

关于

2025 年青岛市政府专项债券(二十一期)
李沧区九水东路城市更新项目 (LC0303-01 地块)

法律意见书

66

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.....	15

河北光显律师事务所
李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）

法律意见书

【2025】光显所意字第 023 号

致：青岛市土地储备整理中心

河北光显律师事务所（以下简称“本所”）接受青岛市土地储备整理中心委托，对李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）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 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. 关于印发《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）

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	青岛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	李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）
法律意见书、本法律意见书	指	《关于李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元
评价报告	指	李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）财务评价报告
实施方案	指	李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）土地储备实施方案
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检查，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20000.00万元，其中2025年拟发行20000.00万元，期限为5年。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

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）项目位置及面积

项目位于李沧区九水街道九水东路以南、衡水路以北、汉川路以东，地块面积46296.9平方米。

（2）实施内容

项目实施内容为土地收储，收储本项目地块（现为集体建设用地）46296.9平方米。根据项目集体土地配置方案，其中补亏用地38843.9平方米，其他可征地7453平方米。

（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。

周边配套情况

交通：现状周边有2处公交站点（距离约100米），规划周边有1处公交首末站（距离约50米），3处社会停车场（距离约100米）、1处地铁站（15号线九水东路站、距离约1000米）。

教育与医疗：现状周边有1处36班初中（距离约500米），2处30班小学

(距离约 500 米),1 处 9 班幼儿园、1 处 15 班幼儿园(距离约 500 米),1 处三甲医院(八医东院,距离约 1000 米);规划周边有 1 处 12 班幼儿园,1 处街道卫生服务中心(距离约 500 米)。

文体设施及商业:现状周边沿九水东路分布有部分商业设施(距离约 50 米);规划周边有 1 处街道级体育活动中心(距离约 200 米),1 处街道级综合文化站(距离约 500 米),1 处区级体育设施(距离约 100 米),1 处区级文化设施(距离约 150 米)。

城市公园绿地:规划周边有 1 处公园绿地(距离约 50 米)。

(4) 权属情况

土地权属单位为毛公地社区和刘家下河社区。其中,毛公地社区 7453 平方米,为其他可征地;刘家下河社区 38843.9 平方米,为补亏用地。项目无抵押质押查封情况。

(5) 回收收购情况

根据《山东省人民政府关于青岛市 2010 年第四批次城市建设用地实施方案的批复》(鲁政土字〔2011〕642 号),本项目地块已获得征收批准。

(6) 实施计划

本项目计划于 2025 年 4 月开始实施,预计 2025 年 12 月底前完成土地收储。

2、项目实施主体

本项目实施主体为青岛市土地储备整理中心,已纳入土地储备机构名录。

基本信息如下:

统一社会信用代码:1237020072556644X2

机构类型:事业单位

开办资金:59 万元

负责人：张倩铭

住所：青岛市市南区山东路 17 号

主要职能：主要参与拟定土地储备政策，编制土地储备计划；承担土地片区开发整理、收回（收购、优先购买）、征收、前期开发、管护、交易、储备资金管理等相关事务性、技术性工作；负责市南区、市北区、李沧区的土地储备、土地征收工作；负责高新区、全市轨道交通沿线和站点以及全市区域内跨行政区域土地储备工作。

3、项目审批文件及合规性审查

（1）根据《青岛市人民政府关于青岛市市南区、市北区、李沧区 2024 年度土地储备计划的批复》（青政字〔2024〕11 号），本项目地块已纳入青岛市 2024 年度土地储备计划。

项目地块标识码：

地块编号	地块面积（公顷）	地块标识码
LC-2024-DK-0010-01	0.7453	3702132024R000035
LC-2024-DK-0010-02	3.88439	3702132025R000057

（2）青岛市自然资源和规划局发布《建设用地规划设计条件通知书》，其中明确提出依据《李沧区金水路南片区控制性详细规划》（青政字〔2018〕87 号）、《关于李沧区金水路南片区九水东路更新单元、铜川路以东更新单元控制性详细规划指标审查意见书》（青自然资规控调字〔2023〕38 号），结合论证方案，提出李沧区汉川路以东、九水东路以南、李村河（金水河）以西、衡水路以北 LC0303-01 地块等 4 个地块图示用地范围的规划设计条件，其中明确包含本项目实施地块 LC0303-01 地块。

