
2025 年山东省（潍坊市坊子区 2025 年土地储备专项债
券项目一）专项债券（二期调整）

法律意见书



2025 年 12 月

我们接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及委托人提供的现有资料，根据我国现行法律、法规和规范性文件的要求对上述项目的合法合规性发表法律意见。委托人所提供资料的增加或变化，会对本法律意见书产生影响。

本法律意见书按照委托人的委托，仅就与上述项目有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

一、本期债券的调整要素

(一) 债券名称：2025 年山东省（潍坊市坊子区 2025 年土地储备专项债券项目一）专项债券（二期调整）。

(二) 债券品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

(三) 债券期限：15 年期。

(四) 调整金额：由 2025 年山东省政府专项债券（十二期）潍坊市坊子区城乡电网改造提升工程调整至本项目，调整金额 9100 万元。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率在债券存续期内固定不变。

(六) 还本付息方式：存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

二、调整项目基本情况

(一) 项目名称

潍坊市坊子区 2025 年土地储备专项债券项目一。

(二) 立项单位

项目单位为潍坊市坊子区自然资源和规划服务中心（潍坊市坊子区土地储备中心）。项目单位现持有潍坊市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码为

12370700MB2356756Q，法定代表人：朱立明，住所：潍坊市坊子区凤凰大街 4155 号，宗旨和业务范围：主要依法协助履行全区全民所有土地、矿产、森林、草原（地）、湿地、水等自然资源资产所有者职责；协助实施最严格的耕地保护制度和完善耕地占补平衡制度；承担土地等国土空间用途转用、土地征收征用相关工作的技术支撑；承担全区矿产资源管理技术支持工作；协助做好全区总体城市设计的编制、审核工作；承担全区建设项目的选址定点和建设用地、建设工程规划管理的技术支持工作；协助做好全区各项规划实施情况的规划批后管理工作；承担统筹全区国土空间生态修复的技术支持工作；承担全区林地管理、湿地保护技术支撑；负责测绘地理信息管理技术支持工作；落实综合防灾减灾规划有关要求；承担区级土地储备、管理、出让和出让地价评估工作；承担区级土地要素储备、交易和开发利用政策研究并提供相关服务；负责区级土地储备，储备土地供应前的准备，以及土地储备资金筹措、管理、使用等工作；承担区级自然资源所有者权益服务相关工作；完成分局交办的其他任务。开办资金：20 万元，举办单位：潍坊市自然资源和规划局坊子分局。有效期自 2024 年 12 月 27 日至 2027 年 3 月 31 日。

2025 年 2 月 7 日，潍坊市坊子区自然资源和规划服务中

心（潍坊市坊子区土地储备中心）已纳入土地储备机构名录，名录代码：TC370704，行政隶属于潍坊市自然资源和规划局坊子分局，统一社会信用代码：12370700MB2356756Q。

本所律师认为：潍坊市坊子区自然资源和规划服务中心（潍坊市坊子区土地储备中心）系经依法批准成立、具有独立的法人资格，且已被纳入土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

（三）项目规划审批

2025年3月24日，潍坊市坊子区人民政府作出《潍坊市坊子区人民政府关于2025年度土地储备计划的批复》（坊政复字(2025)18号），同意土地储备计划。附件《坊子区2025年度土地储备计划》中包含山东润坊智慧农业发展有限公司2024-F02、山东润坊智慧农业发展有限公司2024-F41地块。

2025年3月24日，山东润坊智慧农业发展有限公司就其公司名下2024-F02（合同电子监管号：3707042024B000150，不动产权登记号：鲁(2024)潍坊市坊子区不动产权第0079690号）、2024-F41（合同电子监管号：3707042024B000174，不动产权登记号：鲁(2024)潍坊市坊子区不动产权第0079692号）土地使用权向潍坊市自然资源和规划局坊子分局提出土地收回收购申请。

