

亚太天正律师事务所
关于 2026 年度福建省政府专项债券用途调整
福州市的法律意见书

[2026] 闽正律意-FJF048 号

福建亚太天正律师事务所（以下简称“本所”）受托担任 2026 年度福建省政府专项债券用途调整（以下简称“本次调整”或“本期专项债券”）的专项法律顾问，并就本次调整相关事宜发表法律意见。

第一节 引言

就出具本法律意见书，本所特作如下声明：

一、本法律意见书是基于出具日之前发生或存在的有关事实及中国现行有效的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 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）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）、《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]29 号）等政府专项债券发行涉及的相关法律、法规和其他规范性文件，以及本所律师对相关事实的了解和对有关法律、法规和其他规范性文件的理解做出的。

二、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对与出具本法律意见有关的文件资料等进行了核验。

三、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于相关项目单位或其他有关单位出具的证明文件或有关说明出具意见，本所对以上相关项目单位或其他有关单位出具提供的证明文件或有关说明视为真实无误。

四、政府专项债涉及的发债单位、项目的审批文件众多，本法律意见中仅选取一部分进行摘录，有关单位如需进一步了解可通过向发债单

位询问或查询行政审批信息公开网站等方式获取。

五、本法律意见书仅就与本期债券发行有关问题发表法律方面的意见，并不涉及有关财务、审计等非本所专业事项。本所在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见、结论，并不意味着本所对这些数据、意见、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，本所律师并不具备核查及评价这些数据、意见、结论的适当资格和能力。

六、本法律意见书仅供发行人为本期债券发行申请之目的使用，未经本所同意，不得用作其他目的。本所同意发行人在本期债券发行申请时对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致歧义或曲解。

七、本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请必备的法律文件，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。

基于上述声明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

第二节 正文

一、本次调整概况

1. 根据《闽财债管〔2026〕14号——福建省财政厅关于下达2026年第二批政府债务限额的通知》，对部分2025年分配后因项目变更等原因无法使用的土地储备专项债券，由省级收回统筹，因此本次调整拟将“2025年福建省土地储备专项债券（一期）——2025年福建省政府专项债券（八期）”中“福州市长乐区2025年新增土地储备项目（一期）”的17005万元债券资金调整至“福州市长乐区回收收购城区2021年首占第1号地块出让地块专项债券项目”使用。

2. 根据《闽财债管〔2026〕14号——福建省财政厅关于下达2026年第二批政府债务限额的通知》，对部分2025年分配后因项目变更等原因无法使用的土地储备专项债券，由省级收回统筹，因此本次调整拟将“2025年福建省土地储备专项债券（一期）——2025年福建省政府专项债券（八期）”中“福州市长乐区2025年新增土地储备项目（一期）”

的 13769 万元债券资金调整至“福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目”使用。

3. 根据《闽财债管〔2026〕14 号——福建省财政厅关于下达 2026 年第二批政府债务限额的通知》，对部分 2025 年分配后因项目变更等原因无法使用的土地储备专项债券，由省级收回统筹，因此本次调整拟将“2025 年福建省土地储备专项债券（一期）——2025 年福建省政府专项债券（八期）”中“福清市土地储备专项债包 2 项目”的 5612 万元债券资金调整至“福清市土地储备专项债包 2-江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号等 4 个地块”使用。

根据《福建省财政厅关于下达 2026 年第二批政府债务限额的通知》【闽财债管〔2026〕14 号】，经省政府同意，同意上述调整方案。

二、本次调整对应的投资项目

（一）福州市长乐区收回收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目

1、土地储备机构基本情况：

机构名称	福州市长乐区土地发展中心
统一社会信用代码	12350182738002969A
开办资金（万元）	154
负责人	郑震
有效期	自 2025 年 02 月 24 日至 2030 年 02 月 23 日
住所	福州市长乐区文武砂街道文松路 666 号 13 号楼 1 层
宗旨和业务范围	加强对土地市场的调控和管理，优化城镇存量土地资产配置，规范土地收购、储备行为，对城市存量土地开展收购储备、运营。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》，前述土地储备机构均为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

2、储备地块基本情况

根据前述土地储备机构提供的相关文件资料并经本所律师核查，截

至本法律意见书出具之日，土地项目的基本情况如下：

序号	地块名称	标识码	宗地面积 (公顷)	最终收购 价格 (万元)	预计出让 收入(万元)	备注
1	城区 2021 年首占第 1 号地块	3501122025R001108	8.4658	75973.50	127870.70	无

