

2025 年山东省（泰安市市本级原君悦置业满庄地块土
地储备项目一）专项债券（二期调整）

法律意见书

（2025）蓝天法意字第 010079 号

山东泰山蓝天律师事务所

2025 年 12 月

2025 年山东省（泰安市市本级原君悦置业满庄地块土
地储备项目一）专项债券（二期调整）

法律意见书

（2025）蓝天法意字第 010079 号

山东泰山蓝天律师事务所

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）、《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》（厅字〔2019〕33号），以及财政部《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）等法规文件有关规定，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，根据我国现行政策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（泰安市市本级原君悦置业满庄地块土地储备项目一）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：7 年期。

（四）调整金额：由 2025 年山东省政府专项债券（三十四期）“原东岳置业黄前地块土地储备项目”调整用于本项目 3,000 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

泰安市市本级原君悦置业满庄地块土地储备项目一

（二）立项单位

1、单位名称：泰安市土地收购储备中心（已纳入全国土地储备机构名录）

2、住所：泰安市东岳大街 382 号

3、类型：事业单位

4、法定代表人或负责人：徐宗才

5、统一社会信用代码：12370900495184285P

6、登记管理部门：泰安市事业单位监督管理局

7、业务范围：根据市政府批准的土地储备计划，对存量土地和增量土地收购、纳入储备，对其进行前期开发等出让前的准备工作，依法代政府出让国有土地，增加收益等。

8、开办资金：199758.3 万元（人民币元）

本所律师认为：项目实施单位系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人单位，具备从事本项目的主体资格。

（三）项目实施依据及审批情况

《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）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242 号）、《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规[2025]2 号）、《自然资源部财政部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）。

根据项目单位提供的项目实施方案等资料显示：本项目已

纳入经泰安市人民政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

泰安市自然资源和规划局于 2025 年 4 月 7 日出具了泰安市市本级原君悦置业满庄地块土地储备项目一土地储备专项债券项目实施方案审核意见，对项目情况、资金平衡情况、其他情况进行审查，审查意见为：该项目实施方案内容规范完整，符合审查要点要求，同意申请 2025 年度土地储备专项债券项目。

（四）地块信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	原君悦置业 满庄地块一	商务金融	回收闲置存量 土地	岱岳区满庄镇，北 至宋家庄村土地， 南至中淳于村土 地，东至宋家庄村 土地、中淳于村土 地，西至泰安市联 合绿色建材产业 集聚区运营有限 公司	2.6795
合计					2.6795

（五）项目实施安排

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

三、本期债券调整文件及有关服务机构

(一) 项目收益与融资平衡专项评价报告

泰安众诚有限责任会计师事务所就本次发行出具了《项目收益与融资平衡专项评价报告》。

经本所律师适当核查,泰安众诚有限责任会计师事务所现持有《营业执照》(统一社会信用代码:913709007207447968)以及山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》,经办注册会计师均持有《注册会计师资格证书》。本所律师认为,泰安众诚有限责任会计师事务所具备为本次发行提供服务的资格。

(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《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码:313700005543681652),经办律师均持有山东省司法厅核发的《律师执业证》,本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

四、潜在风险评估

(一)与土地市场相关的风险

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。需密切

关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

(二)与项目实施相关的风险

项目实施过程中可能因补偿协议签订、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。需加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，保障收储工作按计划完成。

(三)项目收益风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》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。根据项目收益与融资自求平衡专项评价报：根据项目收益与融资自求平衡专项评价报：本项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 4722.99 万元，专项债券本息合计 3352.80 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.41。但本项目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)流动性风险

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。

(五)评级变动风险

在本期债券存续期期间，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。

五、结论意见

1、本次专项债券项目用途调整，符合相关法律法规和规范性文件的规定。

2、债券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。

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

4、本次调整的《信息披露文件》已披露了主要债券要素。

5、与本次债券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，具备为本次债券调整提供相关服务的资格。

本法律意见书一式三份，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调整之目的而使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



经办律师：张燕
经办律师：何博



2025 年 12 月 26 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313700005543681652

山东泰山蓝天

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:

山东省司法厅

发证日期:

2018年03月06日

No. 70078054

中华人民共和国司法部监制

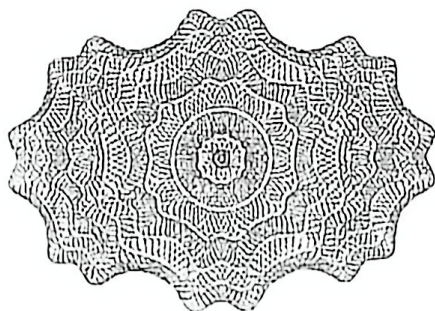
律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码 313700005543681652

山东泰山蓝天 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。



律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二零一七年度	山东省泰安市司法局 专用章
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二零一八年五月	

考核年度	二零一八年度	山东省泰安市司法局 专用章
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二零一九年五月	

考核年度	二零一九年度	山东省泰安市司法局 专用章
考核结果	合格	
考核机关		
考核日期	二零二零年五月	

律师事务所年度考核记录

考核年度	二零二一年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	二零二一年五月

山东省泰安市司法局
三泰律师事务所年度考核专用章

考核年度	二零二一年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	二零二一年五月

山东省泰安市司法局
三泰律师事务所年度考核专用章

考核年度	二零二一年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	二零二一年五月

山东省泰安市司法局
三泰律师事务所年度考核专用章

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



二零二三年度

合格

二零二四年五月

二零二四年度

合格

二零二五年度



注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满后将发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50078054



执业机构 山东泰山蓝天
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13709201510912836

法律职业资格
或律师资格证号 A20133709820540

发证机关

发证日期



持证人 穆滢

性别

身份证号 370982198810060659



执业机构 山东泰山蓝天
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13709201611723918

法律职业资格
或律师资格证号 A20143715250287

发证机关



发证日期

2025 年 06 月 19 日



持证人 邹海宁

性 别 女

身份证号 371525198803112045

