



山东文思达律师事务所

关于

2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）

——2018 年山东省政府专项债券（八期）的

法律意见书

二〇一八年九月

地址：山东省济宁市任城区洸河路天工大厦 7-8 楼

电话：0537-2380456

传真：0537-2385556

邮编：2720000

电子邮箱：wsvlvshi@126.com





目 录

释义	6
一、本期债券的发行要素	7
二、本期债券的发行人	7
(一) 济宁市概况	8
(二) 济宁市经济发展情况	8
(三) 济宁市财政情况	9
(四) 济宁市政府性债务情况	10
三、土地储备机构的主体资格	10
(一) 济宁市土地储备中心	10
(二) 济宁市兖州区土地储备中心	11
(三) 嘉祥县土地储备中心	12
(四) 鱼台县土地收购储备中心	12
(五) 邹城市人民政府土地储备中心	13
(六) 汶上县土地收购储备交易中心	14
(七) 微山县土地储备中心	14
(八) 曲阜市土地储备中心	15
(九) 泗水县土地储备中心	16
四、土地储备项目基本情况	17
(一) 济宁市土地储备中心土地储备项目	17
(二) 济宁市兖州区土地储备中心肉联厂主厂区土地储备项目	30
(三) 嘉祥县土地储备中心天幕幕墙片区土地储备项目	32
(四) 鱼台县土地收购储备中心银都东片区土地储备项目	33
(五) 邹城市人民政府土地储备中心土地储备项目	34
(六) 汶上县土地收购储备交易中心土地储备项目	38
(七) 微山县土地储备中心微山县党校片区土地储备项目	42
(八) 曲阜市土地储备中心土地储备项目	44
(九) 泗水县土地储备中心房家楼 2017-6-1 号地块土地储备项目	48



五、本次债券募集资金的使用限制	50
六、本期债券的发行机构及发行文件	50
(一) 审计机构及专项评价报告	51
(二) 信用评级机构及信用评级报告	51
(三) 法律顾问及法律意见书	52
七、本期债券的风险因素	52
(一) 利率风险	52
(二) 流动性风险	53
(三) 偿付风险	53
(四) 评级变动风险	53
(五) 税务风险	53
八、偿债保障措施	53
九、投资者保护机制	53
十、结论性意见	54



山东文思达律师事务所
关于
2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）
——2018 年山东省政府专项债券（八期）的
法律意见书

致：济宁市人民政府

山东文思达律师事务所作为 2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）——2018 年山东省政府专项债券（八期）发行事宜的专项法律顾问，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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 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）、《财政部 国土资源部关于印发〈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）、《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）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）等法律、法规及政策性文件的有关规定，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：

1. 本所律师根据相关法律、法规、规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 本所律师进行上述核查验证，已经得到委托人、项目主体及项目中介的以下承诺及声



明，并以该等承诺、声明作为出具本法律意见书的前提：保证其向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；保证其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致；保证对本所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

3. 对于出具本法律意见书中的至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位的证明文件以及与本次债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

4. 在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章、政策等相关规范性文件的明确要求，对本次发债的合法性及对本次发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于会计审计、信用评级、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

5. 在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

6. 本法律意见书仅供本期发行债券之目的使用，未经本所及本所律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。



释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

1. 土地储备专项债券：是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。
2. 本法律意见书：是指《山东文思达律师事务所关于 2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（八期）的法律意见书》。
3. 本期债券：是指 2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（八期）。
4. 专项评价报告：是指山东和信会计师事务所出具的《2018 年山东省济宁市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告》[编号：和信专字(2018)第 000243 号]。
5. 信用评级报告：是指上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2018 年山东省政府土储专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（八期）信用评级报告》[编号：新世纪债评（2018）010833]。
6. 财预[2017]62 号文：是指财政部 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知。
7. 财预[2016]155 号文：是指财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知。
8. 财预[2017]89 号文：是指财政部《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》。
9. 《土地储备机构名录（2017 年版）》：是指国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知（国土资厅函（2017）1569 号）。



一、本期债券的发行要素

1. 债券名称：2018年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（八期）。
2. 发行人：山东省人民政府（转贷给济宁市人民政府）。
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
4. 债券期限：本期债券为 3 年期固定利率债券。
5. 发行总额：本期债券共计发行人民币13.24亿元。
6. 信用级别：由发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，该公司将每年开展一次跟踪评级。
7. 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。
8. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计利息。
9. 发行价格：本期债券面值100元人民币，以1000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1000元的整数倍且不少于人民币1000元。
10. 发行方式：招标发行。
11. 发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
12. 税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。

本所律师认为：济宁市为本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

二、本期债券的发行人

本期债券的发行人山东省人民政府，转贷给济宁市人民政府。



（一）济宁市概况

济宁市位于鲁西南腹地，地处黄淮海平原与鲁中南山地交接地带。东邻临沂，西接菏泽，南面是枣庄和江苏徐州，北面与泰安交界，西北角隔黄河与聊城相望。济宁市境内有孔孟文化、运河文化、水浒文化的发源地，地域面积为11187平方公里，人口837.59万人。

济宁市地理位置优越，交通便利，地处鲁、苏、豫、皖四省结合部，北依泰山，南临淮河，东靠沂蒙，西傍黄河，是连接华东与华北、沿海与内陆的重要通道。京沪、京九、新石铁路交叉穿越，京福、济菏、日东高速公路和4条国道纵横境内，京杭大运河贯穿南北。

近年来，济宁市先后获“全国科教兴市先进城市”、“全国卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“全国双拥模范城”五连冠等荣誉，综合实力进入全国百强城市行列。2017年，济宁市实现地区生产总值(GDP)4650.57亿元。

2018年，济宁市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极践行新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，全力推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作，经济社会发展的稳定性协调性明显增强。全市经济实力迈上新台阶，改革创新展现新活力，转型升级取得新成效，发展质量得到新提升，民生福祉获得新改善，社会事业实现新进步。

（二）济宁市经济发展情况

经本所律师查阅《济宁市国民经济和社会发展统计公报》(2015年-2017年)，2015至2017年，济宁市地区全年完成国内生产总值分别(GDP)4013.12亿元、4301.82亿元、4650.57亿元，按可比价计算，增长分别为8.4%、8%和7.1%。其中，第一产业增加值454.19亿元，增长4.1%；第二产业增加值1896.13亿元，增长7.6%；第三产业增加值1662.8亿元，增长10.7%。产业结构进一步优化。三次产业结构比例为11.3：47.3：41.4，与上年相比，第二产业下降1.8个百分点，第三产业提高1.8个百分点。人均GDP为48529元，增长7.8%。

2016年第一产业增加值480.45亿元，增长4.0%；第二产业增加值1949.67亿元，增长6.2%；第三产业增加值1871.70亿元，增长11.0%。产业结构进一步优化。三次产业比例由上年的10.3：49.4：40.3调整为10.1：47.8：42.1。三次产业结构由上年的11.3：47.3：41.4调整为11.2：45.3：43.5。人均GDP为51662元，增长6.5%。



2017年第一产业增加值497.97亿元、增长4.4%，第二产业增加值2122.16亿元、增长6.6%，第三产业增加值2030.44亿元、增长8.3%。产业结构进一步优化。三次产业比例上年的11.0:45.9:43.1调整为10.7:45.6:43.7。人均GDP达到55595元，增长7.6%。

随着三大产业产值的变动，三大产业结构也相应地发生变化，第一产业、第二产业的比重逐年下降，第三产业的比重呈逐年上升态势，第三产业的地位进一步稳固。

（三）济宁市财政情况

1. 一般公共预算收入、转移性收入、地方政府一般债券转贷收入

2016年，全市一般公共预算收入391.5亿元，转移性收入219.3亿元，地方政府一般债券转贷收入12.2亿元。市级一般公共预算收入71.1亿元，转移性收入52.9亿元，一般债券转贷收入10.6亿元。

2017年，全市一般公共预算收入385.7亿元，转移性收入248.4亿元，地方政府一般债券转贷收入8.2亿元。市级一般公共预算收入69.1亿元，转移性收入65.9亿元，一般债券转贷收入7亿元。

2018年，全市一般公共预算收入预算407.2亿元，转移性收入223.4亿元，地方政府一般债券转贷收入7亿元。市级一般公共预算收入74.8亿元，转移性收入59.5亿元，一般债券转贷收入7亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府一般债券还本支出

2016年，全市一般公共预算支出555.6亿元，转移性支出67.4亿元。市级一般公共预算支出106.4亿元，转移性支出28.2亿元。

2017年，全市一般公共预算支出569.6亿元，转移性支出72.7亿元。市级一般公共预算支出105.6亿元，转移性支出36.5亿元。

2018年，全市一般公共预算支出预算575.6亿元，转移性支出62亿元。市级一般公共预算支出112.2亿元，转移性支出29.1亿元。

3. 政府性基金收支

2016年，全市政府性基金收入200.2亿元，全市政府性基金支出184.5亿元，总收入与



支出相抵，全市政府性基金结余15.7亿元。市级政府性基金收入47.7亿元，市级政府性基金支出预算38.1亿元，总收入与支出相抵，市级政府性基金结余9.6亿元。2016年，全市国有土地使用权出让收入117.4亿元，国有土地使用权出让支出140.2亿元。

2017年，全市政府性基金总收入248.7亿元，全市政府性基金支出236.5亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余12.2亿元。市级政府性基金总收入63.5亿元，市级政府性基金支出55.1亿元，总收入与支出相抵，市级政府性基金结余8.4亿元。2017年，全市国有土地使用权出让收入142.9亿元，国有土地使用权出让支出170.9亿元。

