

江苏三律师事务所
关于
2026 年江苏省政府债券
(土地储备专项债券) 之南京市项目
法律意见书



江 苏 三 法 律 师 事 务 所
S U N F A I R L A W F I R M
中国·南京·软件大道 168 号润和创智中心 c 幢 6/7 层
电 话：025-58599060 传 真：025-58599050
网 址：<http://www.sunfairlawyer.com>

目 录

释 义 1

前 言 2

正 文 4

一、本期债券的基本情况 4

二、项目概况 4

 （一）新增收储雨花板桥地块项目 4

 （二）回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目 7

 （三）江北新区药谷片区土地储备专项债项目 10

 （四）青龙地铁小镇项目 14

 （五）新城科技园 A03 地块新增土地储备项目 18

 （六）下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目 21

 （七）栖霞山广厅地块新增土地储备项目 23

 （八）雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目 26

 （九）江宁区土储债项目一号 30

 （十）侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块 33

 （十一）马营 7 号地块收购项目 36

 （十二）南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目 39

 （十三）高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目 41

三、项目资金情况 45

 （一）项目资金来源及投入情况 45

 （二）项目收益与融资平衡安排 46

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件 46

 （一）财务评估报告 46

 （二）法律意见书 47

五、结论性意见 47

释 义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
项目	指	2026 年江苏省政府债券（土地储备专项债券）之南京市项目
律师事务所/本所	指	江苏三法律师事务所
会计师事务所	指	南京南审希地会计师事务所有限公司
评估报告	指	南京市 2026 年江苏省政府新增专项债券项目财务评估报告（南审希地会专核字[2026]第 009 号）
法律意见书	指	江苏三法律师事务所关于 2026 年江苏省政府债券（土地储备专项债券）之南京市项目法律意见书
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《政府债券发行及配套融资通知》	指	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）
《地方政府债券发行管理办法》	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

江苏三法律师事务所
关于
2026 年江苏省政府债券
（土地储备专项债券）之南京市项目
法律意见书

前 言

致：南京市财政局

江苏三法律师事务所接受委托，对拟申请的 2026 年江苏省政府债券（土地储备专项债券）之南京市项目进行分析，并依据《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）、财政部《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）、财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、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》（财预〔2017〕89 号）、财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）、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）、财政部《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）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等我国现行有效的法律法规、行业规范以及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。

为出具本法律意见书，本所律师特作如下说明：

1. 本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3. 本所同意将本法律意见书作为本期债券注册必备的法律文件，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。

4. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施机构向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于委托方、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6. 本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、信用评级（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评价、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7. 本法律意见书仅供项目实施机构为本期债券之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的基本情况

本次评价南京市本级及下属 11 个区，共 13 个发债项目，项目总投资额为 675,112.87 万元，其中：资本金 5,000.00 万元，非资本金 670,112.87 万元。项目总融资金额为 384,300.00 万元，2026 年本次拟使用债券募集资金 384,300.00 万元。

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府债券发行管理办法》、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）及相关法律法规的规定。

二、项目概况

（一）新增收储雨花板桥地块项目

1. 项目概况

本项目为新增收储雨花板桥地块项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201142026R000038、3201142026R000044、3201142026R000052、3201142026R000066。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 4 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	板桥地块 06-05	雨花台区板桥街道	6.4793	二类居住用地	是

2	板桥地块 06-14	雨花台区板桥街道	4.7421	二类居住用地	是
3	板桥地块 06-15	雨花台区板桥街道	7.1804	二类居住用地	是
4	板桥地块 06-12	雨花台区板桥街道	7.6677	二类居住用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市土地储备中心
统一社会信用代码	1232010042609370XX
法定代表人	祁玉永
开办资金	10000 万元
经费来源	全额拨款
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局
住所	南京市中山路 171 号
宗旨和业务范围	承担土地储备、经营等具体工作
单位状态	正常

证书有效期	自 2025 年 01 月 10 日至 2030 年 01 月 10 日
-------	--------------------------------------

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，新增收储雨花板桥地块项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于 2019 年度第 8 批次村镇建设用地的批复》（苏政地〔2019〕726 号）；

（2）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市 2020 年度第 6 批次村镇建设用地的批复》（苏政地 A〔2021〕17 号）；

（3）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市雨花台区 2023 年度第 2 批次城镇建设用地农用地转用和土地征收的批复》（苏政地 A〔2024〕31 号）；

（4）江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

（5）南京市人民政府《市政府关于雨花台区板桥新城中部组团控制性详细规划及重点地段城市设计的批复》（宁政复〔2021〕115 号）；

（6）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土地储备计划的批复》（宁政复〔2026〕18 号）；

（7）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土储专项债实施方案等有关事项的批复》（宁政复〔2026〕17 号）；

（8）南京市规划和自然资源局《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规的说明》；

（9）南京市规划和自然资源局《新增收储雨花板桥地块项目涉及地块抵质押、查封等情况的说明》；

（10）《无不动产登记资料查询结果》；

(11) 《新增收储雨花板桥地块项目土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，新增收储雨花板桥地块项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(二) 回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

1. 项目概况

本项目为回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目，项目类型为收回收购存量闲置土地，本项目对应的地块标识码为：3201132026R000048。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗存量闲置土地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO.2023G46）	南京市栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南	4.1089（含仅出让地下空间面积 0.2102）	城镇住宅用地（老年公寓用地 Rab）	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市土地储备中心
----	-----------

统一社会信用代码	1232010042609370XX
法定代表人	祁玉永
开办资金	10000 万元
经费来源	全额拨款
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局
住所	南京市中山路 171 号
宗旨和业务范围	承担土地储备、经营等具体工作
单位状态	正常
证书有效期	自 2025 年 01 月 10 日至 2030 年 01 月 10 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土地储备计划的批复》（宁政复〔2026〕18 号）；

（2）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土储专项债实施方案等有关事项的批复》（宁政复〔2026〕17 号）；

（3）《回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目实施方案》；

（4）江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

(5) 南京市人民政府《市政府关于 NJNBa010-09 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2021〕52 号）；

(6) 《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》；

(7) 栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO. 2023G46）抵押、查封等情况的说明及不动产信息查询结果（编号：D202602090001062299）；

(8) 南京市规划和自然资源局办公室文件《关于同意变更栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO. 2023G46）受让人的批复》（宁规划资源办〔2024〕37 号）；

(9) 存量闲置土地清单截图；

(10) 土地估价报告【土地估价报告编号：（苏）苏地仁合（2026TD）（估）字第 009 号】；

(11) 国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3201012023CR0047）；

(12) 南京市人民政府办公厅《南京市 2026 年度土储专项债工作机制专题会议纪要》（第 6 号）；

(13) 南京城郭置业有限责任公司《关于确认栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块价格的复函》；

(14) 南京市规划和自然资源局《栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO. 2023G46）拟收购价格公示》；