（3）根据《山东省人民政府关于青岛市 2010 年第四批次城市建设用地实施方案的批复》（鲁政土字〔2011〕642 号），本项目地块已获得征收批准。

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，现有批复及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》，李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）总投资 62846.43 万元，其中融资 20000.00 万元，占比 31.82%，融资来源为发行政府专项债券，本期计划于 2025 年申请政府专项债券 20000.00 万元。其余部分由区财政资金补足。

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，以及其他符合回收收购条件的土地。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：本项目预期可支配土地出让收益 37302.98 万元对融资本金和利息 22500.00 万元的覆盖倍数为 1.66 倍，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、本项目资本金符合国发〔2019〕26 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《李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）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，对本项目实施过程中可能带来的风险进行了分析，根据分析结果初步识别项目可能存在政策、规划、收储补偿、资金、实施、市场等风险。

2 风险因素分析

（1）政策风险：项目实施过程中，政府计提基金等政策调整，或房地产形势不明朗，可能会导致总出让收入降低。

（2）规划风险：本项目控制性详细规划已获得批复，但不排除后期有变更的可能性，对项目产生影响。

（3）收储补偿风险：被纳入收储补偿范围的企业和村（居）民可能会对收储补偿标准有异议，可能会引发社会风险。

（4）资金风险：该项风险主要指收储补偿资金来源、数量落实情况，资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分，能否保证足额及时发放到位。

（5）实施风险：该项目涉及权利人较多，经济利益牵扯广，若项目内个别被搬迁主

体 因非理性诉求无法完成，或存在争议，皆会导致在规定时间内不能完成进度，造成时间风险。

(6) 市场风险：本项目未来土地出让价格等受市场因素影响，可能会出现土地出让资金不能达到资金平衡需求，存在本息偿还风险。

3 、风险防范及化解措施

(1) 进一步对接现状、规划土地情况；推进摸底调查；开展地上附着物搬迁补偿评估签约等工作。

(2) 依法划定土地、房屋收储补偿范围。除根据建设项目选址、环评及其批复文件等依法划定土地、房屋及附着物补偿范围外，还应考虑村庄或企业的实际意愿。

(3) 加强收储补偿政策的宣传力度，确保涉及居民及企业了解收储范围、收储时序和收储程序，以便收储补偿工作的开展。

(4) 保证补偿资金及时足额到位、专款专用；设置补偿资金发放工作小组，开设绿色通道，减少资金中间环节的流通，根据居民认可的补偿方案及补偿金额及时足额发放补偿资金。

(5) 落实地块容积率要求，按时序出让土地。除土地出让外，考虑临时利用等其他方式求取资金平衡。

(6) 与区市相关部门联动，制定有效的监管和工作机制，进行项目的全过程管理。

(7) 建立偿债准备金制度用以防范专项债券还本付息风险；若项目地块到期未能出让或自身收益难以偿还债券本息，将使用李沧区其他地块出让金补足。

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，鉴于收储补偿问题与周边群众利益密切相关，群众关注程度较高，建议在收储补偿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，考虑搬迁群众的建议和诉求。

经过风险调查、风险识别及风险因素分析，项目风险基本可控，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，

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 17 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:31130000662207297U



河北光远
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 29 日

中华人民共和国司法部监制

N: 75120157

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

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3月24日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
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

持证人

李雪臣

性别

男

发证机关

河北省司法厅

发证日期

2023年04月25日

身份证号 130122196509080411

律师年度考核备案

考核年度

2023年度

考核结果

称职

备案机关



备案日期

2023年04月25日

律师年度考核备案

考核年度

2023年度

考核结果

称职

备案机关



备案日期

2023年04月25日

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

持证人

路智广

性别

男

发证机关

河北省司法厅

身份证号 132124198012200311

发证日期

2023年04月25日

律师年度考核备案

考核年度

2022年度

考核结果

称职

备案机关



备案日期

2023年5月

律师年度考核备案

考核年度

2023年度

考核结果

称职

备案机关



备案日期

2023年5月

