

关于

2025 年青岛市政府专项债券(三十期)胶
州市豪门内衣住宅项目地块土地储备

法律意见书

编制单位：河北光显律师事务所

二零二五年六月

目 录

第一部分 引言.....	4
一、释义.....	4
二、重要提示及声明.....	5
第二部分 正文.....	8
一、本期债券涉及项目.....	8
二、项目资金情况.....	11
三、中介服务机构.....	12
四、项目风险提示及控制措施.....	13
五、结论意见.....	14

河北光显律师事务所
胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备

法律意见书

【2025】光显所意字第 025 号

致：胶州市土地储备整理中心

河北光显律师事务所（以下简称“本所”）接受胶州市土地储备整理中心委托，对胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备进行法律审查，本法律意见书根据相关法律法规及政策性文件、项目实施主体提供的相关文件、说明等作出，按照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。具体涉及的法律法规及政策性文件如下：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国环境影响评价法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《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》；
5. 《企业投资项目核准和备案管理条例》；
6. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
7. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；
8. 《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令〔2017〕2号）；

委员会令第2号)；

9. 《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)；

10. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；

11. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)；

12. 《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)；

13. 《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法(试行)>的通知》(财预〔2018〕209号)；

14. 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)；

15. 《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)；

16. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)；

17. 《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)；

18. 《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)。

19. 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)

20. 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)

21. 财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110号)

22. 《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)

23 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

本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

第一部分 引 言

一、释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

项目实施单位	指	胶州市土地储备整理中心
律师事务所、本所	指	河北光显律师事务所
会计师事务所	指	河北志远星辰会计师事务所（普通合伙）
项目	指	胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备
法律意见书、本法律意见书	指	《关于胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元
评价报告	指	胶州市豪门内衣住宅项目财务评价报告
实施方案	指	胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备（新增收储）实施方案
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文		《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2020〕43 号文		《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2015〕225 号文		《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文		《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕 88 号文		《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》

财预〔2017〕89号文	指	《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》
财库〔2020〕36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209号文	指	《关于印发<地方政府债务信息公开办法(试行)>的通知》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财预〔2020〕94号文	指	《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〔2021〕61号文	指	《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》
国办发〔2024〕52号文	指	《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》

二、重要提示及声明

1、本所律师依据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号、财预〔2017〕89号、厅字〔2019〕33号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号、财预〔2020〕94号、财预〔2021〕110号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号等法律和专项债券规范性文件，秉持律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2、本法律意见书系本所律师依据出具日之前已发生或存在的事实和对我国现行法律、法规、规章、司法解释和其它规范性文件的理解而出具。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的

合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目实施主体及中介服务机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案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。

4、本所以及承办律师与项目实施主体或发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就本期债券发行所对应项目的合法性、项目实施主体的资格、中介机构的主体资质等法律问题进行核查，不对有关偿债能力、流动性等财务专业事项发表意见。本法律意见书中涉及《评价报告》等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，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，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

7. 在本所律师为出具本法律意见书而进行的调查过程中，已得到项目实施主体如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、

副本材料、复印材料、确认函或证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、 虚假、误导或重大遗漏之处；

(3) 所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

8. 本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施主体提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下。

第二部分 正文

一、本期债券涉及项目

根据《实施方案》，项目计划发行地方政府专项债券 38400.00 万元，其中 2025 年拟发行 38400.00 万元，期限为 10 年。

1、项目基本情况

根据《实施方案》，本项目主要建设规模和内容是：

(1) 项目位置

项目用地位置为九龙街道上海路以南、机场西快速路以东、三里河以北。

(2) 实施内容

项目实施内容为土地收储，收储本项目地块（现为建设用地、城镇村及独立工矿用地、工业用地）149054 平方米，本项目不涉及征收。

(3) 项目现状及周边配套情况

项目现状地上附着物已全部拆除。

道路交通（地铁）：现状周边有海尔大道、站前大道，2 处公交站点（距离约 100 米）规划周边 1 处地铁站（海尔大道站，距离约 1000 米）。

教育与医疗：现状周边昱华小学（距离约 500 米）；规划周边有 1 所小学（距离约 500 米）、1 所初中（距离约 800 米）、2 所幼儿园（距离约 500 米）。

文体设施：现状周边胶州方圆体育中心（距离约 100 米）；规划周边有 15 分钟社区服务中心（距离约 300 米）。

商业设施：现状周边胶州龙湖天街（距离约 800 米）。

城市公园绿地：现状周边三里河公园（距离约 100 米）。

(4) 权属情况

土地权属单位原为青岛豪门实业有限公司，项目无抵押质押查封情况。

(5) 搬迁改造情况

2019 年 2 月 25 日，本项目取得胶州市房产服务中心《关于温州路以东片区实施搬迁改造的批复》（胶房发〔2019〕9 号）。

2019 年 6 月 17 日，胶州市九龙街道办事处发布《温州路以东片区企业非住宅房屋搬迁公告》，搬迁范围为海尔大道以东，上海路以南，站前大道以西，香港路以北范围内的所有非住宅房屋。搬迁期限为 2019 年 6 月 17 日至 2019 年 9 月 8 日