(15) 南京市规划和自然资源局《市规划资源局关于批准 2026 年度市土储中心、玄武区土储中心土储债项目实施方案等事项的请示》宁规划资源〔2026〕51 号。

综上，本所律师认为，回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自

然资规〔2025〕2号)等相关规定关于土地储备项目的要求,项目具有融资需求。

(三) 江北新区药谷片区土地储备专项债项目

1. 项目概况

本项目为江北新区药谷片区土地储备专项债项目,项目类型为新增土地储备,本项目对应的地块标识码为: 3201112026R000660、3201112026R000672、3201112026R000680、3201112026R000690。

根据《实施方案》等文件材料,本项目主要涉及以下4宗国有建设用地:

序号	地块名称	土地坐落	用地面积	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	兴隆路以北 14-18 地块	兴隆路 10 号	37723.9 m²	工业用途	是
2	龙山南路东华汽车地块	浦口高新区	100700.8 m²	工业用途	是
3	永泰路以东 11-20 地块	浦口高新技术产业产业开发区	30925 m²	工业用途	是
4	星火路以西、龙山南路以南 13-17 地块	浦口高新技术开发区 星火北路 11 号	26165.66/1412 4.42 m²	工业用地/ 厂房、门卫	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料,本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京江北新区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》,并经本所律师于2026年3月5日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查,南京江北新区土地储备中心作为本项目的实施主体,其基本信息如下:

名称	南京江北新区土地储备中心
----	--------------

统一社会信用代码	12320100MB0581706U
法定代表人	韩肖锋
开办资金	2000 万元
经费来源	全额拨款
登记管理机关	南京江北新区事业单位登记管理局
举办单位	南京市江北新区管理委员会规划和自然资源局
住所	江苏省南京市浦口区天浦路 2 号 3 楼
宗旨和业务范围	负责统筹新区土地储备工作
单位状态	有效存续
证书有效期	自 2025 年 03 月 13 日至 2030 年 03 月 13 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，2026 年江北新区药谷片区土地储备专项债项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）江苏省人大常委会《关于批准〈南京市人民代表大会常务委员会关于南京江北新区行政管理事项的决定〉的通知》（苏人发〔2017〕41 号）；

（2）南京市人民政府《市政府关于印发南京市江北新区管理委员会行政权力事项清单的通知》（宁政发〔2018〕177 号）；

（3）关于《南京江北新区 2026 年度土地储备计划》的批复（宁新区管复〔2026〕4 号）；

(4) 南京江北新区管理委员会、南京江北新区管理委员会规划和自然资源局、南京江北新区土地储备中心《江北新区药谷片区土地储备专项债项目实施方案》；

(5) 南京市浦口区人民政府《南京市浦口区人民政府房屋征收决定》（浦政征字〔2016〕31号）；

(6) 《浦口经济开发区隧道片区环境综合整治工程项目(南京浦镇海泰制动设备有限公司)房屋征收补偿实施方案》；

(7) 《浦口经济开发区隧道片区环境综合整治工程项目(南京浦镇海泰制动设备有限公司)房屋征收公告》；

(8) 南京江北新区管理委员会《南京江北新区管理委员会房屋征收决定》（宁新区管征字〔2026〕2号）；

(9) 南京江北新区管理委员会《南京江北新区管理委员会房屋征收决定》（宁新区管征字〔2026〕1号）；

(10) 南京江北新区管理委员会《南京江北新区管理委员会房屋征收决定》（宁新区管征字〔2025〕3号）；

(11) 南京江北新区管理委员会《南京生物医药谷科创中心环境整治工程一期项目房屋征收公告》；

(12) 南京江北新区管理委员会规划和自然资源局《南京生物医药谷科创中心环境整治工程一期项目国有土地上房屋征收补偿实施方案》；

(13) 南京江北新区管理委员会规划和自然资源局《江北新区药谷片区土地储备专项债项目涉及地块抵质押、查封等情况的说明》；

(14) 南京江北新区管理委员会规划和自然资源局《关于星火路以西、龙山南路以南 13-17 地块抵押情况的说明》；

(15) 不动产权证书【苏（2016）宁浦不动产权第 0018547 号】；

(16) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025962544）；

(17) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025871057）；

- (18) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025893676）；
- (19) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025904794）；
- (20) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025915883）；
- (21) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025924744）；
- (22) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261158997760）；
- (23) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025947962）；
- (24) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261025958108）；
- (25) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033576724）；
- (26) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033552928）；
- (27) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033526374）；
- (28) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033542340）；
- (29) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033533763）；
- (30) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033334320）；
- (31) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033299994）；
- (32) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033303085）；
- (33) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033269898）；
- (34) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033288916）；
- (35) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261033329974）；
- (36) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261159122807）；
- (37) 《不动产登记资料查询结果证明》（编号:20261159111854）；
- (38) 南京江北新区管理委员会规划和自然资源局《江北新区药谷片区土地储备专项债项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》；

(39) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划(2021-2035年)的批复》(苏政复〔2025〕3号)；

(40) 江苏省自然资源厅《关于更新南京市浦口区城镇开发边界成果数据的函》；

(41) 南京市人民政府《市政府关于江北新区 NJJBd030 单元控制性详细规划 08 等 8 个规划管理单元图则修改的批复》(宁政复〔2020〕118 号)；

(42) 南京市人民政府《市政府关于南京江北新区控制性详细规划 NJJBb040-09、11、12 规划管理单元图则修改的批复》(宁政复〔2025〕118 号)；

(43) 南京市人民政府《市政府关于南京江北新区控制性详细规划 NJJBb040 一 13、20 规划管理单元图则修改的批复》(宁政复〔2025〕134 号)；

(44) 南京江北新区土地储备中心、南京江北新区管理委员会规划和自然资源局、南京江北新区管理委员会财政局《江北新区药谷片区土地储备专项债项目土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，2026 年的江北新区药谷片区土地储备专项债项目实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2 号)等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(四) 青龙地铁小镇项目

1. 项目概况

本项目为青龙地铁小镇项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201022026R000157、3201022026R000164、3201022026R000176、3201022026R000186 、 3201022026R000198 、 3201022026R000207 、 3201022026R000216。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 7 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	预计规划 用途	是否已录入全民所有 土地资产管理信息 系统
1	320102DK0001	江宁区青龙片区	3.3492	居住用地	是
2	320102DK0002	江宁区青龙片区	3.2664	商住用地	是
3	320102DK0003	江宁区青龙片区	1.6646	商办用地	是
4	320102DK0004	江宁区青龙片区	1.301	商办用地	是
5	320102DK0005	江宁区青龙片区	1.0335	商服用地	是
6	320102DK0006	江宁区青龙片区	1.1993	商服用地	是
7	320102DK0007	江宁区青龙片区	47.4200	道路、绿地等	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为玄武区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，玄武区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	玄武区土地储备中心
统一社会信用代码	12320100671315134U
法定代表人	郝哲峰
开办资金	5000 万元
经费来源	自收自支
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局玄武分局
住所	南京市中山路 228 号地铁大厦
宗旨和业务范围	承担本辖区内的土地收储工作
单位状态	正常
证书有效期	自 2025 年 02 月 20 日至 2030 年 02 月 20 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，青龙地铁小镇项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土储专项债实施方案等有关事项的批复》（宁政复〔2026〕17 号）；