3、现阶段已取得主要（重要）手续如下：

序号	文件名称	文号	出具单位	出具时间
1	土地估价报告	闽大地[2026]估 007 号	福建大地土地评估房地产估价有限公司	2026 年 1 月 15 日
2	福州市长乐区人民政府关于申报 2026 年第一批土地储备专项债券资金需求的函	长政函〔2026〕8 号	福州市长乐区人民政府	2026 年 1 月 27 日
3	福州市长乐区人民政府办公室关于印发福州市长乐区 2024 年城镇基准地价的通知	长政办规〔2025〕2 号	福州市长乐区人民政府	2025 年 10 月 14 日
4	福建省土地储备专项债券福州市长乐区收回收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目实施方案	无	福州市长乐区土地发展中心、福州市长乐区自然资源和规划局、福州市长乐区财政局	2026 年 1 月
5	土地储备项目补充信息表	无	福州市长乐区土地发展中心、福州市长乐区民政局	无
6	福州新区(长乐区)2026-2028 年土地储备三年滚动计划及 2026 年度土地储备计划	无	福州市长乐区土地发展中心	2025 年 12 月
7	关于城区 2021 年首占第 1 号地块		福州市长乐区自然资源	2026 年 1 月 29 日

	符合国土空间规划的说明		和规划局	
8	福州市长乐生态环境局关于福州新区(长乐区)2026-2028年土地储备三年滚动计划地块是否涉及土壤污染有关情况的复函	长环保函〔2026〕7号	福州市长乐生态环境局	2026年1月23日
9	关于福州新区(长乐区)2026-2028年土地储备三年滚动计划地块是否涉及矿产压覆、地质灾害风险有关情况的函	长土函〔2026〕8号	福州市长乐区土地发展中心	2026年1月21日
10	关于福州新区(长乐区)2026-2028年土地储备三年滚动计划地块是否涉及文物遗存有关情况的函	长土函〔2026〕9号	福州市长乐区土地发展中心	2026年1月21日
11	关于福州新区(长乐区)2026-2028年度土地储备三年滚动计划地块是否涉及洪涝隐患有关情况的函	长土函〔2026〕10号	福州市长乐区土地发展中心	2026年1月21日
12	关于申报项目地块登记及土地权属有关情况的总体说明	无	福州市长乐区自然资源和规划局	2026年1月27日
13	不动产查询结果	无	福州市长乐区不动产登记和交易中心	2026年1月27日
14	关于申报项目地块企业土地成本的总体说明	无	福州市长乐区自然资源和规划局	2026年1月28日
15	关于研究土地储备专项债券资金中请项目地块回收价格等有关问题的专题会议纪要	(2026) 20号	福州市长乐区人民政府	2026年1月20日
16	福州市长乐区人民政府关于2026年度土地储备计划的批复	长政地〔2026〕22号	福州市长乐区人民政府	2026年1月23日
17	福州市长乐区人民政府关于长乐区2026年第一批土地储备领域申	长政地〔2026〕24号	福州市长乐区人民政府	2026年1月28日

	报地方政府专项债券项目用地收 储价格公示的批复			
18	关于福州市长乐区申报福州市长 乐区收回收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目 联合审核意见	无	福州市长乐区自然资源 和规划局、福州市长乐区 财政局	2026 年 2 月 2 日
19	福州市长乐区人民政府关于申报 福州市长乐区 2026 年第一批土地 储备专项债券项目的批复	长政地〔2026〕31 号	福州市长乐区人民政府	2026 年 2 月 4 日

本所律师认为：上述土地储备机构均系经批准设立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。上述项目已按进度履行批复手续，预计将依法履行后续行政审批手续，推进项目建设工作。

（二）福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目

1、土地储备机构基本情况：

机构名称	福州市长乐区土地发展中心
统一社会信用代码	12350182738002969A
开办资金（万元）	154
负责人	郑震
有效期	2025 年 2 月 24 日至 2030 年 2 月 23 日
住所	福州市长乐区文武砂街道文松路 666 号 13 号楼 1 层
宗旨和业务范围	加强对土地市场的调控和管理，优化城镇存量土地资产配置，规范土地收购、储备行为，对城市存量土地开展收购储备、运营。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》，前述土地储备机构均为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