2018年，全市政府性基金总收入预算215.3亿元，全市政府性基金支出预算203.9亿元。市级政府性基金总收入预算71.7亿元，市级政府性基金支出预算61.3亿元。2018年，国有土地使用权出让收入预算158亿元，国有土地使用权出让支出预算143.2亿元。

4. 国有资本经营收支情况

2016年，全市国有资本经营收入0.5亿元，全市支出0.5亿元。市级国有资本经营收入0.5亿元，市级支出0.5亿元。

2017年，全市国有资本经营收入0.7亿元，全市支出0.3亿元。市级国有资本经营收入0.5亿元，市级支出0.2亿元。

2018年，全市国有资本经营收入预算3.6亿元，全市支出预算3.4亿元。市级国有资本经营收入预算1.7亿元，市级支出预算1.7亿元。

（四）济宁市政府性债务情况

2018年山东省下达济宁市政府债务限额为764.9亿元。截至2017年末，济宁市政府债务654.7亿元，其中，市本级债务为190.2亿元，占比29%；县市区债务464.5亿元，占比为71%。

三、土地储备机构的主体资格

（一）济宁市土地储备中心

2000年6月5日，济宁市机构编制委员会办公室做出《关于济宁市统一征地办公室加挂济宁市土地储备中心牌子的批复》（济编办[2000]28号），经研究同意济宁市统一征地办公室加挂济宁市土地储备中心的牌子，其主要职责是：根据全市土地利用总体规划、城市规



划及市场需求，提出土地收购、储备计划；依据城镇土地收购、储备计划，对城镇需要盘活和调整的存量土地及其他增量土地适时地进行收回、收购、置换或征用；负责储备土地的管理和前期开发整理；负责土地储备资金的管理和使用。

济宁市土地储备中心现持有济宁市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，济宁市土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370800F49850638N
名称	济宁市土地储备中心
法定代表人	李海平
宗旨和业务范围	收购储备城市规划区内土地，为经济建设服务。收回、收购、置换或征用、储备土地；储备土地的管理、整理；土地储备金周转。
经费来源	全额拨款
开办资金	10000 万元
住所	山东省济宁市供销路北首 34-8 号
举办单位	济宁市国土资源局（济宁市地理信息测绘局）
有效期	自 2016 年 03 月 28 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	济宁市事业单位监督管理局

（二）济宁市兖州区土地储备中心

2002 年 12 月 19 日，兖州市机构编制委员会做出《关于设立兖州市土地储备中心的批复》（兖编[2002]13 号），经研究同意设立兖州市土地储备中心，由兖州市国土资源局管理。

2013 年 11 月 29 日，济宁市兖州区人民政府发布《济宁市兖州区人民政府关于兖州市人民政府所属机构名称和干部职务名称变更的通知》（兖政发[2013]27 号），经国务院及省人民政府批复，撤销兖州市，设立济宁市兖州区，根据兖州市第十七届人大常委会第十四次会议有关撤市设区事项的决定，兖州市人民政府正式更名为济宁市兖州区人民政府，经区人民政府研究，决定：兖州市人民政府所属的机构改为济宁市兖州区人民政府所属机构，名称作相应变更。

济宁市兖州区土地储备中心现持有济宁市兖州区事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，济宁市兖州区土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123708127498504027
名称	济宁市兖州区土地储备中心
法定代表人	丑刚
宗旨和业务范围	储备经营城市规划区内的土地，为经济建设



	服务。收购、储备、经营土地；土地储备金周转；储备政策调研，信息收集。
经费来源	全额拨款
开办资金	2974 万元
住所	济宁市兖州区建设东路 3 号
举办单位	济宁市兖州区国土资源局
有效期	自 2016 年 03 月 23 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	济宁市兖州区事业单位监督管理局

（三）嘉祥县土地储备中心

2001 年 9 月 25 日，嘉祥县机构编制委员会办公室做出《关于设立嘉祥县土地储备中心的批复》（嘉编办[2001]17 号），同意设立嘉祥县土地储备中心。

2011 年 12 月 16 日，嘉祥县机构编制委员会做出《关于对嘉祥县国土资源局所属事业单位进行规范调整的通知》（嘉编[2011]11 号），决定嘉祥县土地储备中心的机构规格由副科级升格为正科级，其主要职责是：负责全县土地储备的前期开发工作；负责对拟储备土地的收回、购买过程中洽谈土地价格、确认补偿费用等与储备成本发生直接作用的事务性工作；参与土地公开交易中的事务性工作。

嘉祥县土地储备中心现持有嘉祥县事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，嘉祥县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	123708297526805393
名称	嘉祥县土地储备中心
法定代表人	李逢斌
宗旨和业务范围	按照县政府指令实施土地储备计划，垄断土地一级市场，实现政府土地收益和社会效益最大化。负责全县国有土地储备实施工作；承担土地招标拍卖和挂牌交易工作；研究制定土地储备计划；运作土地储备资金。
经费来源	全额拨款
开办资金	0.3 万元
住所	嘉祥县建设北路 55 号
举办单位	嘉祥县国土资源局
有效期	自 2016 年 03 月 01 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	嘉祥县事业单位监督管理局

（四）鱼台县土地收购储备中心

2001 年 4 月 12 日，鱼台县机构编制委员会做出《关于机构设置调整的通知》[鱼编(2001)



1号], 经研究决定, 同意设置鱼台县土地收购储备中心。

鱼台县土地收购储备中心现持有鱼台县事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》, 根据该证书, 鱼台县土地收购储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	12370827F49942911D
名称	鱼台县土地收购储备中心
法定代表人	田珍
宗旨和业务范围	对征用、置换、收回、收购的国有土地进行储存、开发、供应、并负责招标、拍卖、地产交易、费用收支等。
经费来源	全额拨款
开办资金	5.5 万元
住所	山东省济宁市鱼台县湖陵一路东、国土局院内
举办单位	鱼台县国土资源局
有效期	自 2016 年 09 月 02 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	鱼台县事业单位监督管理局

(五) 邹城市人民政府土地储备中心

2000 年 3 月 28 日, 邹城市机构编制委员会做出《关于设立邹城市地租征收管理处等机构的通知》(邹编发[2000]2 号), 经研究决定设立邹城市土地储备中心, 其主要职能是: 代政府实施土地收回、收购、置换、征用、储备、开发及出让等有关事宜, 代政府垄断土地一级市场, 开发搞活二级市场, 推进土地使用制度改革的落实。

2008 年 4 月 10 日, 邹城市机构编制委员会做出《关于设立邹城市互联网信息研究中心等事宜的通知》(邹编[2008]3 号), 经研究决定将市土地储备中心更名为邹城市人民政府土地储备中心。

邹城市人民政府土地储备中心现持有邹城市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》, 根据该证书, 邹城市人民政府土地储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	12370883767762190F
名称	邹城市人民政府土地储备中心
法定代表人	赵世一
宗旨和业务范围	加强土地管理, 推进土地使用制度改革。代政府实施土地收回、收购、置换、征用、储备、开发及出让等有关事宜, 垄断土地一级市场, 开发搞活二级市场, 推进土地使用制



	度改革的落实。
经费来源	全额拨款
开办资金	100 万元
住所	邹城市岗山南路 689 号
举办单位	邹城市国土资源局（邹城市不动产登记局）
有效期	自 2016 年 03 月 25 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	邹城市事业单位监督管理局

（六）汶上县土地收购储备交易中心

2000 年 10 月 19 日，汶上县机构编制委员会办公室做出《关于县土地矿产管理局机构设置批复》（汶编办[2000]5 号），同意汶上县土地矿产管理局下设汶上县土地收购储备交易中心，主要职责是：研究制定土地收购、储备、交易的政策及规章；根据全县土地利用总体规划、城市建设规划及市场需求，提出土地收购、储备计划；依据土地收购、储备计划，对城区需要盘活和调整的土地及其他增量土地适时进行收回、收购、置换或征用；负责储备土地的管理和前期开发整理；负责进行土地出让和招标投标事宜；负责土地储备资金的管理和使用。

汶上县土地收购储备交易中心现持有汶上县事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，汶上县土地收购储备交易中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370830F50334841N
名称	汶上县土地收购储备交易中心
法定代表人	张林
宗旨和业务范围	宗旨：调控土地一级市场、经营土地资产、优化土地资源配置。 业务范围：负责制定土地收购、储备计划，适时收回、收购、置换或征用城区需要盘活和调整的土地及其他增量土地；负责土地出让和招标投标事宜。
经费来源	全额拨款
开办资金	2 万元
住所	汶上县圣泽大街东段 196 号
举办单位	汶上县国土资源局
有效期	自 2016 年 02 月 29 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	汶上县事业单位监督管理局

（七）微山县土地储备中心

2013 年 3 月 1 日，微山县机构编制委员会办公室做出《关于印发〈微山县土地储备中心



主要职责内设机构和人员编制规定>的通知》(微编办[2013]3号),确认微山县土地储备中心为副科级全额预算管理事业单位,隶属微山县国土资源局,其主要职责是:(一)根据全县土地利用总体规划、城市规划及市场需求,提出土地收购、储备计划。(二)依据城镇土地收购、储备计划,对城镇需要盘活和调整的存量土地及其他增量土地适时进行收回、收购、置换或征用。(三)负责对储备土地的管理和前期开发整理。(四)负责对已纳入政府储备的国有建设用地使用权进行招标、拍卖、挂牌出让和提供交易服务。(五)负责土地储备资金的管理和使用。