（2）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土地储备计划的批复》（宁政复〔2026〕18 号）；

（3）南京市规划和自然资源局、玄武区土地储备中心《青龙地铁小镇项目实施方案》；

(4) 江苏省国土资源厅《关于南京市 2011 年度国务院批准建设用地城市农用地转用和土地征收第 4 批次实施方案的批复》（苏国土资函〔2012〕277 号）；

(5) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于南京市 2011 年度国务院批准建设用地城市农用地转用和土地征收第 13 批次实施方案的批复》（苏国土资函〔2013〕626 号）；

(6) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于同意南京市 2013 年度保障性安居工程农用地转用和土地征收第 8 批次实施方案的函》（苏国土资函〔2015〕1063 号）；

(7) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于同意南京市 2015 年度农用地转用和土地征收第 15 批次实施方案的函》（苏国土资函〔2018〕148 号）；

(8) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于同意南京市 2016 年度农用地转用和土地征收第 7 批次实施方案的函》（苏国土资函〔2018〕248 号）；

(9) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于同意南京市 2016 年度农用地转用和土地征收第 3 批次实施方案的函》（苏国土资函〔2018〕58 号）；

(10) 江苏省国土资源厅《江苏省国土资源厅关于同意南京市 2017 年度农用地转用和土地征收第 6 批次实施方案的函》（苏国土资函〔2018〕568 号）；

(11) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于经天路南延(东流路)建设工程项目建设用地的批复》（苏政地〔2022〕296 号）；

(12) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市江宁区思邈路建设工程项目建设用地的批复》（苏政地〔2022〕342 号）；

(13) 南京市规划和自然资源局《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》；

(14) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

（15）南京市人民政府《市政府关于紫东地区核心区城市设计及 NJDBd050 单元控制性详细规划的批复》（宁政复〔2021〕3 号）；

（16）南京市规划和自然资源局《青龙地铁小镇项目涉及地块抵质押、查封等情况的说明》；

（17）无不动产登记资料查询结果（编号：JN-CX-20260213001）；

（18）南京市规划和自然资源局、南京市财政局、玄武区土地储备中心《青龙地铁小镇项目土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，青龙地铁小镇项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

（五）新城科技园 A03 地块新增土地储备项目

1. 项目概况

本项目为新城科技园 A03 地块新增土地储备项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201052026R000507。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积	规划土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	新城科技园 A03 地块	南京市建邺区南苑街道	7.3291	二类居住用地、教育用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为建

邳区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，建邳区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	建邳区土地储备中心
统一社会信用代码	12320100589441676P
法定代表人	冯岩
开办资金	20000 万元
经费来源	自收自支
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局建邳分局
住所	南京市建邳区江东中路 269 号建邳区政府 1218 室
宗旨和业务范围	承担建邳区域内土地储备工作
单位状态	正常
证书有效期	自 2024 年 10 月 22 日至 2029 年 10 月 22 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，新城科技园 A03 地块新增土地储备项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市人民政府《市政府关于 2025 年度土地储备计划的批复》（宁政复〔2026〕18 号）；

(2) 南京市规划和自然资源局、南京市财政局、南京市土地储备中心《市规划资源局市财政局市土储中心关于实施南京市 2026 年度土地储备计划的请示》（宁规划资源〔2026〕49 号）；

(3) 南京市建邺区人民政府、建邺区土地储备中心、南京市规划和自然资源局建邺分局《新城科技园 A03 地块新增土地储备项目实施方案》；

(4) 南京市建邺区人民政府《关于新城科技园 A03 地块征收情况的说明》；

(5) 南京市规划和自然资源局建邺分局《关于新城科技园 A03 地块新增土地储备项目符合规划情况说明》；

(6) 南京市人民政府《市政府关于南京市建邺区国土空间分区规划（2021—2035 年）的批复》（宁政复〔2025〕28 号）；

(7) 南京市人民政府《市政府关于建邺高新区控制性详细规划及城市设计整合的批复》（宁政复〔2019〕110 号）；

(8) 南京市规划和自然资源局建邺分局《关于新城科技园 A03 地块容积率的情况说明》；

(9) 南京市规划和自然资源局建邺分局《新城科技园 A03 地块新增土地储备项目涉及抵质押、查封等情况的说明》；

(10) 不动产登记资料查询结果（编号：JCD-CX-20260211001）；

(11) 不动产登记资料查询结果（编号：JCD-CX-20260211002）；

(12) 不动产登记资料查询结果（编号：JCD-CX-20260211003）；

(13) 建邺区土地储备中心、南京市规划和自然资源局建邺分局、建邺区财政局《新城科技园 A03 地块新增土地储备项目土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，新城科技园 A03 地块新增土地储备项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清

晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

（六）下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目

1. 项目概况

本项目为下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201062026R000101。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	下关滨江 2 号地 03-08 地块	东至下关大街，西至东炮台街，南至大洪池路，北至街旁绿地。	1.9365	城镇住宅用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为鼓楼区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，鼓楼区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	鼓楼区土地储备中心
统一社会信用代码	12320105555505491Q
法定代表人	仇建军
开办资金	5 万元

经费来源	自收自支
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局鼓楼分局
住所	南京市鼓楼区山西路 120 号 501 室
宗旨和业务范围	承担鼓楼区域内土地储备工作
单位状态	正常
证书有效期	自 2023 年 02 月 27 日 至 2028 年 02 月 27 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市鼓楼区人民政府、鼓楼区土地储备中心、南京市规划和自然资源局鼓楼分局《下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目实施方案》；

（2）南京市鼓楼区人民政府《关于下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目位于征收范围内的情况说明》；

（3）南京市规划和自然资源局鼓楼分局《关于两规中下关滨江 2 号地 03-08 地块的情况说明》；

（4）南京市人民政府《市政府关于南京市鼓楼区国土空间分区规划（2021-2035 年）的批复》（宁政复〔2025〕29 号）；

（5）南京市人民政府《市政府关于南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划 MCb030 规划管理单元修编的批复》（宁政复〔2024〕118 号）；

（6）南京市规划和自然资源局鼓楼分局《关于下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目涉及地块抵质押、查封等情况的说明》；

(7) 不动产登记资料查询结果（编号：JCD-CX-20260212001）；

(8) 鼓楼区土地储备中心、南京市规划和自然资源局鼓楼分局、鼓楼区财政局《下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目土地储备资金收支预算情况说明》；