2、储备地块基本情况

根据前述土地储备机构提供的相关文件资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，土地项目的基本情况如下：

序号	地块名称	标识码	宗地面积 (公顷)	最终收购价格 (万元)	预计出让收入(万元)	备注
1	城区 2021 年营前第 4 号地块	3501122025R001216	1.6068	13769.15	26891.12	

3、现阶段已取得主要（重要）手续如下：

序号	文件名称	文号	出具单位	出具时间
1	福建省土地储备专项债券福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目实施方案	无	福州市长乐区土地发展中心、福州市长乐区自然资源和规划局、福州市长乐区财政局	2026 年 1 月
2	土地估价报告	闽大地[2026]估 007 号	福建大地土地评估房地产估价有限公司	2026 年 1 月 15 日
3	福州市长乐区人民政府关于申报 2026 年第一批土地储备专项债券资金需求的函	长政函[2026]8 号	福州市长乐区人民政府	2026 年 1 月 27 日
4	事业单位法人证书	12350182738002969A	福州市长乐区土地发展中心	2025 年 2 月 24 日
5	福州市长乐区人民政府办公室关于印发福州市长乐区 2024 年城镇基准地价的通知	长政办规[2025]2 号	福州市长乐区人民政府办公室	2025 年 10 月 14 日
6	土地储备项目补充信息表	无	福州市长乐区财政局、福州市长乐区土地发展中心	/
7	福州新区(长乐区)2026-2028 年土地储备三年滚动计划及 2026 年	无	福州市长乐区土地发展中心	2025 年 12 月

	度土地储备计划			
8	福州市长乐区人民政府关于 2026 年度土地储备计划的批复	长政地〔2026〕22 号	福州市长乐区人民政府	2026 年 1 月 23 日
9	福州市长乐区人民政府关于 2025 年度土地储备计划(第二季度中期调整)的批复	长政地〔2025〕98 号	福州市长乐区人民政府	2025 年 5 月 9 日
10	关于福州市长乐区 2026 年第一批土地储备专项债券项目规划情况的说明	无	福州市长乐区自然资源和规划局	2026 年 1 月 29 日
11	福州市长乐生态环境局关于福州新区(长乐区)2026-2028 年土地储备三年滚动计划地块是否涉及土壤污染有关情况的复函	长环保函〔2026〕7 号	福州市长乐生态环境局	2026 年 1 月 23 日
12	关于福州新区(长乐区)2026-2028 年土地储备三年滚动计划地块是否涉及矿产压覆、地质灾害风险有关情况的函	长土函〔2026〕8 号	福州市长乐区土地发展中心	2026 年 1 月 21 日
13	关于福州新区(长乐区)2026-2028 年土地储备三年滚动计划地块是否涉及文物遗存有关情况的函	长土函〔2026〕9 号	福州市长乐区土地发展中心	2026 年 1 月 21 日
14	关于福州新区(长乐区)2026-2028 年度土地储备三年滚动计划地块是否涉及洪涝隐患有关情况的函	长土函〔2026〕10 号	福州市长乐区土地发展中心	2026 年 1 月 21 日
15	关于申报项目地块登记及土地权属有关情况的总体说明	无	福州市长乐区自然资源和规划局	2026 年 1 月 27 日
16	不动产查询结果	无	福州市长乐区不动产登记和交易中心	2026 年 1 月 27 日
17	关于申报项目地块企业土地成本	无	福州市长乐区自然资源	2026 年 1 月 28 日

	的总体说明		和规划局	
18	关于研究土地储备专项债券资金 申请项目地块回收价格等有关问 题的专题会议纪要	〔2026〕20号	福州市长乐区人民政府	2026年1月20日
19	福州市长乐区人民政府关于2026 年度土地储备计划的批复	长政地〔2026〕22号	福州市长乐区人民政府	2026年1月23日
20	福州市长乐区人民政府关于长乐 区2026年第一批土地储备领域申 报地方政府专项债券项目用地收 储价格公示的批复	长政地〔2026〕25号	福州市长乐区人民政府	2026年1月28日
21	福州市长乐区人民政府关于福州 市长乐区城投房地产开发有限公司 闲置土地处置方案的批复	长政地〔2026〕28号	福州市长乐区人民政府	2026年1月29日
22	福州市长乐区人民政府关于申报 福州市长乐区2026年第一批土地 储备专项债券项目的批复	长政地〔2026〕31号	福州市长乐区人民政府	2026年2月4日
23	关于土地储备专项债券申报项目 闲置情况的说明	无	福州市长乐区自然资源 和规划局	2026年1月28日
24	关于福州市长乐区申报福州市长 乐区回收收购城区2021年首占第 4号地块出让地块专项债券项目 联合审核意见	无	福州市长乐区自然资源 和规划局、福州市长乐区 财政局	2026年2月2日

