5 号地块征收土地公告》（厦海政征〔2025〕44 号），征收海沧区嵩屿街道鳌冠社区集体土地 144155 平方米。

根据厦门市海沧区人民政府的说明确认，上述地块在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，且土地不存在抵押、查封的情况。

综上，本所律师认为：

本项目已纳入土地储备计划，不存在土地权属问题，满足《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）规定的用于土地储备的专项债券项目的基本条件。实施主体实施土地储备工作前应满足《土地储备管理办法》等法律法规规定的各项前提条件。

四、项目资金情况

（一）偿债资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资金额 212,526.35 万元，其中财政资金安排 4,526.35 万元，计划发行专项债券 208,900 万元，2025 年 9 月已发行 100,000 万元，本次用途调整调增 40,000 万元，2026 年计划发行 68,900 万元。详细资金筹措方案及项目已投入资金情况，详见本项目《实施方案》“二、项目投资估算及资金筹措”。

根据《实施方案》，该项目收入为土地出让收入。

（二）项目资金平衡安排

《财务评估咨询报告》显示：“根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果，本息资金保障倍数可达到 1.19 倍，系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率”，“我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足还本付息要求的情况”。

综上，本所律师认为：

本期债券的偿债资金主要来源于土地出让收入。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定。（受限于“声明事项”部分第四项之声明，本所律师仅对专业机构的结论作合理引述，不应为上述引述被要求承担任何责任）。

五、本期债券的中介服务机构

（一）法律顾问及法律意见书

发行人委托本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

本所现持有福建省司法厅于 2020 年 8 月 27 日核发的统一社会信用代码为 313500000797781643 的《律师事务所分所执业许可证》，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的经办律师均具备相应的从业资格。

本法律意见书已由经办律师签字并加盖公章。

（二）财务顾问及财务评估咨询报告

华兴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项目收益与融资平衡财务评价报告。

根据华兴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，华兴所是在福州市鼓楼区市场监督管理局登记注册的特殊普通合伙企业，统一社会信用代码为：91350100084343026U，成立日期为：2013 年 12 月 9 日，经营范围为：“审查会计报表、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）。”华兴所已取得福建省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0014303），具备为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项目收益与融资平衡财务评价报告的资格。

华兴所出具《财务评估咨询报告》，认为基于财政部对地方政府发行专项券的要求，在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，华兴所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。

综上，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律师事务所、会计师事务所具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本项目的项目单位厦门市自然资源资产发展中心系具有独立法人资格的事业单位，承担本行政辖区内的土地储备工作，并已列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《土地储备专项债券管理办法》规定的土地储备机构主体资格要求。

2、本项目已纳入土地储备计划，不存在土地权属问题，满足《国务院办公

厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）规定的用于土地储备的专项债券项目的基本条件。实施主体实施土地储备工作前应满足《土地储备管理办法》等法律法规规定的各项前提条件。

3、本期债券的偿债资金主要来源于土地出让收入。经专业机构测算，本期债券能够实现收益与融资自求平衡，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定。（受限于“声明事项”部分第四项之声明，本所律师仅对专业机构的结论作合理引述，不应为上述引述被要求承担任何责任）。

4、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律师事务所、会计师事务所具备出具法律意见书、财务咨询报告的相应能力/资质。

本法律意见书正本一式肆（4）份，无副本，经本所盖章并经本所负责人及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《北京市盈科(福州)律师事务所关于海沧区后井片区土地储备项目(用途调整)的法律意见书》签字页)

北京市盈科(福州)律师事务所(盖章)



2025年10月22日

负责人:



东海霞

经办律师:

王必勇

李汶娟