(9) 南京市规划和自然资源局鼓楼分局《用于土地储备的专项债券项目申报材料技术检查表（2026）》；

(10) 房屋拆迁许可证【宁拆许字（2010）第 037 号】；

(11) 房屋拆迁许可证【宁拆许字（2010）第 038 号】；

(12) 房屋拆迁许可证【宁拆许字（2010）第 039 号】；

(13) 房屋拆迁许可证【宁拆许字（2010）第 040 号】；

(14) 房屋拆迁许可证【宁拆许字（2010）第 041 号】；

(15) 准予延续拆迁许可决定书【宁拆延字 2016 第 012 号】；

(16) 准予延续拆迁许可决定书【宁拆延字 2016 第 013 号】；

(17) 准予延续拆迁许可决定书【宁拆延字 2016 第 014 号】；

(18) 准予延续拆迁许可决定书【宁拆延字 2016 第 015 号】；

(19) 准予延续拆迁许可决定书【宁拆延字 2016 第 016 号】。

综上，本所律师认为，下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

（七）栖霞山广厅地块新增土地储备项目

1. 项目概况

本项目为栖霞山广厅地块新增土地储备项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201132026R000863。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	栖霞广厅地块	北至红枫路、南至栖霞大道、东至九乡河	17.1823	二类居住用地、商业用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市栖霞区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市栖霞区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市栖霞区土地储备中心
统一社会信用代码	12320100674946476P
法定代表人	是彤
开办资金	40000 万元
经费来源	自收自支
登记管理机关	南京市事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局栖霞分局
住所	南京市中山路 268 号 1 幢 26 层

宗旨和业务范围	承担本辖区内土地储备、经营及基础设施配套等工作；完成市国土资源局和市土地储备中心交办的其他事宜。
单位状态	正常
证书有效期	自 2024 年 03 月 13 日至 2029 年 03 月 13 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，栖霞山广厅地块新增土地储备项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市人民政府《市政府关于 2026 年度土地储备计划的批复》（宁政复〔2026〕18 号）；

（2）南京市规划和自然资源局、南京市财政局、南京市土地储备中心《市规划资源局 市财政局 市土储中心关于实施南京市 2026 年度土地储备计划的请示》（宁规划资源〔2026〕49 号）；

（3）南京市栖霞区人民政府《关于同意栖霞山广厅地块新增土地储备项目实施方案的批复》；

（4）《栖霞山广厅地块新增土地储备项目实施方案》；

（5）江苏省国土资源厅《关于批准南京市 2003 年度第 69 批次村镇建设用地的通知》（苏国土资地函[2003]2021 号）；

（6）南京市规划和自然资源局栖霞分局《关于栖霞山广厅地块新增土地储备项目符合规划情况说明》；

（7）江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

（8）南京市人民政府《市政府关于栖霞山片区控制性详细规划 NJDBb011-03 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2022〕122 号）；

(9) 《关于栖霞山广厅地块新增土地储备项目涉及地块抵押、查封等情况的说明》；

(10) 《不动产登记资料查询结果》（编号:ZS-CX-20260212001）。

综上，本所律师认为，栖霞山广厅地块新增土地储备项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(八) 雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目

1. 项目概况

本项目为雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201142026R000308、3201142026R000327、3201142026R000349、3201142026R000373、3201142026R000394。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 5 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	鹤子山（西）地块	东至规划道路，南至韩府大街，西至规划绿地，北至银杏路	1.8285	R2 二类居住用地	是
2	鹤子山（东）地块	东至梅苑南路，南至韩府大街，西至规划道路，北至银杏路	2.7913	R2 二类居住用地	是

3	人居森林二期地块	东至规划道路，南至规划道路，西至规划道路，北至润河路	3.7049	R2 二类居住用地	是
4	SOa041-06-23 地块	东至板桥大道三期（规划）、南至新城大街、西至新林大道、北至规划道路	4.0327	Bb 商办混合用地	是
5	SOa041-06-21 地块	东至板桥大道三期（规划）、南至规划道路、西至新林大道、北至石闸街二期（规划）	3.6979	Bb 商办混合用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市雨花台区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市雨花台区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市雨花台区土地储备中心
统一社会信用代码	123201145894343105
法定代表人	尹波
开办资金	11050 万元
经费来源	自收自支
登记管理机关	南京市雨花台区事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局雨花台分局

住所	雨花台区软件大道 186 号
宗旨和业务范围	承担规定范围内的地块拆迁、土地整理、基础设施配套及土地融资等土地收储具体事务。
单位状态	正常
证书有效期	自 2025 年 02 月 12 日至 2030 年 02 月 12 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

- （1）《土地储备年度计划》；
- （2）南京市雨花台区人民政府《关于雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目实施方案的批复》；
- （3）《雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目实施方案》；
- （4）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市 2018 年度第 10 批次村镇建设用地的批复》（苏政地[2019]142 号）；
- （5）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市 2018 年度第 4 批次村镇建设用地的批复》（苏政地[2018]681 号）；
- （6）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市 2018 年度第 10 批次村镇建设用地的批复》（苏政地[2019]142 号）；
- （7）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市 2019 年度第 14 批次村镇建设用地的批复》（苏政地[2019]1031 号）；
- （8）江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市雨花台区 2024 年度第 1 批次城镇建设用地的批复》（苏政地 A（2024）94 号）；

(9) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市雨花台区 2024 年度第 2 批次城镇建设用地的批复》（苏政地 A〔2024〕117 号）；

(10) 《关于实施单位已纳入全国土地储备机构名录的说明》；

(11) 《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》；

(12) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

(13) 南京市人民政府《市政府关于南京铁心桥一西善桥片区控制性详细规划修编 NJINBc021-03 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2025〕94 号）；

(14) 南京市人民政府《市政府关于秦淮新河入江口南岸片区龙藏大道以东地块城市设计深化及控制性详细规划修编 S0a010-05 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2025〕6 号）；

(15) 南京市人民政府《市政府关于板桥新城东北组团控制性详细规划及重点地段城市设计的批复》（宁政复〔2019〕69 号）；

(16) 《关于雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目涉及地块抵质押、查封等情况的说明》；

(17) 《无不动产登记资料查询结果》（编号:JCD-CX-20260211015）；

(18) 《无不动产登记资料查询结果》（编号:JCD-CX-20260211014）；

(19) 《无不动产登记资料查询结果》（编号:JCD-CX-20260212002）；

(20) 《无不动产登记资料查询结果》（编号:JCD-CX-20260211012）；

(21) 《无不动产登记资料查询结果》（编号:JCD-CX-20260211011）；

(22) 《雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项

目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

（九）江宁区土储债项目一号

1. 项目概况

本项目为江宁区土储债项目一号，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201152026R001098、3201152026R001105、3201152026R001119、3201152026R001126。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 4 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块	江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东	0.8641	B29a 科研设计用地	是
2	江宁开发区菲尼克斯路 89 号地块	江宁开发区菲尼克斯路 89 号	1.1165	Bb 商办混合用地	是
3	江宁开发区池田路 18 号地块	江宁开发区池田路 18 号	1.4571	R2 二类居住用地	是
4	江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块	江宁开发区菲尼克斯路 79 号	1.5805	B29a 科研设计用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市江宁区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南