本所律师认为：上述土地储备机构均系经批准设立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。上述项目已按进度履行批复手续，预计将依法履行后续行政审批手续，推进项目建设工作。

（三）福清市土地储备专项债包2-江阴工业集中区工业储备地2011-006号等4个地块

1、土地储备机构基本情况：

机构名称	福清市土地发展中心
统一社会信用代码	12350181724236879M
开办资金（万元）	25012
负责人	林敏
有效期	2024 年 9 月 24 日至 2029 年 9 月 23 日
住所	福清市清昌大道土地交易中心大楼五层
宗旨和业务范围	宗旨：确保国有土地资产保值增值。业务范围：承担全市范围内土地储备工作。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2020 年版)〉的通知》，前述土地储备机构均为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

2、储备地块基本情况

根据前述土地储备机构提供的相关文件资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，土地项目的基本情况如下：

序号	地块名称	标识码	宗地面积 (公顷)	土地储备成本 (万元)	预计出让收入(万元)	备注
1	江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号	3501812025R100162	25.5444	12564.18	19158.30	
2	工业储备地 2023-015 号	3501812025R003016	12.1614	5930.31	9121.05	
3	工业储备地 2023-037 号	3501812025R003006	12.7580	5484.09	9568.50	
4	工业储备地 2023-038 号	3501812025R002984	12.9680	5336.33	9726.00	

3、现阶段已取得主要（重要）手续如下：

序号	文件名称	文号	出具单位	出具时间
1	福清市土地储备专项债包2项目实施方案	无	福清市土地发展中心、福清市自然资源和规划局、福清市财政局	2026年2月
2	2026年度福清市土地储备计划	无	福清市土地发展中心	/
3	福清市人民政府关于同意实施2026年度福清市土地储备计划的批复	融政土[2026]31号	福清市人民政府	2026年1月26日
4	情况说明	无	福清市不动产登记和交易中心	2026年1月28日
5	土地权属情况说明	无	福清市自然资源和规划局	2026年1月28日
6	福清市人民政府关于申报2026年第一批土地储备专项债券资金需求的函	融政函[2026]12号	福清市人民政府	2026年1月26日

本所律师认为：上述土地储备机构均系经批准设立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。上述项目已按进度履行批复手续，预计将依法履行后续行政审批手续，推进项目建设工作。

三、财务评估咨询报告

华兴会计师事务所为本期债券出具了《2026年福州市项目调整财务评估咨询报告》。在《2026年福州市项目调整财务评估咨询报告》（华兴专字[2026]26003710125号）中，华兴会计师事务所认为：通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

四、中介服务机构

（一）审计机构

华兴会计师事务所现持有福州市鼓楼区市场监督管理局于2024年9月29日核发的统一社会信用代码为91350100084343026U的《营业执

照》、福建省财政厅于 2024 年 2 月 5 日核发的序号为 0014303 的《会计师事务所执业证书》。

（二）律师事务所

本所持有福建省司法厅于 2018 年 9 月 13 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31350000X11150311J）。为本期债券发行出具法律意见书的范景峰、欧文伟律师均持有《律师执业证》，并通过了年度考核备案。

综上，本所认为：上述审计机构、律师事务所，均具备相应的从业资质。

五、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）本期专项债券的业主单位具备法人资格。

（二）本期专项债券对应的项目按进度履行批复手续，预计将依法履行后续行政审批手续，推进项目建设工作。

（三）本次调整已取得《福建省财政厅关于下达 2026 年第二批政府债务限额的通知》，华兴会计师事务所为本次调整涉及的项目出具了《2026 年福州市项目调整财务评估咨询报告》，根据《2026 年福州市项目调整财务评估咨询报告》，本期债券对应投资项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

本法律意见书正本一式二份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

此页无正文，为专项债券法律意见书签署页。

律师 肖峰

律师 欧文伟

福建亚太天正律师事务所

2026年7月20日