(6) 实施计划

本项目计划于 2025 年 5 月启动收储工作，预计 2025 年年底前完成土地收储工作。本项目申请的地方政府专项债券 38400.00 万元计划当年 11 月底前可支出使用完毕。本项目预计 2035 年完成土地出让工作。

2、项目实施主体

项目实施主体：胶州市土地储备整理中心

土地储备机构名录代码：TC370281

实施主体	胶州市土地储备整理中心
统一社会信用代码	12370281747249541A
机构性质	事业单位
法定代表人	崔传坤
住所	胶州市行政服务中心东楼

主要职能：（一）加强土地宏观调控，优化土地资源市场化配置，维护土地市场交易秩序，促进土地资源节约集约利用，为全市基础设施建设和经济社会发展提供支持和服务。（二）承担全市土地储备整理等事务性工作。（三）按照有关规定实施土地储备、前期整理及出让前的合理利用工作。（四）承担储备土地供应计划

编制和储备土地供应的事务性工作。（五）承担国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让等的事务性工作。（六）承担土地综合整治（包含城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦调整利用、土地开发复垦整理）专项规划、项目计划的编制，土地综合整治示范项目筛选、运作等辅助工作。（七）承担全市集体土地征收（用）和土地整理复垦开发工作。（八）承担国有建设用地使用权划拨供地及集体建设用地使用权土地供应辅助工作。为临时用地的审批及批后监管提供技术支撑。承担宗地的分割、合并工作。承担划拨土地使用权转让审查及办理的事务性工作。承担行政收回国有土地使用权，国有土地使用权置换的辅助工作。（九）为土地市场动态监测与监管提供技术支撑。承担批而未供、供而未用和闲置土地处置及利用的辅助工作。为闲置土地处罚事项移交提供技术支撑。（十）承担全市土地资源管理等有关档案资料的保管和利用工作。（十一）承担电子政务、政务公开、信息化及大数据基础设施建设、地下管线信息管理系统的建设、维护和更新工作。

3、项目审批文件及合规性审查

（1）根据胶州市人民政府《关于胶州市 2025 年度土地储备和供应计划的批复》（胶政字〔2025〕14 号），本项目地块已纳入胶州市 2025 年度土地储备计划。项目地块标识码：

所在行政区	地块编号	地块名称	地块面积 (公顷)	地块标识码
胶州市	Z-SLH-149054	豪门内衣住宅项目	14.9054	3702812025R000951

（2）项目已取得《建设用地规划条件》（胶自然资规发〔2025〕42 号），规划用地性质为商住与公共管理混合用地（A/B/R）（A：B：R 建筑面积比例为 1:2:7），容积率 2.00，建筑密度 28%，绿地率 30%，建筑限高 54 米。

此外，本所律师已经取得项目实施主体如下承诺：本项目已按进度履行立项批复手续，将依法履行后续行政审批手续，自觉接受各行业主管部门监督。

本所律师认为：1、本项目实施主体已纳入土地储备机构名录，具有实施本项目的资格；2、本项目符合专项债支持的领域和能够形成国有资产，符合财政部“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地的政策，本项目的实施既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力；3、本项目已经取得了必要的批准手续，现有相关文件符合法律法规及规范性文件的要求，且将持续依法合规完善后续审批。

二、项目资金情况

1、资金来源

根据《实施方案》，本项目总投资 38400.00 万元，其中融资 38400.00 万元，占比 100.00%，融资来源为发行政府专项债券，本期计划于 2025 年申请 38400.00 万元。

2、资金用途

财政部 自然资源部《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）规定：申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。2024 年 11 月 7 日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。经本所核查，本期债券发行对应的土地储备项目为李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）。本所律师认为，本项目的土地储备机构应当严格按

照自然资发[2025]45 号文的要求,用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用,实行专款专用、封闭管理,专项用于土地储备工作。

3、项目预期收益、成本及融资平衡

《评价报告》显示:本项目拟申请政府专项债券 38400.00 万元,本项目债券存续期内可支配土地出让收益为 56757.48 万元,融资总额本息为 48384.00 万元,能够合理保证偿还本期债券本金和利息,覆盖倍数为 1.17,能够合理保障专项债券本息,实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为:1、本项目资本金符合自然资发[2025]45 号文相关要求;
2、根据《评价报告》,本期债券涉及项目能够合理保障偿还债券本金和利息,实现项目融资和收益自求平衡,符合相关法律法规及规范性文件的规定。