京市江宁区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市江宁区土地储备中心
统一社会信用代码	123201157423988122
法定代表人	梅笑冬
开办资金	20000 万元
经费来源	经费自理
登记管理机关	南京市江宁区事业单位登记管理局
举办单位	南京市江宁区人民政府
住所	南京市江宁区双龙大道 1200 号
宗旨和业务范围	承担本行政辖区内土地储备工作
单位状态	正常
证书有效期	自 2025 年 05 月 28 日至 2030 年 05 月 28 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，江宁区土储债项目一号已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市人民政府《市政府关于南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划的批复》（宁政复〔2013〕181 号）；

（2）南京市人民政府《市政府关于江宁百家湖中心片区控制性详细规划 NJNBd040-29 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2020〕5 号）；

(3) 南京市江宁区人民政府、南京市规划和自然资源局江宁分局、南京市江宁区土地储备中心《江宁区土储债项目一号实施方案》；

(4) 南京市江宁区人民政府《江宁区人民政府关于同意土地储备专项债券实施方案的批复》（江宁政复〔2026〕11号）；

(5) 南京市江宁区人民政府《江宁区人民政府关于同意南京市江宁区 2026 年度土地储备计划的批复》（江宁政复〔2026〕12号）；

(6) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3号）；

(7) 南京市规划和自然资源局江宁分局《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规的说明》；

(8) 南京市规划和自然资源局江宁分局《土地权属的说明》；

(9) 江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块不动产信息查询结果（编号：20261102318824）；

(10) 江宁开发区池田路 18 号地块不动产信息查询结果（编号：20261102308824）；

(11) 江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块不动产信息查询结果（编号：20261102293054）；

(12) 《不动产权证书》【苏（2026）宁江不动产权第 0007031 号】；

(13) 《不动产权证书》【宁江国用（2005）第 10864 号】；

(14) 《不动产权证书》【宁江国用（2008）第 00159 号】；

(15) 南京市规划和自然资源局江宁分局《收回国有建设用地使用权通知书》（江宁规划资源收〔2020〕003号）；

(16) 南京市江宁区土地储备中心、南京江宁经济技术开发区管理委员会与南京市江宁经济技术开发区集团有限公司签订的《收地补偿协议书》；

(17) 南京市江宁区土地储备中心与南京江宁经济技术开发区管理委员会《收储协议书》；

(18) 南京市江宁区土地储备中心、南京江宁经济技术开发区管理委员会与泰艺电子（南京）有限公司签订的《协议书》；

(19) 南京市江宁区土地储备中心、南京江宁经济技术开发区管理委员会与南京密尔顿信息技术发展有限公司签订的《搬迁补偿协议书》。

综上，本所律师认为，江宁区土储债项目一号的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(十) 侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块

1. 项目概况

本项目为侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块，项目类型为新增土地储备，本项目对应的地块标识码为：3201112026R000160。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗国有建设用地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积	规划土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块	浦口区永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北	2.931 公顷	二类居住用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市浦口区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本

所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市浦口区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市浦口区土地储备中心
统一社会信用代码	12320111730578007G
法定代表人	金维民
开办资金	50000 万元
经费来源	全额拨款
登记管理机关	南京市浦口区事业单位登记管理局
举办单位	南京市国土资源局浦口分局
住所	浦口区江浦街道天浦路 28 号
宗旨和业务范围	承担统筹管理全区土地储备工作职责
单位状态	有效存续
证书有效期	自 2023 年 12 月 11 日至 2028 年 12 月 10 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

- （1）南京市江北新区管理委员会《关于<南京市浦口区 2026 年度土地储备计划>的批复》（宁新区管复〔2026〕5 号）；
- （2）中共南京市委《中共南京市委南京市人民政府印发<关于推动南京江北新区与浦口区一体化融合发展的实施方案>的通知》（宁委发〔2025〕18 号）；

(3) 南京市浦口区人民政府、南京市规划和自然资源局浦口区分局、南京市浦口区土地储备中心《侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块项目实施方案》；

(4) 江苏省人民政府《江苏省人民政府关于南京市浦口区 2019 年度第 5 批次村镇建设用地土地征收的批复》(苏政地〔2019〕876 号)；

(5) 南京市浦口区人民政府《南京市浦口区人民政府征收土地方案公告》(浦征〔2020〕198 号)；

(6) 南京市规划和自然资源局浦口区分局《关于浦口区侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块项目抵质押、查封等情况的说明》；

(7) 《无不动产登记资料查询结果》；

(8) 南京市规划和自然资源局浦口区分局《侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块符合规划情况说明》；

(9) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划(2021-2035 年)的批复》(苏政复〔2025〕3 号)；

(10) 南京市人民政府《市政府关于浦口区永宁街道 2016 — 2035 总体规划等规划的批复》(宁政复〔2019〕96 号)；

(11) 南京市浦口区土地储备中心、南京市规划和自然资源局浦口区分局、南京市浦口区财政局《侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块土地储备资金收支预算情况说明》。

综上，本所律师认为，侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块)地块实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2 号)等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(十一) 马营 7 号地块收购项目

1. 项目概况

本项目为马营 7 号地块收购项目，项目类型为收回收购存量闲置土地，本项目对应的地块标识码为：3201162026R000334。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 1 宗存量闲置土地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	马营 7 号地块	六合区雄州街道芳棠路以南、文马路以西	1.5113 公顷	二类居住用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市六合区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市六合区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市六合区土地储备中心
统一社会信用代码	1232012342606321XM
法定代表人	陈红
开办资金	8500 万元
经费来源	自收自支
登记管理机关	南京六合区事业单位登记管理局

举办单位	南京市规划和自然资源局六合分局
住所	南京市六合区雄州南路 1 号
宗旨和业务范围	承担六合区行政区域土地收购、储备工作
单位状态	有效存续
证书有效期	自 2025 年 4 月 10 日至 2030 年 4 月 10 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，马营 7 号地块收购项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市规划和自然资源局六合分局、南京市六合区土地储备中心《马营 7 号地块收购项目实施方案》；

