



北京市柯杰律师事务所

关于

沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债券项目

之

法律意见书

柯杰(债)专字(2025)第 047 号

2025 年 11 月

北京市柯杰律师事务所

总机: 8610 6506 9866 传真: 8610 6506 9863  
北京市朝阳区工体北路8号院三里屯SOHO写字楼C座18层 (100027)  
[www.kejielaw.com](http://www.kejielaw.com)

北京 | 上海 | 香港

## 目录

一、 释义 .....	1
二、 本次发行 .....	3
三、 本项目 .....	3
四、 项目实施主体 .....	3
五、 项目批准文件 .....	4
六、 项目收益与融资自求平衡 .....	4
七、 中介服务机构 .....	4
八、 结论意见 .....	4

北京市柯杰律师事务所  
关于沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债券项目  
之法律意见书

北京市柯杰律师事务所作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、《证券法》、国发[2014]43号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财库[2019]23号文、财库[2020]36号文、财库[2020]43号文、自然资发[2025]45号文和《通知》等法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1. 本所及本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件和规则指引的理解发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方和相关主体提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明，构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所已经得到委托方的承诺，保证其及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；其及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，保证其与原件一致和相符；其及相关主体所提供的资料 and 文件上的所有签字和印章都是真实的；其及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3. 本所仅就本项目相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级、评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4. 本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5. 本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券资金之目的使用，本所同意将本法律意见书作为本项目申请使用的地方政府专项债券资金所对应的地方政府专项债券发行的文件之一进行披露。非经本所及经办律师书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

## 一、释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部                      指    中华人民共和国财政部

本项目	指	本法律意见书第三条所述项目
实施主体	指	沈阳市土地储备中心
本所	指	北京市柯杰律师事务所
中准会计所	指	中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
《财务评价报告》	指	《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目财务评价报告》（中准辽咨字[2025]185号）
《实施方案》	指	《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债券项目实施方案（脱密版）》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第22号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号）
国发[2014]43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
财预[2015]225号文	指	《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）
财预[2016]155号文	指	《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》（财预[2017]89号）
财库[2019]23号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）
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》（财库[2020]36号）
财库[2020]43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）
自然资发[2025]45号文	指	《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）
《通知》	指	《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》

元、万元 指 人民币元、万元

## 二、本次发行

根据《实施方案》，本次发行的主要发行要素包括：

项目	内容
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券金额	205,951.00 万元
债券利率	2.35%
债券期限	5 年

根据上述，本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合财预[2017]89 号文的相关规定。

## 三、本项目

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目	内容
项目名称	沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债券项目
项目情况	<p>本项目拟收储地块位于沈阳市内，收储地块面积 35.54 公顷，可出让面积 23.65 公顷。完成征地拆迁以及土地平整和市政基础设施建设，达到可供出让净地标准。</p> <p>该项目为国有建设用地，土地权属清晰，无抵押、查封等情况。</p>

## 四、项目实施主体

根据《实施方案》，沈阳市土地储备中心作为本项目的实施主体。

根据自然资源部办公厅于 2020 年 5 月 13 日出具的《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》，沈阳市土地储备中心已纳入全国土地储备机构名录。

根据上述，本项目的实施主体为沈阳市土地储备中心，并已纳入全国土地储备机构名录。

## 五、项目批准文件

(1) 根据沈阳市自然资源局出具的《审核意见》，沈阳市本级方和路北（一期）地块已纳入经沈阳市人民政府批准的 2025 年沈阳市土地储备计划。

(2) 根据沈阳市自然资源局出具的《审核意见》，沈阳市本级方和路北（一期）地块项目已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，标识码为 2101042025R000255。

根据上述，截至本法律意见书出具之日，本项目(i)已纳入 2025 年度沈阳市土地储备年度计划；(ii)已纳入全民所有土地资产管理信息系统，并拥有对应标识码。

## 六、项目收益与融资自求平衡

就本项目，中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

## 七、中介服务机构

### 1. 律师事务所

本项目的法律意见书出具机构为北京市柯杰律师事务所。北京市柯杰律师事务所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100006851016986）。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过年度备案。

### 2. 会计师事务所

本项目的财务评价咨询机构为中准会计所。中准会计所持有沈阳市沈河区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C），并持有辽宁省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号为 110001702101、证书序号为 5003233）。

就本项目，中准会计所出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》的签字会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并已通过年度备案。

根据上述，为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人均具备为本项目出具专业意见的合法资质。

## 八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：

1. 本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合财预[2017]89号文的相关规定。

2. 本项目的实施主体为沈阳市土地储备中心，并已纳入全国土地储备机构名录。

3. 本项目收储地块：(i)已纳入2025年度沈阳市土地储备年度计划；(ii)已纳入全民所有土地资产管理信息系统，并拥有对应标识码。

4. 中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

5. 为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人员均具备为本项目出具对应专业意见的合法资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

（《北京市柯杰律师事务所关于沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债券项目之法律意见书》之签署页）



签字： 何杰

张方律师

签字： 张方

日期：2025 年 11 月 7 日