微山县土地储备中心现持有微山县事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。

根据该证书,微山县土地储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	123708267834808390
名称	微山县土地储备中心
法定代表人	韩跃文
宗旨和业务范围	负责全县国有土地储备
经费来源	全额拨款
开办资金	4.4万元
住所	微山县东风东路
举办单位	微山县国土资源局
有效期	自2016年01月22日至2020年03月31日
登记管理机关	微山县事业单位监督管理局

(八) 曲阜市土地储备中心

2002年5月23日,曲阜市机构编制委员会做出《关于设立市土地储备中心的通知》(曲编发[2002]19号),经研究,设立市土地储备中心,其主要职责:依据市土地利用总体规划、城市总体规划及市场需求,择优收购、储备土地,管理依法由政府收回的违法用地及储备土地的前期开发整理工作。

曲阜市土地储备中心现持有曲阜市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》。

根据该证书,曲阜市土地储备中心的基本信息情况如下:

统一社会信用代码	12370881744536721A
名称	曲阜市土地储备中心
法定代表人	雷婷
宗旨和业务范围	依据市土地利用总体规划、城市总体规划及市场需求,择优收购、储备土地,管理依法由政府收回的违



	法用地及储备土地的前期开发整理工作。
经费来源	全额拨款
开办资金	33 万元
住所	曲阜市大同路 5 号
举办单位	曲阜市人民政府
有效期	自 2016 年 03 月 15 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	曲阜市事业单位监督管理局

（九）泗水县土地储备中心

2001 年 8 月 13 日，泗水县机构编制委员会做出《关于设立泗水县地租征收等机构的批复》（泗编[2001]3 号），经研究，同意设立泗水县土地储备中心。

2012 年 3 月 26 日，泗水县机构编制委员会办公室做出《关于县国土资源局部分下属事业单位机构编制事项的批复》（泗编办[2012]13 号），经研究，明确泗水县土地储备中心主要职责：负责本辖区内国有土地储备工作，提出土地储备计划；对县城内需要盘活和调整的存量土地适时进行收回、收购；负责储备土地的管理、前期开发整理及土地储备资金的管理和使用。

泗水县土地储备中心现持有泗水县事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书，泗水县土地储备中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12370831494411394Q
名称	泗水县土地储备中心
法定代表人	薛梅
宗旨和业务范围	国有土地储备及开发利用。
经费来源	全额拨款
开办资金	2000 万元
住所	泗城中兴路
举办单位	泗水县国土资源局
有效期	自 2016 年 04 月 14 日至 2021 年 03 月 31 日
登记管理机关	泗水县事业单位监督管理局

经与《土地储备机构名录（2017 年版）》核对，济宁市土地储备中心、济宁市兖州区土地储备中心、嘉祥县土地储备中心、鱼台县土地收购储备中心、邹城市人民政府土地储备中心、汶上县土地收购储备交易中心、微山县土地储备中心、曲阜市土地储备中心、泗水县土地储备中心已通过了国土资源部的审核，均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。



据此，本所律师认为：

(1) 上述土地储备机构系独立事业单位法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；

(2) 上述土地储备机构具有土地整理储备工作经营资格及能力；

(3) 上述土地储备机构系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合“财预[2017]62 号文”第二条第二款“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。”之规定；

(4) 根据“财预[2017]62 号文”的规定，上述土地储备机构可以使用本期债券募集的资金专项用于对应项目的土地储备。

四、土地储备项目基本情况

根据济宁市土地储备中心、济宁市兖州区土地储备中心、嘉祥县土地储备中心、鱼台县土地收购储备中心、邹城市人民政府土地储备中心、汶上县土地收购储备交易中心、微山县土地储备中心、曲阜市土地储备中心、泗水县土地储备中心提供的相关资料，并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本期债券发行募集资金拟收储土地项目基本情况如下：

(一) 济宁市土地储备中心土地储备项目

济宁市土地储备中心土地共有：鲁鑫油脂厂宗地土地储备项目；鲁抗医药集团土地储备项目；济宁润泰电器有限公司土地储备项目；火炬路东、太白路北地块土地储备项目；医养结合土地储备项目；晨阳新型碳材料公司土地储备项目；广泰家园东片区 A、B、C、D 地块土地储备项目；宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械土地储备项目八个土地储备项目，拟使用募集资金：53400 万元，截至本法律意见书出具之日，各项目情况如下：

1. 鲁鑫油脂厂宗地土地储备项目

(1) 项目基本情况

地块名称：鲁鑫油脂厂宗地

地块位置：位于济宁市任城区

四至范围：车站西路南侧，张固堆村北侧。



规划用地性质：居住用地兼容商业服务业设施用地

储备面积：80164 平方米

项目资金总需求：13852 万元

拟使用募集资金：10150.6 万元

预计地块未来出让收入：26353.72 万元

储备开始时间：2015 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为济宁鲁鑫油脂有限公司，持有济宁国用（2012）字第 0802120015-1 号、济宁国用（2012）字第 0802120015-4 号、济宁国用（2012）字第 0802120015-5 号国有土地使用证。

2014 年 12 月 15 日，济宁市国土资源局与济宁鲁鑫油脂有限公司签订《济宁市国有建设用地使用权收回合同》（济储[93]-2014-7 号），约定了收回土地的范围、面积、包干补偿费数额、土地交付条件、土地交付日期等。

济宁市土地储备中心已将本地块及其国有土地使用证收回，待支付完毕相关费用后再行办理注销、权属变更登记及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2014 年 12 月 15 日，济宁市国土资源局向济宁市人民政府提交《关于收回济宁鲁鑫油脂有限公司国有建设用地使用权的请示》（济国土资呈[2014]401 号）。

2015 年 1 月 6 日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于收回济宁鲁鑫油脂有限公司国有建设用地使用权的批复》（济政土字[2015]4 号），经研究，同意收回本地块，纳入济宁市国有土地储备。

2015 年 2 月 5 日，济宁市国土资源局、济宁市财政局、中国人民银行济宁市中心支行向济宁市人民政府提起《关于 2015 年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》（济国土资呈[2015]28 号），本项目列示在该请示的附件 2 中。



2015年2月16日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2015年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》（济政土字[2015]25号），经研究，原则同意济宁市国土资源局等三部门拟定的2015年度济宁市区土地储备和供应计划。

济宁市城乡规划局根据《济宁市城市总体规划》（2014-2030年）及专项规划等出具《鲁鑫油脂片区B2地块规划条件》（济规任条2017-008号），本地块规划用地性质为居住用地兼容商业服务业设施用地。

据此，本所律师认为：鲁鑫油脂厂宗地土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合土地利用总体规划和城市总体规划。

2. 鲁抗医药集团土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：鲁抗医药集团地块

地块位置：位于济宁市任城区太白西路以北，本地块共分为二块宗地。

四至范围：宗地一位于新华路北首、杜庙村以南、金塔路以西；宗地二位于338省道以北、刘前村以西以南。

规划用地性质：公共交通场站用地、居住用地、商业服务业设施用地、供电用地、中小学用地、娱乐康体用地、广场用地、消防用地、公园绿地、医院用地。

储备面积：355366平方米

项目资金总需求：47775万元

拟使用募集资金：23887.4万元

预计地块未来出让收入：179865.57万元

储备开始时间：2018年

计划出让时间：2021年

土地现状：本地块权利人为山东鲁抗医药股份有限公司，持有济中国用（2001）字第080200066号国有土地使用证。



2018年1月24日,济宁市国土资源局与山东鲁抗医药股份有限公司(含山东鲁抗医药集团有限公司、山东鲁抗舍里乐药业有限公司)签订《济宁市国有建设用地使用权收回合同》(济储-2018-1号),约定了收回土地的范围、面积、包干补偿费数额、土地交付条件、土地交付日期等。

济宁市土地储备中心已将本地块及其国有土地使用证收回,待依约支付完毕相关费用后再行办理注销、权属变更登记及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2016年7月1日,济宁市城乡规划局根据《济宁市城市总体规划(2008-2030年)》、《济宁市任城主城区西部控制性详细规划》及专项规划等,出具《山东鲁抗医药股份有限公司地块二规划条件》(济规任条2016-021号),本地块规划用地性质为公共交通场站用地、居住用地、商业服务业设施用地、供电用地、中小学用地、娱乐康体用地、广场用地、消防用地、公园绿地、医院用地。

2017年12月27日,济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《济宁市国土资源局等部门关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》(济国土资呈[2017]411号),本项目列示在该请示的附件2中。

2018年1月4日,济宁市国土资源局向济宁市人民政府提交《济宁市国土资源局关于山东鲁抗医药股份有限公司北厂区土地收储实施方案的请示》(济国土资呈[2018]3号)。

2018年1月11日,济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》(济政土字[2018]2号),经研究,原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的2018年度济宁市区土地储备和供应计划。

2018年1月22日,济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于山东鲁抗医药股份有限公司北厂区土地收储实施方案的批复》(济政土字[2018]4号),经研究,同意济宁市国土资源局拟定的本地块土地收储实施方案,收回本地块纳入济宁市国有土地储备。