（2）南京市规划和自然资源局六合分局《关于马营 7 号地块收购项目涉及地块名称的说明》；

（3）南京市六合区人民政府《关于南京市六合区 2026 年度土地储备计划的批复》（六政复〔2026〕7 号）；

（4）《土地估价报告》【土地估价报告编号：（苏）苏地仁合(2026TD)（估）字第 057】；

（5）南京市规划和自然资源局六合分局《2026 年拟收购地块企业土地成本一览表》；

（6）《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201122023CR0043）；

（7）南京市六合区人民政府办公室《关于 2026 年六合区土地储备专项债券工作相关事宜专题会议纪要》；

(8) 南京市六合区土地储备中心、南京市规划和自然资源局六合分局、南京市六合区财政局、南京六合合棠邑居房产开发有限公司《国有建设用地使用权收购意向协议》；

(9) 南京市规划和自然资源局六合分局《马营 7 号地块拟收购价格公示》；

(10) 南京市规划和自然资源局六合分局《关于马营 7 号地块拟收购价格公示的反馈意见》；

(11) 南京市规划和自然资源局六合分局《关于马营 7 号地块收购项目的请示》（宁六规划资源〔2026〕13 号）；

(12) 南京市六合区人民政府《关于同意马营 7 号地块收购项目的批复》（六政复〔2026〕8 号）；

(13) 南京市规划和自然资源局六合分局《关于马营 7 号地块符合规划情况说明》；

(14) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

(15) 江苏省自然资源厅办公室《关于更新南京市六合区城镇开发边界成果数据的函》（苏自然资办函〔2026〕1 号）；

(16) 南京市人民政府《市政府关于南京江北新区(NJJBa050)控制性详细规划(2016 年版)的批复》（宁政复〔2017〕7 号）。

综上，本所律师认为，马营 7 号地块收购项目实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(十二) 南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目

1. 项目概况

本项目为南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目，项目类型为收回收购存量闲置土地，本项目对应的地块标识码为：3201172026R000490。

根据《实施方案》等文件材料，本项目涉及以下 1 宗存量闲置土地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）	溧水区永阳街道秦淮大道以东、高平大街以南	4.7474	商住用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市溧水区土地储备中心：根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 5 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市溧水区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市溧水区土地储备中心
统一社会信用代码	12320124426073135X
法定代表人	崔元念
开办资金	8000 万元
经费来源	自收自支

登记管理机关	南京市溧水区事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局溧水分局
住所	溧水区永阳街道中山西路
宗旨和业务范围	土地收购、储备、前期开发、出让、转让
单位状态	正常
证书有效期	自 2025 年 03 月 12 日至 2030 年 03 月 12 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）《处置存量闲置土地清单》；

（2）南京市溧水区人民政府《区政府关于〈南京市溧水区土地储备中心 2026 年度土地储备计划〉的批复》（溧政复〔2026〕7 号）；

（3）南京市溧水区人民政府《区政府关于〈南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）地块收购价格和实施方案〉的批复》（溧政复〔2026〕8 号）；

（4）《南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目实施方案》；

（5）《土地估价报告》【（苏）苏地仁合（2026TD）（估）字第 058 号】；

（6）《不动产权证书》【苏（2025）宁溧不动产权第 0011776 号】；

（7）《不动产登记资料查询结果证明》（编号：20261006721236）；

（8）《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201242023CR0084）；

（9）《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2022）01468 号）；

(10) 《南京市溧水区人民政府区长专题会议纪要》；

(11) 《收购国有建设用地使用权协议》；

(12) 《关于收购 NO. 溧水 2023G24 地块价格的公示》及《关于南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1)地块收购价格公示反馈意见的说明》；

(13) 《关于实施单位已纳入全国土地储备机构名录的说明》；

(14) 《关于南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1)土储专项债项目地块符合国土空间总体规划和详细规划的情况说明》；

(15) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划(2021-2035)的批复》(苏政复〔2025〕3号)；

(16) 南京市人民政府《市政府关于<南京市溧水区副城中心区8个规划编制单元控制性详细规划>的批复》；

(17) 《关于南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-0)土储专项债项目地块未来挂牌规划指标调整的情况说明》；

(18) 《南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1)土储专项债项目土地权属等情况的说明》。

综上，本所律师认为，南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1)土储专项债项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

(十三) 高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目

1. 项目概况

本项目为高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目，项目类型为收回收购存量闲置土地，本项目对应的地块标识码为：3201182026R000016、3201182026R000309。

根据《实施方案》等文件材料，本项目主要涉及以下 2 宗存量闲置土地：

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	土地用途	是否已录入全民所有土地资产管理信息系统
1	高淳区淳溪街道太安圩路以东、官溪路以北地块(太安圩四)	高淳区淳溪街道太安圩路以东、官溪路以北	4.7194	二类居住用地	是
2	高淳区淳溪街道检察院以北、甘霖北路以西地块(检察院以北)	高淳区淳溪街道检察院以北、甘霖北路以西	1.3247	二类居住用地	是

2. 项目实施单位

根据《实施方案》等文件资料，本次债券发行对应的募投项目实施主体为南京市高淳区土地储备中心。根据实施主体提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师于 2026 年 3 月 6 日登录机关赋码和事业单位登记管理平台进行核查，南京市高淳区土地储备中心作为本项目的实施主体，其基本信息如下：

名称	南京市高淳区土地储备中心
统一社会信用代码	123201254260826724
法定代表人	周峰
开办资金	5050 万元人民币
经费来源	自收自支

登记管理机关	南京市高淳区事业单位登记管理局
举办单位	南京市规划和自然资源局高淳分局
住所	南京市高淳区淳溪街道宝塔路 296 号
宗旨和业务范围	高淳区国有土地使用权收储、出让、转让
单位状态	正常
证书有效期	2025 年 01 月 20 日至 2028 年 1 月 20 日

3. 项目批准文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目已取得相关项目批准文件及实施文件如下：

（1）南京市高淳区人民政府《区政府关于同意批准〈南京市高淳区土地储备中心 2026 年度土地储备计划〉的批复》（高政复〔2026〕3 号）；

（2）南京市高淳区人民政府《关于高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目的批复》（高政复〔2026〕4 号）；

（3）南京市规划和自然资源局高淳分局、南京市高淳区土地储备中心《高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目实施方案》；

（4）南京市规划和自然资源局高淳分局《高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目名称的说明》；

（5）闲置存量土地截图；

（6）《土地估价报告》【土地估价报告编号：（苏）苏地仁合（2026TD）（估）字第 045 号】；

（7）《土地估价报告》【土地估价报告编号：（苏）苏地仁合（2026TD）（估）字第 051 号】；

(8) 《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2022）01113号）；

(9) 《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2022）01114号）；

(10) 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201252022CR0015）；

(11) 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201252022CR0019）；

(12) 《公开出让地块交接确认书》；

(13) 《出让地块交接确认书》；

(14) 江苏省自然资源厅《关于江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司备案情况的函》（苏土估备字〔2020〕0234号）；