2025 年 3 月 31 日,潍坊市坊子区人民政府办公室印发《潍坊市坊子区人民政府关于运用专项债券回收收购存量闲置土地有关事宜专题会议纪要》(专题 2025 第 3 号),确定收储价格为基础价格下调 10%。

2025 年 4 月 1 日,潍坊市自然资源和规划局坊子分局在坊子区人民政府官网发布《关于土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收储价格的公示》,就收储价格进行公示。

2025 年 4 月 3 日,潍坊市坊子区人民政府出具《潍坊市坊子区人民政府关于存量土地项目收储价格的确认意见》,经集体研究确定存量土地收储价格为基础价格下调 10%。与土地使用权人协商一致,公示无异议。原则同意项目收储价。

2025 年 3 月 31 日,潍坊市自然资源和规划局坊子分局出具《潍坊市不动产权登记(土地)信息查询结果证明》,鲁(2024)潍坊市坊子区不动产权第 0079690 号、鲁(2024)潍坊市坊子区不动产权第 0079692 号地块无查封、无抵押。

本项目已纳入经潍坊市坊子区政府批准的土地储备年度计划,且符合国土空间总体规划。

(四) 项目内容

本项目实施单位为潍坊市坊子区自然资源和规划服务中心(潍坊市坊子区土地储备中心),项目主管部门为潍坊市自

然资源和规划局坊子分局，本项目拟总投资 23184 万元。

专项债券募集资金将用于如下土地储备项目，本项目共包括两块土地，具体如下：

序号	地块名称	用地性质	项目性质	所在位置	土地面积（公顷）
1	山东润坊智慧农业 发展有限公司 2024-F02	其他商服用 地	回收闲置 存量土地	坊子区九马路 以南、规划路 以西	4.3415
2	山东润坊智慧农业 发展有限公司 2024-F41	其他商服用 地	回收闲置 存量土地	坊子区九马路 以南、规划路 以西	4.1704
合计					8.5119

（五）项目建设期限

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2032 年完成土地出让工作。

三、本期债券调整文件及调整有关机构

（一）项目收益与融资平衡专项评价报告

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所（以下简称“中准会计师事务所”）就本次用途调整出具了《项目收益与

融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查，中准会计师事务所现持有济南市历下区市场监督管理局于2018年6月21日核发的统一社会信用代码为9137010008400119X3的《营业执照》、山东省财政厅于2018年7月12日核发的执业证书编号为110001703701的《会计师事务所分所执业证书》及财政部与中国证监会于2017年12月1日核发的证书序号为000449的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。本所律师认为，中准会计师事务所具备为本次用途调整提供服务的资格。

（二）法律意见书

经本所律师自查，本所现持有山东省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码31370000MD0194025T），经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》，本所具备为本次用途调整出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

（一）流动性风险

本期债券可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素

的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（二）评级变动风险

在本期债券存续期间，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东地区经济增长速度放缓，政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

（三）偿付风险

本期债券根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于本项目的项目运营收入，偿债较有保障，偿付风险极低。但项目产生的运营收益的实现易受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）其他风险

土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益；项目实施过程中可能因回收协议签订、拆迁安置困难、工程延误等原因，导致项目无法按计划完成，影响土地出让和收益实现。

五、结论意见

（一）本次用途调整符合相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）调整资金拟投入的项目已经主管部门立项，符合国家产业政策。

（三）项目立项单位是依法设立并有效存续的、具有独立法人资格，具备项目单位主体资格。

（四）与本次用途调整有关的会计师事务所、律师事务所均具有相应的从业资质，具备为本次用途调整提供相关服务的资格。

本法律意见书一式四份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。本法律意见书仅供本期债券用途调整之目的而使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2025 年山东省（潍坊市坊子区 2025 年土地储备专项债券项目一）专项债券（二期调整）法律意见书》之签署页）

山东众成清泰（潍坊）律师事务所



经办律师：

陈为臣

经办律师: 何慧

2025 年 12 月 26 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31370000MD0194025T

山东众成清泰（潍坊）
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2018年07月13日

No. 80015238

中华人民共和国司法部监制