据此,本所律师认为:鲁抗医药集团土地储备项目已列入土地储备计划,且已取得相关政府批复文件,符合城市总体规划和土地利用总体规划。

3. 济宁润泰电器有限公司土地储备项目



(1) 项目基本情况

地块名称：济宁润泰电器有限公司地块

地块位置：位于济宁市任城区

四至范围：济州路以北、英华路以西。

规划用地性质：居住用地、商业服务业设施用地。

储备面积：66487 平方米

项目资金总需求：5363 万元

拟使用募集资金：3862 万元

预计地块未来出让收入：29245.95 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为济宁润泰电器有限公司，持有济中国用(2006)第 0802060156 号国有土地使用证。

济宁润泰电器有限公司因经营不善，已进入破产清算程序。根据山东仁和土地房地产评估咨询有限公司于 2018 年 3 月 26 日出具的《土地估价结果一览表》、《济宁润泰电器有限公司地上附着物估价结果汇总表》，本项目土地补偿费用为 3012 万元、房屋及构筑物补偿费用为 2351 万元。济宁市土地储备中心与济宁润泰电器有限公司已就相关补偿费用数额及支付方式等达成一致意见，近期将签订国有土地收回合同。

本地块尚未收回，地块有抵押，待本期债券发行募集资金到位后，由济宁市土地储备中心代为支付相应款项涤除抵押权，再行办理权属变更及收储手续。除此之外，本地块无权属纠纷、未发生其他争议。

(2) 项目批复文件

2017 年 12 月 27 日，济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《济宁市国土资源局等部门关于 2018 年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》（济国土资呈[2017]411



号), 本项目列示在该请示的附件 2 中。

2018 年 1 月 11 日, 济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于 2018 年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》(济政土字[2018]2 号), 经研究, 原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的 2018 年度济宁市区土地储备和供应计划。

2018 年 2 月 28 日, 济宁市城乡规划局根据《济宁市城市总体规划(2014-2030 年)》及专项规划等出具《原济宁润泰电器有限公司三里营宗地规划条件》(济规任条 2018-008 号), 本地块规划用地性质为居住用地、商业服务业设施用地。

据此, 本所律师认为: 济宁润泰电器有限公司土地储备项目已列入土地储备计划, 且已取得相关政府批复文件, 符合城市总体规划和土地利用总体规划。

4. 火炬路东、太白路北地块土地储备项目

(1) 项目基本情况

地块名称: 济宁世通纺织有限公司宗地

地块位置: 位于济宁市任城区

四至范围: 汇源开泰房地产有限公司以东、前铺居委土地以西、太白楼东路以北、新世纪房地产开发有限公司以南。

规划用地性质: 居住用地兼容商业用地

土地面积: 60686 平方米

项目资金总需求: 9623 万元

拟使用募集资金: 5000 万元

预计地块未来出让收入: 83457.68 万元

储备开始时间: 2018 年

计划出让时间: 2021 年

土地现状: 本地块权利人原为济宁世通纺织有限公司。



2018年1月9日，济宁市国土资源局任城区分局与济宁世通纺织有限公司签订《国有建设用地使用权收回合同》，约定了收回土地的范围、面积、包干补偿费数额、土地交付条件、土地交付日期等。

济宁市土地储备中心现已将本地块收回，原济宁世通纺织有限公司名下的济中国用(2005)第0802050408号、济宁国用(2010)第0802100055号国有土地使用证已收回注销，补偿费尚未支付完毕，待济宁市土地储备中心支付完毕相关费用后，再行办理权属变更及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2017年12月27日，济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《济宁市国土资源局等部门关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》(济国土资呈[2017]411号)，本项目列示在该请示的附件2中。

2018年1月11日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》(济政土字[2018]2号)，经研究，原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的2018年度济宁市区土地储备和供应计划。

2018年4月20日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于济宁世通纺织有限公司宗地收储实施方案的批复》(济政土字[2018]21号)，经研究，同意济宁市国土资源局拟定的济宁世通纺织有限公司宗地土地收储实施方案，收回本地块纳入济宁市国有土地储备。

2018年8月1日，济宁市国土资源局任城区分局出具《关于2018年任城区土地储备债券项目土地规划情况的说明》，确认本地块符合任城区土地利用总体规划(2006-2020年)，本宗地规划地类为建设用地。

2018年8月1日，济宁市城乡规划局任城区分局出具《关于2018年任城区土地储备债券项目城市规划情况的说明》，确认本项目拟选位置符合《济宁市城市总体规划(2014-2030年)》，本宗地用地性质为居住用地兼容商业用地(商住用地)。

据此，本所律师认为：火炬路东、太白路北地块土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

5. 医养结合土地储备项目



(1) 项目基本情况

地块名称：医养结合地块

地块位置：位于济宁经济开发区

四至范围：嘉诚路东、嘉合路西、汇祥路北、丽祥东路南。

规划用地性质：商住用地

土地面积：89455 平方米

项目资金总需求：3982 万元

拟使用募集资金：2600 万元

预计地块未来出让收入：14801.6 万元

储备开始时间：2017 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为疃里镇东汤村、朱井村。

2016 年 6 月 22 日，济宁市国土资源局经济开发区分局与疃里镇东汤村村委会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；补偿费标准；土地交付条件、交付日期等进行了约定。拟征收土地总面积 3.6698 公顷，其中耕地 3.6007 公顷、农村道路 0.0691 公顷。

2016 年 10 月 9 日，济宁市国土资源局经济开发区分局与疃里镇朱井村村委会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；补偿费标准；土地交付条件、交付日期等进行了约定。拟征收土地总面积 5.52 公顷，其中地块 1 位于汇祥路北、嘉诚路东，面积 3.7578 公顷，均为建设用地；地块 2、地块 3 位于呈祥大道南、嘉诚路西，其中地块 2 面积 1.4663 公顷（耕地 1.4663 公顷）、地块 3 面积 0.2959 公顷（耕地 0.2796 公顷、建设用地 0.0163 公顷）。

济宁市土地储备中心现已将本地块部分收回，补偿费尚未支付完毕，本地块上有一处房产因经济纠纷被法院查封，待本期债券发行募集资金到位后，由济宁市土地储备中心代为支



付相应款项解除查封，再行办理拆除、权属变更及收储手续。除此之外，本地块无其他抵押、权属纠纷及相关争议。

（2）项目批复文件

2014年12月16日，山东省人民政府做出《关于嘉祥县2014年第5批次建设用地的批复》（鲁政土字[2014]807号），同意将嘉祥县疃里镇东汤村、朱井村等处的农用地26.3016公顷（其中耕地25.6643公顷）转为建设用地并征收，该批复中含本项目拟征收的农用地1.7622公顷。

2016年12月28日，济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《关于2017年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》（济国土资呈[2016]389号），本项目列示在该请示的附件2中。

2017年1月4日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2017年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》（济政土字[2017]7号），经研究，原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的2017年度济宁市区土地储备和供应计划。

2017年1月26日，山东省人民政府做出《关于济宁市经济开发区2016年第4批次建设用地的批复》（鲁政土字[2017]118号），同意将嘉祥县疃里镇东汤村、朱井村等处的农用地5.5368公顷（其中耕地5.4677公顷）转为建设用地并征收，该批复中含本项目拟征收的农用地3.6535公顷。

2018年3月6日，济宁市城乡规划局根据《济宁市城市总体规划（2014-2030年）》、《济宁经济技术开发区总体规划（2014-2030年）》等出具《济宁经济开发区2018-001、2018-002宗地规划条件》（济规开条2018-001号），本地块规划用地性质为医疗卫生用地。

据此，本所律师认为：医养结合土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

6. 晨阳新型碳材料公司土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：晨阳新型碳材料公司地块



地块位置：位于济宁太白湖新区

四至范围：东至车站南路、南至渔皇路、西至老运河路、北至农场路。

规划用地性质：居住用地

土地面积：60889 平方米

项目资金总需求：10521 万元

拟使用募集资金：3800 万元

预计地块未来出让收入：36684.52 万元

储备开始时间：2016 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人原为山东晨阳新型碳材料股份有限公司。

2016 年 1 月 7 日，济宁市国土资源局与山东晨阳新型碳材料股份有限公司签订《济宁市国有建设用地使用权收回合同》，（济储[99]-2016-1 号），约定了收回土地的范围、面积、包干补偿费数额、土地交付条件、土地交付日期等。

济宁市土地储备中心已将本地块收回，原山东晨阳新型碳材料股份有限公司名下的济中国用（2008）字第 0802080123 号、济中国用（2008）字第 0802080124 号、济中国用（2008）字第 0802080202 号、济宁国用（2012）字第 0813120003-A 号国有土地使用证已被收回注销，本地块已变更至济宁市土地储备中心名下，补偿费尚未支付完毕。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2015 年 12 月 31 日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于收回山东晨阳新型碳材料股份有限公司车站南路宗地国有建设用地使用权的批复》（济政土字[2015]130 号），同意济宁市国土资源局收回本地块，纳入济宁市国有土地储备。

2016 年 1 月 13 日，济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《关于 2016 年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》（济国土资呈[2016]7 号），本项目列示在该请示的



附件 2 中。

2016 年 2 月 25 日，济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于 2016 年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》（济政土字[2016]9 号），经研究，原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的 2016 年度济宁市区土地储备和供应计划。

2018 年 7 月 31 日，济宁市城乡规划局根据《济宁市城市总体规划》（2014-2030 年）及专项规划等出具《碳素片区规划条件》（济规条 2018-011 号），本地块规划用地性质为居住用地。