(15) 南京市规划和自然资源局高淳分局《2026年拟收购地块企业土地成本一览表》；

(16) 南京市高淳区人民政府办公室《会议纪要》（第4号）；

(17) 南京市高淳区土地储备中心、南京市高淳区安居置业有限公司、南京市规划和自然资源局高淳分局、南京市高淳区财政局《国有建设用地使用权收购协议》；

(18) 南京市高淳区土地储备中心、南京高淳文化旅游投资有限公司、南京市规划和自然资源局高淳分局、南京市高淳区财政局《国有建设用地使用权收购协议》；

(19) 《不动产权证书》【苏（2023）宁高不动产权第0001436号】；

(20) 南京市规划和自然资源局高淳分局《高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目回购价格公示表》；

(21) 南京市规划和自然资源局高淳分局《关于高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目回购价格公示反馈意见的说明》；

(22) 南京市规划和自然资源局高淳分局《关于高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目符合规划情况说明》；

(23) 江苏省人民政府《省政府关于南京市栖霞区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（苏政复〔2025〕3 号）；

(24) 南京市人民政府《市政府关于《南京市高淳老城区(NJGCb040)控制性详细规划》的批复》（宁政复〔2016〕107 号）；

(25) 南京市人民政府《市政府关于高淳区城北商务区 NJGCb030 控制性详细规划 02 规划管理单元图则修改的批复》（宁政复〔2020〕54 号）；

(26) 南京市规划和自然资源局《市规划资源局规划编制专题例会 2021 年第 6 次会议纪要》（〔2021〕第 29 号）；

(27) 南京市规划和自然资源局高淳分局《高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目抵质押、查封等情况的说明》；

(28) 无不动产登记资料查询结果（编号：2026001）；

(29) 不动产登记资料查询结果证明（编号：20261118437882）。

综上，本所律师认为，高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目的实施单位已被纳入土地储备机构名录，具备实施对应的募投项目的主体资格。本项目具有经政府批准的土地储备年度计划，项目实施方案具有可行性、合规性、合法性，项目的规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，土地权属情况的说明及措施清晰、明确，相关文件材料基本符合《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求，项目具有融资需求。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据评估报告，本次评价南京市本级及下属 11 个区，共 13 个发债项目，项目总投资额为 675,112.87 万元，其中：资本金 5,000.00 万元，非资本金

670,112.87 万元。项目总融资金额为 384,300.00 万元,2026 年本次拟使用债券募集资金 384,300.00 万元。

（二）项目收益与融资平衡安排

根据评估报告,南京市项目的收益与融资平衡评估结果如下:

会计师事务所认为,“我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次专项审核的用于土地储备的新增专项债券项目土地出让收入资金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。”

综上,本所律师认为,根据评估报告,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,募集项目预期收益可覆盖本期融资本息,满足项目收益与融资自求平衡的要求,符合《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号)等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

（一）财务评估报告

南京南审希地会计师事务所有限公司接受委托对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

经本所律师核查,南京南审希地会计师事务所有限公司现持有南京市玄武区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91320102780671648X 的《营业执照》,于 2005 年 12 月 5 日成立并依法存续,经营范围包括审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其它业务;会计咨询、会计服务业务。(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)。南京南审希地会计师事务所有限公司具备出具项目财务评估报告的资格,已通过年检。南京南审希地会计师事务所在财务评估报告上签名的经办会计师具备中华人民共和国注册会计师资质。

（二）法律意见书

江苏三法律师事务所接受委托对本期债券所对应项目进行法律分析，指派张文璐律师、夏洲源律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000426091894W 的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨博炜律师、夏洲源律师为本所执业的专职律师。张文璐律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201200910702999，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职；夏洲源律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 13201202010236811，已通过江苏省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

本次专项债券对应项目实施单位均系依法有效存续的主体，具备负责实施相关项目的主体资格；项目已基本取得批准文件，具有融资需求；为本期专项债券发行提供服务的财务评估单位、法律顾问单位均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件；本次债券对应项目可实现项目收益和融资自求平衡。

本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页以下无正文，签字页附后）

江苏三法律师事务所

全国优秀律师事务所

（本页无正文，为《2026 年江苏省政府债券（土地储备专项债券）之南京市项目法律意见书》的签署页）

江苏三法律师事务所（公章）



经办律师：杨博炜

杨博炜

夏洲源

夏洲源

日 期：2026 年 8 月 4 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000426091894W

江苏三法

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:

发证日期:

江苏省司法厅
2017 年 02 月 23 日

No. 70088281

中华人民共和国司法部监制

执业机构	江苏三法律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201200910702999		
法律职业资格 或律师资格证号	A20063201060315		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	杨博炜
发证日期	2022年07月11日	性别	男
		身份证号	321183198303051314

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	江苏省南京市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期至2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	江苏省南京市司法局 专用章 律师年度考核备案
考核结果	2025年度考核称职 有效期至2027年5月31日
备案机关	
备案日期	

执业机构	江苏三法律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201202010236811		
法律职业资格 或律师资格证号	A20153203243668		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	夏洲源
发证日期	2020年09月07日	性别	男
		身份证号	320324199202163055

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	江苏省南京市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2026年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	江苏省南京市司法厅 律师年度考核备案专用章
考核结果	2025年度考核称职 有效期至2027年5月31日
备案机关	
备案日期	

徐州市区 2026 年 江苏省政府新增土地储备专项债券项目

法 律 意 见 书

 GENIUS & LINK LAW FIRM
智临律师事务所

中国 · 徐州

二零二六年八月

致：徐州市财政局

江苏智临律师事务所（下称“本所”）受贵单位委托，作为徐州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行中前期准备工作的特聘法律顾问，就相关前期准备工作事宜，发表法律意见。

江苏智临律师事务所是经江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所律师在出具本法律意见书之前，已得到徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心、徐州市贾汪区土地储备中心的承诺和保证，即徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心、徐州市贾汪区土地储备中心向本所律师提供了真实的、完整的、有效的原始书面材料、副本材料或口头陈述，并无任何隐瞒、虚假、重大遗漏或误导之处，上述所提供的材料如为副本或复印件，则保证与正本或原件一致。

目 录

一、前 言	1
(一) 出具本法律意见书的依据	1
(二) 释义与简称	2
(三) 声 明	3
二、专项债券的基本情况	4
三、本期债券涉及的项目概况	4
(一) 项目概述与审批	4
(二) 项目主体	10
(三) 项目收益与融资平衡	13
四、中介机构	14
(一) 会计师事务所	14
(二) 律师事务所	14
五、法律风险	15
(一) 项目收益与进度风险	15
(二) 市场风险和利率波动风险	15
(三) 财务风险	15
(四) 偿付风险	15
六、结论性意见	16
七、附件	18

一、前 言

（一）出具本法律意见书的依据

1. 《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）；
3. 财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）；
4. 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
5. 《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）；
6. 《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）；
7. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