三、中介服务机构

(一) 会计师事务所

河北志远星辰会计师事务所(普通合伙)作为专业评价机构并出具《胶州市豪门内衣住宅项目财务评价报告》。

河北志远星辰会计师事务所(普通合伙)现持有石家庄市新华区行政审批局于 2022 年 5 月核发的统一社会信用代码为 91130105MA08TL3E3E 的《营业执照》、河北省财政厅于 2022 年 6 月 13 日核发的《会计师事务所执业证书》(编号 13010079)。

综上,本所律师认为河北志远星辰会计师事务所(普通合伙)系依法注册并有效存续的会计师事务所,具有从事证券、期货审计业务出具审计报告的资质,具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格;两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》,具有相应的从业资格。

(二) 律师事务所

本所系经河北省石家庄市司法局批准设立的合伙制律师事务所,现持有石家庄

市司法局于2017年12月17日核发的统一社会信用代码为31130000662207297U《律师事务所执业许可证》。

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为：河北光显律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，两名执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

四、项目风险提示及控制措施

1 风险因素识别

通过实地走访、资料收集、同类项目对照和案例参照等方法，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。

2 风险因素分析

（1）项目合规性风险

项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

（2）资金筹集与偿还风险

债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

（3）土地市场风险

风险表现：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。

（4）项目实施风险

项目在实施过程中可能因工程内容困难、工程建设延误等原因，导致项目无法

按时完成，影响土地出让和收益。

（5）管理与运营风险

项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

3 风险防范及化解措施

（1）项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。（2）提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（3）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。

（4）加强项目前期的工作协调，制定合理的建设计划和收储方案，确保收储工作顺利进行。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，确保项目按时完工。

（5）建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，及时发现和纠正管理中的问题。

4 风险分析结论

本项目整体投资额较大、影响范围和人口较多，建议项目实施单位与相关部门建立风险动态跟踪机制；项目实施单位及各级政府部门应加强风险管理意识，构建渠道畅通的风险管理协调联动工作机制，快速机敏的处理应急问题；同时，建议在收储方案制定过程中不仅要按照国家、省、市相关政策规定，还应从区域现状出发，充分了解民意。经过风险调查、风险识别及风险因素分析，风险较低。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券对应项目的实施主体依法设立且有效存续，已纳入土地储备机构名录，具有实施本项目的主体资格。
2. 本项目符合专项债支持的领域和能够形成国有资产，符合财政部相关政策，本期债券对应项目已取得相应阶段的审批或许可，项目实施主体后续应当依法补办相关手续，严格按照相关法律法规的规定建设。
3. 本项目资本金符合国发〔2019〕26号文相关要求。
4. 本期债券发行符合财预〔2017〕89号文关于项目收益专项债券对项目融资与收益自求平衡的要求。
5. 《实施方案》论证了项目实施的必要性、债券资金使用合规性、收益与融资平衡方案、项目风险控制等内容，符合财预〔2021〕61号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号文规定。
6. 本期债券发行的中介服务机构均为依法成立并有效存续的主体，签字会计师和律师具有相应的从业资格，具有为本期债券发行提供相关咨询并出具相应文书的资质。
7. 本期债券发行的风险因素包含影响项目施工进度的风险、影响项目资金筹措的风险、影响项目收益实现的风险等，项目实施主体后续加强风险管理，以确保项目风险可控。
8. 本期债券发行符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

本法律意见书壹式陆份，经本所盖章和经办律师签字后生效，具有同等法律效力。本所存档壹份，其余伍份为本次发行之目的使用。

(本页无正文)



河北光显律师事务所

经办律师：李慧臣 李慧臣

经办律师：路智广 路智广

2025年6月16日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31130000662207297U



河北光显
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：

河北省司法厅

发证日期：

2024 年 04 月 09 日

No. 70120167

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： 31130000662207297U

河北光显 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：

河北省司法厅

发证日期：

2024 04 24

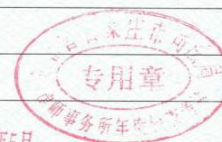


律师事务所变更登记（八）

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	2023年度
考核结果	合格
考核机关	河北省司法厅
考核日期	2024年5月-2025年5月



考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	河北省石家庄市司法局
考核日期	2025年5月-2026年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河北光显律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301199410578030

法律职业资格或律师资格证号 冀司律证字第940105号

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2023年04月25日



持证人 李慧臣

性别 男

身份证号 130122196509080411

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章
备案日期	2025年5月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河北光显律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11301200410791285

法律职业资格
或律师资格证号 B20021300000507

发证机关 河北省司法厅

发证日期 2023年04月25日



持证人 路智广

性别 男

身份证号 132124198012200311

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	河北省石家庄市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	