据此，本所律师认为：晨阳新型碳材料公司土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

7. 广泰家园东片区 A、B、C、D 地块土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：广泰家园东片区 A、B、C、D 地块

地块位置：位于济宁高新技术产业开发区

四至范围：A 地块位于广安路以北、志学路以西；B 地块位于广安路以南、志学路以西；C 地块位于广安路以南、志学路以东；D 地块位于广安路以南、蓼河以西。

规划用地性质：商用用地

土地面积：331699 平方米

项目资金总需求：4215.56 万元

拟使用募集资金：2300 万元

预计地块未来出让收入：161325.61 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为黄屯街道高刘屯村、李屯村集体土地。



2014年8月28日,济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇高刘屯村村民委员会签订《土地补偿协议》两份,约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

2014年8月28日,济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇高刘屯村村民委员会签订《土地补偿协议》,约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

2014年9月23日,济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇李屯村村民委员会签订《土地补偿协议》,约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

济宁市土地储备中心现已将本地块收回,补偿费尚未支付完毕,未办理权属变更登记。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2015年4月24日,山东省人民政府做出《关于济宁高新技术产业开发区2014年第11批次建设用地的批复》(鲁政土字[2015]637号),同意将黄屯街道高刘屯村、李屯村的农用地34.8655公顷(其中耕地31.2638公顷)转为建设用地并征收,本地块包括在该批复中。

2017年12月27日,济宁市国土资源局等五部门向济宁市人民政府提起《济宁市国土资源局等部门关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》(济国土资呈[2017]411号),本项目列示在该请示的附件2中。

2018年1月11日,济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》(济政土字[2018]2号),经研究,原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的2018年度济宁市区土地储备和供应计划。

据此,本所律师认为:广泰家园东片区A、B、C、D地块土地储备项目已列入土地储备计划,且已取得相关政府批复文件,符合城市总体规划和土地利用总体规划。

8. 宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械土地储备项目

(1) 项目基本情况



地块名称：宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械地块

地块位置：位于济宁高新技术产业开发区

四至范围：宏顺电器地块位于西浦路以西、蓼沟河以北；松岳机械地块位于丰江东路以南、梅里山路以西；拓新电器地块位于西浦路以东、兴隆机械以北；锐博机械地块位于广安路以北、梅里山路以西。

规划用地性质：工业用地

土地面积：242113 平方米

项目资金总需求：3545.52 万元

拟使用募集资金：1800 万元

预计地块未来出让收入：9017.51 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为黄屯街道吴营村、西郭营村、东岗村、垌城村集体土地。

2015 年 3 月 23 日，济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇吴营村村民委员会签订《土地补偿协议》，约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

2015 年 3 月 23 日，济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇西郭营村村民委员会签订《土地补偿协议》，约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

2015 年 5 月 19 日，济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇西郭营村村民委员会签订《土地补偿协议》，约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

2015 年 5 月 29 日，济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇东岗村村民委员会签订《土地补偿协议》，约定了征收土地位置、范围、



补偿标准等。

2015年5月29日,济宁高新技术产业开发区管理委员会、济宁高新区黄屯镇人民政府、济宁高新区黄屯镇堽城村村民委员会签订《土地补偿协议》,约定了征收土地位置、范围、补偿标准等。

济宁市土地储备中心现已将本地块收回,补偿费尚未支付完毕,未办理权属变更登记。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2016年10月28日,山东省人民政府做出《关于济宁高新技术产业开发区2016年第2批次建设用地的批复》(鲁政土字[2016]539号),同意将黄屯街道西郭营村、东岗村等处的农用地29.5458公顷(其中耕地27.7509公顷)转为建设用地并征收,本地块包括在该批复中。

2017年12月27日,济宁市国土资源局、济宁市发展和改革委员会等五部门向济宁市人民政府提起《济宁市国土资源局等部门关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的请示》(济国土资呈[2017]411号),本项目列示在该请示的附件2中。

2018年1月11日,济宁市人民政府做出《济宁市人民政府关于2018年度济宁市区土地储备和供应计划的批复》(济政土字[2018]2号),原则同意济宁市国土资源局等五部门拟定的2018年度济宁市区土地储备和供应计划。

据此,本所律师认为:宏顺电器、松岳机械、拓新电器、锐博机械土地储备项目已列入土地储备计划,且已取得相关政府批复文件,符合城市总体规划和土地利用总体规划。

(二) 济宁市兖州区土地储备中心肉联厂主厂区土地储备项目

截至本法律意见书出具之日,本项目情况如下

1. 项目基本情况

地块名称:肉联厂主厂区地块

地块位置:位于济宁市兖州区鼓楼街道办事处

四至范围:东至兖州区惠民城建投资有限公司、西临中御桥北路、南临红花东街、北至



北关村。

规划用地性质：住宅用地

土地面积：161180 平方米

项目资金总需求：45266 万元

拟使用募集资金：18500 万元

预计地块未来出让收入：46239.44 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为国有建设用地，原权利人为兖州区惠民城建投资有限公司。

2018 年 7 月 27 日，济宁市兖州区土地储备中心与兖州区惠民城建投资有限公司签订《济宁市兖州区国有土地使用权收购合同》，约定了土地收购价格、交付条件、交付日期等。

济宁市兖州区土地储备中心已将本地块收回，兖州区惠民城建投资有限公司名下的鲁（2018）兖州区不动产权 0005700 号不动产权证书已收回注销，土地收购款还未支付，待济宁市兖州区土地储备中心支付完毕相关款项后，再行办理权属变更及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

2. 项目批复文件

2018 年 6 月 14 日，济宁市兖州区人民政府下发《关于印发济宁市兖州区 2018 年度土地储备计划的通知》（济兖政土字[2018]2 号），批准《济宁市兖州区 2018 年度土地储备计划》，本项目在该计划的附件中。

2018 年 7 月 30 日，济宁市兖州区人民政府做出《济宁市兖州区人民政府关于同意收购储备兖州区惠民城建投资有限公司国有土地使用权的批复》（济兖政土字[2018]39 号），同意济宁市兖州区土地储备中心收购储备本地块，用途为住宅。

据此，本所律师认为：肉联厂主厂区土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。



(三) 嘉祥县土地储备中心天幕幕墙片区土地储备项目

截至本法律意见书出具之日，本项目情况如下

1. 项目基本情况

地块名称：天幕幕墙片区地块

地块位置：位于济宁市嘉祥县

四至范围：西至洪山路、东至红太阳路、南至圣润路、北至吉祥路。

规划用地性质：商住用地

土地面积：112012 平方米

项目资金总需求：6500 万元

拟使用募集资金：5200 万元

预计地块未来出让收入：30729.34 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块性质为国有建设用地，共涉及八家企业搬迁。

2018 年 6 月 21 日，嘉祥县土地房屋征收推进办公室与山东天幕幕墙材料有限公司签订《搬迁协议书》，约定了搬迁补偿方式、搬迁期限等。

2018 年 6 月 25 日，嘉祥县土地房屋征收推进办公室与山东天瑞医药有限公司签订《搬迁协议书》，约定了搬迁补偿方式、搬迁期限等。

搬迁补偿款尚未支付，相关权利证书尚未收回。嘉祥县土地储备中心正在对本项目所涉其余六家企业的土地及地上附属物进行清点和评估，待上述工作完成后将与该六家企业协商签订搬迁协议书。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

2. 项目批复文件

2018 年 1 月 26 日，嘉祥县人民政府下发《嘉祥县人民政府关于印发嘉祥县 2018 年度



土地储备计划的通知》（嘉政土字[2018]20 号），批准《嘉祥县 2018 年度土地储备计划》，本项目在该计划的附件中，本地块的规划用途为商住。

2018 年 8 月 7 日，嘉祥县规划局出具《关于嘉祥县天幕幕墙片区土地储备项目的规划说明》，本项目拟选位置符合《嘉祥县城市总体规划（2010-2030 年）》，本项目用地性质为商住用途。

据此，本所律师认为：天幕幕墙片区土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（四）鱼台县土地收购储备中心银都东片区土地储备项目

截至本法律意见书出具之日，本项目情况如下

1. 项目基本情况

地块名称：银都东片区地块

地块位置：位于济宁市鱼台县

四至范围：东至英雄路，南至花园路，鱼新一路东北。

规划用地性质：商住用地

土地面积：84049 平方米

项目资金总需求：8706.9 万元

拟使用募集资金：5600 万元

预计地块未来出让收入：8744.24 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块性质为集体建设用地。

鱼台县土地收购储备中心正在按照法定程序与相关权利人协商征收补偿事宜，尚未签订征收合同，未支付补偿款。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。



2. 项目批复文件

2017 年 12 月 31 日，鱼台县人民政府下发《鱼台县人民政府关于印发鱼台县 2018 年度土地储备计划的通知》（鱼政字[2017]95 号），批准《鱼台县 2018 年度土地储备计划》，本项目在该计划的附件中，本地块的规划用途为商住。

2018 年 8 月 7 日，鱼台县国土资源局出具《关于济宁市鱼台县银都东片区土地储备项目规划情况的说明》，本项目符合鱼台县土地利用总体规划（2006-2020 年），本宗地规划地类为建设用地。

2018 年 8 月 9 日，鱼台县城规划局出具《鱼台县银都东片区地块规划设计条件》（鱼规条字 2018-35 号），本地块用地性质规划为居住用地、商业用地。

据此，本所律师认为：银都东片区土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，后续将按照法定程序履行报批手续，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（五）邹城市人民政府土地储备中心土地储备项目

邹城市人民政府土地储备中心土地储备项目共有：火车站东片土地储备项目、匡庄社区土地储备项目、羊石山村土地储备项目三个土地储备项目，拟使用募集资金 7600 万元，截至本法律意见书出具之日，各项目情况如下：

1. 火车站东片土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：火车站东片地块

地块位置：位于济宁市邹城市

四至范围：太平路西首以南、平阳西路以北、邾国路以东、龙山南路以西。

规划用地性质：商住用地

土地面积：73333.7 平方米

项目资金总需求：35000 万元

拟使用募集资金：3600 万元



预计地块未来出让收入：46689.5 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为国有存量建设用地。

邹城市人民政府土地储备中心正在就收回事宜与相关权利人协商，还未签订土地收回协议。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2018 年 2 月 25 日，邹城市国土资源局向邹城市人民政府提起《邹城市国土资源局关于 2018 年度全市土地储备开发计划的请示》（邹国土资呈[2018]26 号），本项目列示在该请示的附件《邹城市 2018 年度全市土地储备开发计划》中。

2018 年 4 月 3 日，邹城市人民政府做出《邹城市人民政府关于同意 2018 年度全市土地储备开发计划的批复》（邹政土字[2018]11 号），经研究，同意 2018 年度全市计划储备土地 2249 亩。

2018 年 8 月 8 日，邹城市人民政府钢山街道城市规划建设管理办公室出具《钢山街道办事处关于火车站东片区的规划说明》（邹钢街发[2018]19 号），本地块规划用地性质为商住用地。

据此，本所律师认为：火车站东片土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

2. 匡庄社区土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：匡庄社区地块

地块位置：位于济宁市邹城市大庄镇匡庄村

四至范围：南济路南，大沙河北，辽河以西。

规划用地性质：商住用地



土地面积：71333.69 平方米

项目资金总需求：5000 万元

拟使用募集资金：2000 万元

预计地块未来出让收入：7819.56 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块原为大束镇匡庄村集体存量建设用地。

邹城市人民政府土地储备中心正在就收回事宜与相关权利人协商，还未签订土地征收协议。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2018 年 2 月 25 日，邹城市国土资源局向邹城市人民政府提起《邹城市国土资源局关于 2018 年度全市土地储备开发计划的请示》（邹国土资呈[2018]26 号），本项目列示在该请示的附件《邹城市 2018 年度全市土地储备开发计划》中。

2018 年 4 月 3 日，邹城市人民政府做出《邹城市人民政府关于同意 2018 年度全市土地储备开发计划的批复》（邹政土字[2018]11 号），经研究，同意 2018 年度全市计划储备土地 2249 亩。

2018 年 4 月 25 日，邹城市人民政府已按法定程序呈报邹城市 2018 年第 7 批次建设用地《建设用地呈报申请书》（邹政土呈字[2018]7 号），本项目征收所涉农用地及建设用地包括在该申请中，现正等待山东省人民政府的批复。

2018 年 8 月 5 日，邹城市规划局（大束）出具《关于大束镇驻地匡庄村宗地的规划设计条件通知书》（大规条字[2018]2 号），明确本地块规划用地性质为商住用地。

据此，本所律师认为：匡庄社区土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，后续将按照法定程序履行相关手续，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

3. 羊石山村土地储备项目



(1) 项目基本情况

地块名称：羊石山村地块

地块位置：位于济宁市邹城市郭里镇政府驻地西北 3 公里处

四至范围：白马河南，白马河西，李高村西。

规划用地性质：商住用地

土地面积：62067.64 平方米

项目资金总需求：2600 万元

拟使用募集资金：2000 万元

预计地块未来出让收入：3710.04 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块性质为集体存量建设用地。

邹城市人民政府土地储备中心正在就收回事宜与相关权利人协商，还未签订土地征收协议。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2018 年 2 月 25 日，邹城市国土资源局向邹城市人民政府提起《邹城市国土资源局关于 2018 年度全市土地储备开发计划的请示》（邹国土资呈[2018]26 号），本项目列示在该请示的附件《邹城市 2018 年度全市土地储备开发计划》中。

2018 年 4 月 3 日，邹城市人民政府做出《邹城市人民政府关于同意 2018 年度全市土地储备开发计划的批复》（邹政土字[2018]11 号），经研究，同意 2018 年度全市计划储备土地 2249 亩。

2018 年 8 月 2 日，邹城市规划局（郭里）出具《关于郭里镇羊石山村宗地的规划设计条件通知书》（郭规条字[2018]3 号），本地块规划用地性质为商住用地。



据此，本所律师认为：羊石山村土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，后续将按照法定程序履行呈报、审批手续，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（六）汶上县土地收购储备交易中心土地储备项目

汶上县土地收购储备交易中心土地储备项目共有：精良海纬土地储备项目、山东瑞乐装备土地储备项目、洲蓝环保土地储备项目三个土地储备项目，拟使用募集资金 6400 万元，截至本法律意见书出具之日，各项目情况如下：

1. 精良海纬土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：精良海纬地块

地块位置：位于济宁市汶上县经济开发区

四至范围：辰欣路以南，吉祥路以东，泉河大道以北。

规划用地性质：工业用地

土地面积：270404 平方米

项目资金总需求：3100 万元

预计地块未来出让收入：9069.76 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为汶上经济开发区骆庄村、张杭村。

2018 年 2 月 22 日，汶上县国土资源局与南站镇骆庄村（汶上经济开发区骆庄村）民委员会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。拟征收土地涉及农用地 10.5027 公顷（耕地 10.0411 公顷、农村道路 0.2288 公顷、林地 0.2328 公顷）。

2018 年 2 月 22 日，汶上县国土资源局与南站镇张杭村（汶上经济开发区张杭村）民委



员会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。拟征收土地涉及农用地 0.2551 公顷（耕地 0.2547 公顷、农村道路 0.0004 公顷）。

本地块尚未收回，补偿费未支付完毕。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2018 年 4 月 3 日，汶上县人民政府下发《汶上县人民政府关于印发汶上县 2018 年度土地储备计划的通知》（汶政发[2018]16 号），根据汶上县经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，综合确定 2018 年度土地储备总量为 150 公顷。

2018 年 5 月 8 日，汶上县人民政府已按照法定程序呈报汶上县 2018 年第 2 批次建设用地《建设用地呈报申请书》（汶政土呈字[2018]2 号），该申请中包括本项目征收的农用地 10.7578 公顷。

2018 年 8 月 6 日，汶上县土地收购储备交易中心出具《关于精良海纬、山东瑞乐装备、洲蓝环保项目用地土地储备情况的说明》，确认本项目已纳入汶上县 2018 年度土地储备计划。

2018 年 8 月 9 日，汶上县国土资源局出具《关于土地储备专项债券项目的用地说明》，确认本项目符合汶上县土地利用总体规划。

2018 年 8 月 10 日，汶上县规划局出具《关于土地储备专项债券项目的规划说明》，确认本项目用地符合汶上县城乡规划。

据此，本所律师认为：精良海纬土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，后续将按照法定程序履行相关手续，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

2. 山东瑞乐装备土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：山东瑞乐装备地块

地块位置：位于济宁市汶上县经济开发区



四至范围：辰欣路以南、泉河大道以北，光明路以东、浙商工业园以西。

规划用地性质：工业用地

土地面积：79171 平方米

项目资金总需求：1760 万元

拟使用募集资金：1400 万元

预计地块未来出让收入：2655.63 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为汶上经济开发区关帝庙村。

2017 年 11 月 26 日，汶上县国土资源局与汶上经济开发区关帝庙村民委员会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。征收土地涉及农用地 7.9171 公顷（耕地 7.7554 公顷、农村道路 0.1617 公顷）。

汶上县土地收购储备交易中心已将本地块收回，补偿款尚未支付。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2017 年 12 月 26 日，山东省人民政府做出《关于汶上县 2017 年第 3 批次建设用地的批复》（鲁政土字[2017]1145 号），同意将汶上县南站镇关帝庙村、寅寺镇石西村的农用地 12.7144 公顷（其中耕地 11.718 公顷）转为建设用地并征收，该批复中包括本项目征收的农用地 7.9171 公顷。

2018 年 4 月 3 日，汶上县人民政府下发《汶上县人民政府关于印发汶上县 2018 年度土地储备计划的通知》（汶政发[2018]16 号），根据汶上县经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，综合确定 2018 年度土地储备总量为 150 公顷。



2018年8月6日，汶上县土地收购储备交易中心做出《关于精良海纬、山东瑞乐装备、洲蓝环保项目用地土地储备情况的说明》，确认本项目已纳入汶上县2018年度土地储备计划。

2018年8月9日，汶上县国土资源局出具《关于土地储备专项债券项目的用地说明》，确认本项目符合汶上县土地利用总体规划。

2018年8月10日，汶上县规划局出具《关于土地储备专项债券项目的规划说明》，确认本项目用地符合汶上县城乡规划。

据此，本所律师认为：山东瑞乐装备土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

3. 洲蓝环保土地储备项目

(1) 项目基本情况

地块名称：洲蓝环保地块

地块位置：位于济宁市汶上县寅寺镇

四至范围：石西村土地以南、以西、以北，联想大道以东。

规划用地性质：工业用地

土地面积：152317 平方米

项目资金总需求：2400 万元

拟使用募集资金：1900 万元

预计地块未来出让收入：4112 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人为寅寺镇石西村。

2017年11月26日，汶上县国土资源局与寅寺镇石西村民委员会等签订《土地征收补



偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。征收涉及农用地 4.7973 公顷（耕地 3.9626 公顷、林地 0.7343 公顷、农村道路 0.1004 公顷）。

汶上县土地收购储备交易中心已将本地块收回，补偿款尚未支付完毕。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2017 年 12 月 26 日，山东省人民政府做出《关于汶上县 2017 年第 3 批次建设用地的批复》（鲁政土字[2017]1145 号），同意将汶上县南站镇关帝庙村、寅寺镇石西村的农用地 12.7144 公顷（其中耕地 11.718 公顷）转为建设用地并征收，该批复中包括本项目征收的农用地 4.7973 公顷。

2018 年 4 月 3 日，汶上县人民政府下发《汶上县人民政府关于印发汶上县 2018 年度土地储备计划的通知》（汶政发[2018]16 号），根据汶上县经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，综合确定 2018 年度土地储备总量为 150 公顷。

2018 年 8 月 6 日，汶上县土地收购储备交易中心出具《关于精良海纬、山东瑞乐装备、洲蓝环保项目用地土地储备情况的说明》，确认本项目已纳入汶上县 2018 年度土地储备计划。

2018 年 8 月 9 日，汶上县国土资源局出具《关于土地储备专项债券项目的用地说明》，确认本项目符合汶上县土地利用总体规划。

2018 年 8 月 10 日，汶上县规划局出具《关于土地储备专项债券项目的规划说明》，确认本项目用地符合汶上县城乡规划。

据此，本所律师认为：洲蓝环保土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（七）微山县土地储备中心微山县党校片区土地储备项目

1. 项目基本情况



地块名称：微山县党校片区地块

地块位置：位于济宁市微山县夏镇街道

四至范围：东临微山县实验小学、文昌社区，南临国有储备用地，西临文昌社区土地、微山县工商银行宿舍、三叶公司土地，北临火神阁巷。

规划用地性质：居住用地

土地面积：14759 平方米

项目资金总需求：3347.77 万元

拟使用募集资金：2300 万元

预计地块未来出让收入：3592.24 万元

储备开始时间：2017 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块权利人原为微山县党校。

微山县土地储备中心已将本地块收回，原微山县党校名下微国用（2005）字第 082600000039 号国有土地使用证已收回注销，补偿款尚未支付，未办理权属变更手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

2. 项目批复文件

2013 年 11 月 29 日，微山县人民政府做出《微山县人民政府土地房屋征收决定书》（微政征字[2013]24 号），决定对本地块征收，补偿按照《微山县党校片区棚户区改造房屋征收与补偿实施方案》执行。

2016 年 12 月 8 日，微山县人民政府做出《微山县人民政府关于 2017 年度微山县土地储备和出让计划的批复》，经研究，同意微山县国土资源局拟定的 2017 年度微山县土地储备和出让计划，本项目在该批复后附的《2017 年度微山县土地储备计划表》中。

2017 年 11 月 9 日，微山县规划局出具《微山县国有建设用地规划条件》（微规条 2017-049 号），明确本地块规划用地性质为居住用地。



2017 年 11 月 21 日，微山县人民政府做出《微山县人民政府关于收回原微山县委党校国有建设用地使用权纳入政府土地储备的批复》（微政土字[2017]49 号），同意微山县国土资源局《关于收回原微山县党校国有建设用地使用权纳入政府土地储备的请示》《微国土资呈[2017]132 号》，纳入政府土地储备。

据此，本所律师认为：微山县党校片区土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（八）曲阜市土地储备中心土地储备项目

曲阜市土地储备中心土地储备项目共有：曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目、山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目、润峰汽车有限公司土地储备项目三个土地储备项目，拟使用募集资金 29600 万元，截至本法律意见书出具之日，各项目情况如下：

1. 曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目

（1）项目基本情况

地块名称：曲阜诚信华德置业有限公司地块

地块位置：位于曲阜市小雪街道

四至范围：孔子大道以南、东 104 国道以东、林家村土地以西。

规划用地性质：商住用地

土地面积：134173 平方米

项目资金总需求：27797 万元

拟使用募集资金：22197 万元

预计地块未来出让收入：41904 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为国有存量土地，权利人为曲阜诚信华德置业有限公司。

2018 年 1 月 23 日，曲阜市国土资源局与曲阜诚信华德置业有限公司等签订《土地收回补偿协议书》，对收回土地位置及面积、补偿款数额及支付方式、土地的交付等均进行了约定。



曲阜市土地储备中心现已将本地块及曲阜诚信华德置业有限公司名下曲国用(2014)第081912040191号、曲国用(2014)第081912040190号、曲国用(2014)第081912050199号国有土地使用证收回,待依约支付完毕相关费用后再行办理注销、权属变更及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

(2) 项目批复文件

2018年2月2日,曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意收回曲阜诚信华德置业有限公司土地纳入政府储备的批复》(曲政土字[2018]4号),同意将本地块有偿收回并纳入政府储备。

2018年7月30日,曲阜市国土资源局出具《关于2018年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》,确认本地块符合曲阜市土地利用总体规划(2006-2020年),本地块规划用地性质为建设用地。

2018年8月3日,曲阜市规划局出具《关于2018年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》,确认本项目拟选位置符合《曲阜市城市总体规划(2003-2020年)》,本地块用地性质为商住用地。

2018年8月7日,曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意2018年度土地储备计划的批复》(曲政土字[2018]61号),原则同意曲阜市国土资源局、曲阜市财政局拟定的2018年度土地储备计划,本项目在该批复的附件《2018年度土地储备计划表》中。

据此,本所律师认为:曲阜诚信华德置业有限公司土地储备项目已列入土地储备计划,且已取得相关政府批复文件,符合城市总体规划和土地利用总体规划。

2. 山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目

(1) 项目基本情况

地块名称:山东省鲁南地质工程有限公司地块

地块位置:位于曲阜市

四至范围:西外环以东、新天地公司以北、凯伦小区以南。

规划用地性质:商住用地



土地面积：104248 平方米

项目资金总需求：5200 万元

拟使用募集资金：4100 万元

预计地块未来出让收入：32557.53 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块为国有存量土地，权利人为山东省鲁南地质工程有限公司。

曲阜市国土资源局已与山东省鲁南地质工程有限公司等签订了《土地收回补偿协议书》，对收回土地位置及面积、补偿款数额及支付方式、土地的交付等均进行了约定。

曲阜市土地储备中心现已将本地块及山东省鲁南地质工程有限公司名下曲国用（2006）第 081908270150 号国有土地使用证收回，待依约支付完毕相关费用后再行办理注销、权属变更及收储手续。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

（2）项目批复文件

2018 年 7 月 13 日，曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意收回山东省鲁南地质工程有限公司土地纳入政府储备的批复》（曲政土字[2018]56 号），经研究，同意将本地块收回并纳入政府储备。

2018 年 7 月 30 日，曲阜市国土资源局出具《关于 2018 年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》，确认本地块符合曲阜市土地利用总体规划（2006-2020 年），本地块规划用地性质为建设用地。

2018 年 8 月 3 日，曲阜市规划局出具《关于 2018 年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》，确认本项目拟选位置符合《曲阜市城市总体规划（2003-2020 年）》，本地块用地性质为工业用地，目前曲阜市城市总体规划正在修编，本地块拟定用地性质为商住用地。

2018 年 8 月 7 日，曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意 2018 年度土地储备计划的批复》（曲政土字[2018]61 号），原则同意曲阜市国土资源局、曲阜市财政局拟定的



2018 年度土地储备计划，本项目在该批复的附件《2018 年度土地储备计划表》中。

据此，本所律师认为：山东省鲁南地质工程有限公司土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，后续将按照法定程序履行相应手续，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

3. 润峰汽车有限公司土地储备项目

(1) 项目基本情况

地块名称：润峰汽车有限公司地块

地块位置：位于曲阜市陵城镇红庙村

四至范围：尼山路以西、孔子大道以北、盛才路以南。

规划用地性质：商住用地

土地面积：114410 平方米

项目资金总需求：4203 万元

拟使用募集资金：3303 万元

预计地块未来出让收入：35730.63 万元

储备开始时间：2018 年

计划出让时间：2021 年

土地现状：本地块性质为国有存量土地，权利人为润峰汽车有限公司，持有曲国用(2014)第 081910080087 号国有土地使用证。

本地块有抵押，在本期债券发行募集资金到位后，由曲阜市土地储备中心代为支付相关款项涤除地块上的抵押权，再行办理权属变更及收储手续。除此之外，本地块无其他权属纠纷及争议。

(2) 项目批复文件

2017 年 9 月 15 日，曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意收回润峰汽车有限



公司国有建设用地使用权的批复》（曲政土字[2017]77号），同意将本地块收回。

2018年7月30日，曲阜市国土资源局出具《关于2018年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》，确认本地块符合曲阜市土地利用总体规划（2006-2020年），本地块规划用地性质为建设用地。

2018年8月3日，曲阜市规划局出具《关于2018年曲阜市土地储备专项债券项目规划情况的说明》，确认本项目拟选位置符合《曲阜市城市总体规划（2003-2020年）》，本地块用地性质为商住用地。

2018年8月7日，曲阜市人民政府做出《曲阜市人民政府关于同意2018年度土地储备计划的批复》（曲政土字[2018]61号），原则同意曲阜市国土资源局、曲阜市财政局拟定的2018年度土地储备计划，本项目在该批复的附件《2018年度土地储备计划表》中。

据此，本所律师认为：润峰汽车有限公司土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

（九）泗水县土地储备中心房家楼2017-6-1号地块土地储备项目

1. 项目基本情况

地块名称：房家楼2017-6-1号地块

地块位置：位于济宁市泗水县金庄镇

四至范围：东临房家楼村、南临东音义村、西临西音义村、北临东音义村。

规划用地性质：商住用地

土地面积：70226.35平方米

项目资金总需求：4750万元

拟使用募集资金：3800万元

预计地块未来出让收入：27203.14万元

储备开始时间：2018年

计划出让时间：2021年



土地现状：本地块为金庄镇房家楼村、西音义村集体土地。

2017年10月20日，泗水县国土资源局与金庄镇房家楼村村民委员会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。征收涉及农用地0.0478公顷（林地0.0462公顷、其他林地0.0016公顷）。

2017年10月20日，泗水县国土资源局与金庄镇西音义村村民委员会等签订《土地征收补偿安置协议》，对征收土地位置、地类及面积；土地征收补偿价格；土地交付条件、交付日期等进行了约定。征收涉及农用地2.1016公顷（水浇地2.0102公顷、农村道路0.0146公顷、沟渠0.0768公顷）。

本地块尚未交付，补偿费用未支付。本地块无抵押、无权属纠纷、未发生相关争议。

2. 项目批复文件

2017年11月24日山东省人民政府做出《关于泗水县2017年第6批次建设用地的批复》（鲁政土字[2017]947号），同意将泗水县金庄镇西音义村、房家楼等处的农用地7.9302公顷（其中耕地5.4559公顷）转为建设用地并征收，该批复中包括本项目征收的农用地2.1494公顷。

2018年3月6日，泗水县国土资源局等五部门向泗水县人民政府提交《关于泗水县二〇一八年度国有土地储备计划的请示》（泗国土资呈[2018]24号）。

2018年3月8日，泗水县人民政府做出《泗水县人民政府关于同意泗水县二〇一八年度国有土地储备计划的批复》（泗政字[2018]88号），原则同意泗水县国土资源局等五部门拟定的《泗水县二〇一八年度国有土地储备计划》。

2018年3月8日，泗水县国土资源局出具《说明》，确认本项目已纳入泗水县2018年度土地储备计划，本地块为商住用地。

2018年6月30日，泗水县住房和城乡建设局出具《关于房家楼2017-6-1号地块土地储备项目的规划说明》，本项目拟选位置符合《泗水县城市总体规划（2010-2030年）》，该宗地地类为建设用地，规划为商住用途。



据此，本所律师认为：房家楼 2017-6-1 号土地储备项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，符合城市总体规划和土地利用总体规划。

综上，本所律师认为：本期债券由山东省人民政府作为发行人发行，募集资金通过转贷的方式转贷给济宁市人民政府，最终该募集资金专项用于上述对应的土地储备项目，符合“财预[2017]62 号文”第五条“地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。”、“财预[2017]62 号文”第二十五条“土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目”、“财预[2017]89 号文”第二部分第（四）条中“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”、“财预[2016]155 号文”第四条第二款“省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”之规定。

五、本次债券募集资金的使用限制

根据济宁市本级、济宁市任城区、济宁经济开发区、济宁太白湖新区、济宁高新技术产业开发区、济宁市兖州区、嘉祥县、鱼台县、邹城市、汶上县、微山县、曲阜市、泗水县财政部门提供的相关资料，本期债券募集资金将经济宁市本级及各区县人大或人大常委会审议通过后，由相应财政部门纳入本级政府性基金预算管理，并由本级土地储备机构在应享分配额度内专项用于对应的土地储备项目。

据此，本所律师认为，本期债券资金的使用符合“财预[2017]62 号文”第八条“土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。”之规定。

六、本期债券的发行机构及发行文件



(一) 审计机构及专项评价报告

1. 审计机构

山东和信会计师事务所成立于 2013 年 04 月 23 日，合伙期限自 2013 年 04 月 23 日至 2033 年 04 月 22 日，现持有济南市工商行政管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 913701000611889323)、山东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》和中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号: 000484)，系依法注册成立的会计师事务所。

据此,本所律师认为:山东和信会计师事务所具备为本期债券发行提供相应服务的资格。

2. 专项评价报告

山东和信会计师事务所出具专项评价报告认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的土地储备项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

据此,本所律师认为:济宁市人民政府为本期债券发行披露的专项评价报告已包含本期债券发行所涉及的项目收益与融资自求平衡的相关内容。本次债券所列入的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡,符合“财预[2017]62 号文”第六条“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。”之规定。

(二) 信用评级机构及信用评级报告

山东省财政厅委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司作为本期债券的信用评级机构。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司现持有上海市杨浦区市场监管局于 2016 年 08 月 18 日核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的《营业执照》，经营范围：资信服务，企业资产委托管理，债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。【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】。该公司还持有中国证券监督管理委员会于 2012 年 11 月 2 日核发的编码为 ZPJ003 的《中华人民共和国



证券市场资信评级业务许可证》、中国人民银行于 1997 年 12 月 16 日批复的《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发[1997]547 号）、中国证券监督管理委员会于 2007 年 9 月 30 日批复的《关于核准上海新世纪资信评估投资服务有限公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监机构字[2007]250 号），故上海新世纪资信评估投资服务有限公司为中国境内注册设立并有效存续的信用评级机构，具备为本期债券提供信用评级的主体资格。

2. 信用评级报告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2018 年 9 月 3 日出具了信用评级报告，经综合评定，本期债券信用级别为 AAA。

综上，本所律师认为：上海新世纪资信评估投资服务有限公司具备为本期债券发行提供相应服务的资格。

（三）法律顾问及法律意见书

本法律意见书由山东文思达律师事务所出具。

山东文思达律师事务所现持有山东省司法厅于 2009 年 12 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（证号：23708199910500727），系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行提供相应服务的资格。

本法律意见书的两名签署律师，均持有山东省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年检，具备出具本法律意见书的资格。

七、本期债券的风险因素

本期债券可能存在的风险因素有利率风险、流动性风险、偿付风险、评级变动风险、税务风险等。

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。



（二）流动性风险

本期债券发行后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。

（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对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地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）评级变动风险

由发行人确定的评级机构对本期债券信用等级进行评级，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，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

（五）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

八、偿债保障措施

1. 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
2. 必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本次债券本息。

九、投资者保护机制

本期债券的投资保护机制包括：



(一) 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。

(二) 建立完善的债券资金使用管理机制。

本所律师认为：本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

十、结论性意见

根据以上内容及相关法律、法规及规范性文件的有关规定，本所律师认为：

1. 本期债券发行已披露本期债券主要发行要素。

2. 截至本意见书出具之日，上述土地储备机构均有资格实施对应项目的土地储备。

3. 本期债券发行募集资金拟收储土地项目已列入土地储备计划，且已取得相关政府批复文件，将依照法定的程序办理相应的手续。

4. 本期债券发行募集资金由相应财政部门纳入本级政府性基金预算管理，并由本级土地储备机构在应享分配额度内专项用于对应的土地储备项目。

5. 本期债券发行所列土地储备项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

6. 为本期债券发行提供服务的审计机构、评估机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

7. 本期债券已制定了必要的投资者保护机制。

综上，本期债券发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式五份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



【本页无正文，系《山东文思达律师事务所关于 2018 年山东省（济宁市）土地储备专项债券（一期）——2018 年山东省政府专项债券（八期）的法律意见书》的签署页】

山东文思达律师事务所



承办律师：刘玉龙

承办律师：蒋 云

出具日期：2018年9月3日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 31370000495173551W

山东文思达

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。



律师事务所登记事项 (一)

名称	山东文思达律师事务所
住所	山东省济宁市市中区洮河东路 2号
负责人	陈士乾
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	济宁市司法局
批准文号	鲁司发复(1999)9号
批准日期	1999-06-22

律师事务所登记事项 (二)

陈士乾 冯永军 张代响 高庆军 公冶庆贺 谢琳 陈祥松 孟海霞 张媛	刘玉龙 田素东 寇长强 潘荣奎 魏鲁宁 李传友 张立魁 赵路 王迎春
合 伙 人	



律师事务所登记事项 (七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所	济宁市沁河路60号 天工大厦8楼	2014年5月12日 司法部
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

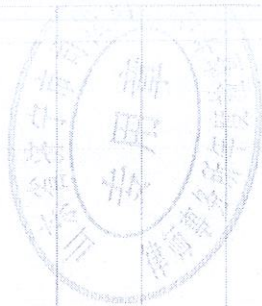


律师事务所变更登记（八）

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

律师事务所年度考核记录

考核年度	2017年
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月



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	



备 注

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（首次发证之日起至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，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，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、注销律师事务所详细信息，请登录



No. 50064340

执业机构 山东文思达律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13708199110389645

法律职业资格
或律师资格证号

37912812

发证机关

山东省司法厅

发证日期

2014 年 05 月 29 日



持证人 刘玉龙

性 别

男

身份证号 310105196603250015



备 注

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。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。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 10592086

执业机构 山东文思律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13708201311779148

法律职业资格
或律师资格证号 A20133708022209

发证机关 山东省司法厅

发证日期 2016 年 07 月 22 日



持证人 蒋云

性别

身份证号 370802197606251229



备注

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。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。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 10754129