12. 《关于下达2026年新增地方政府债务限额（第四批）的通知》（苏财债〔2026〕29号）；

13. 徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心、徐州市贾汪区土地储备中心各自实施项目的实施方案或批复等文件；

14. 其他市场调查收集的有关资料。

（二）释义与简称

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本所	指	江苏智临律师事务所
本所律师	指	宋皓宇律师、卢星羽律师
本次项目	指	徐州市主城区存量优质地块盘活项目、徐州市主城区 2026 年度新增储备项目、万达东片区 D 地块项目、徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目
土地储备机构	指	徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心、徐州市贾汪区土地储备中心
会计师事务所	指	徐州众合会计师事务所有限公司
评估报告	指	徐众合经审字〔2026〕第 180 号的《徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储

	备专项债券项目财务评估报告》
--	----------------

（三）声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

2. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证；

3. 土地储备机构保证已经提供了相关材料、副本材料或其他材料；

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、土地储备机构或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书；

5. 本所律师仅就土地储备机构在徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行中前期准备工作的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、评估、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、债券方案专项评估报告等专业事项发表意见。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、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证；

6. 本法律意见书仅供徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用

作任何其他目的；

7. 本所同意将本法律意见书作为徐州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行工作所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

二、专项债券的基本情况

根据江苏省财政厅相关文件的规定，江苏省政府统一发行本次专项债券，本次徐州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目计划申请融资114200万元，其中徐州市主城区存量优质地块盘活项目申请融资9755万元，徐州市主城区2026年度新增储备项目申请融资75945万元，万达东片区D地块项目申请融资10000万元，徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目申请融资18500万元，以上债券发行期限均为5年。

三、本期债券涉及的项目概况

（一）项目概述与审批

1. 徐州市主城区存量优质地块盘活项目

该项目地块一：苏堤北路D地块，地块位于徐州市苏堤北路东侧，铜沛路南侧，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，土地储备面积为10374.1 m²（15.56亩），预计规划用地：住宅用地，闲置原因是企业无力继续开发，地块标识码编号：3203022026R000066。

该项目地块二：鲲鹏路东侧地块，地块东至弘阳璞樾门第，南至和平路东延，西至鲲鹏路，北至凤凰山，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，土地储备面积为39711.4 m²（59.57亩），

预计规划用地：商业用地，闲置原因是企业无力继续开发，地块标识码编号：3203022026R000081。

该项目地块三：大大路东侧 C 地块，地块东至创客路，南至庙镇路，西至大大路，北至电子路，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，土地储备面积为 21593 m²（32.39 亩），预计规划用地：住宅用地，闲置原因是企业无力继续开发，地块标识码编号：3203022026R000097。

该项目地块四：大大路东侧 D 地块，地块东至创客路，南至沈大路，西至大大路，北至庙镇路，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，土地储备面积为 19913 m²（29.87 亩），预计规划用地：住宅用地，闲置原因是企业无力继续开发，地块标识码编号：3203022026R000109。

上述地块土地储备资金需求共 19451 万元，计划发债额度为 9755 万元，债券发行期限为 5 年。

该项目获得江苏省人民政府《省政府关于徐州市国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（苏政复〔2023〕20 号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州市中心区东北单元等十二项详细规划的批复》（徐政复〔2024〕39 号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州经济技术开发区高铁站东单元等五项详细规划的批复》（徐政复〔2025〕26 号）、徐州市自然资源和规划局《关于土地储备专项债项目地块抵质押、查封等情况的说明》（2026 年 2 月 24 日）、徐州市自然资源和规划局《关于徐州市主城区存量优质地块盘活项目符合国土空间总体规划和详细规划的情况说明》（2026 年 2 月 28 日）、国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3203012022CR0087、合同编号：3203012019CR0043、合同编号：3203012021CR0112、合同编号：3203012022CR0034）。

2. 徐州市主城区 2026 年度新增储备项目

该项目地块一：翠屏山 G-3 地块，位于汉源大道东侧、郭庄路东延北侧。由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 62115.15 平方米（约 93.17 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：城镇住宅用地，地块标识码编号：3203032026R00023。

该项目地块二：徐矿集团南地块，位于汉风路东、丽水路北、钱塘路南，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 41176.9 平方米（约 61.77 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：商住混合用地，地块标识码编号：3203032025R000381。

该项目地块三：杏山子地铁站西北地块，位于泉润大道以北，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 38583.58 平方米（约 57.88 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：城镇住宅用地，地块标识码编号：3203112026R000027、3203112026R000048。

该项目地块四：瓦房下淀地块，位于三环东路以北，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 16230.84 平方米（约 24.35 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：城镇住宅用地，地块标识码编号：3203022026R000048、3203022026R000056。

该项目地块五：拖龙山地铁站北地块，位于昆仑大道北、兴龙路西，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 34707.74 平方米（约 52.06 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：城镇住宅用地，地块标识码编号：3203032026R000035。

该项目地块六：七里沟汽配城南地块，位于新世纪装饰城东

侧、金山东路北侧，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 37726.82 平方米（约 56.59 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：城镇住宅用地，地块标识码编号：3203112026R000012。

该项目地块七：永安金鹰二店南地块，位于淮海西路南侧，由徐州市土地储备中心负责实施土地储备，宗地面积 13179.76 平方米（约 19.77 亩），未办理不动产登记手续，预计规划用途：商住混合用地，地块标识码编号：3203112026R000035。

上述地块土地储备资金需求共 100354 万元，计划发债额度为 75945 万元，债券发行期限为 5 年。

该项目获得江苏省国土资源厅《关于国务院批准的徐州市 2007 年度城市建设用地第二批次农用地转用和土地征收实施方案的批复》（苏国土资函〔2008〕177 号）、江苏省国土资源厅《关于徐州市 2013 年度国务院批准保障性安居工程农用地转用和土地征收实施方案的批复》（苏国土资函〔2013〕799 号）、徐州市自然资源和规划局《关于徐州市主城区 2026 年度新增储备项目符合国土空间总体规划和详细规划的情况说明》（2026 年 2 月 28 日）、江苏省人民政府《省政府关于徐州市国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（苏政复〔2023〕20 号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州市新城区北单元等五项详细规划的批复》（徐政复〔2024〕20 号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州市中心区东北单元等十二项详细规划的批复》（徐政复〔2024〕39 号）、徐州市人民政府办公室《关于同意土山寺等 42 个地块控制性详细规划的批复》、徐州市人民政府《市政府关于徐州市大郭庄单元详细规划的批复》（徐政复〔2024〕4 号）、徐州市自然资源和规划局的《情况说明》（2026 年 2 月 24 日）、徐州市自然资源和规划局《关于审核 2026 年度土地储备资金收

支项目预算的函》（徐自然资规函〔2026〕12号）、徐州市财政局《关于〈徐州市土地储备中心2026年度土地储备资金收支项目预算〉的审核意见》（徐财资环〔2026〕3号）。

3. 万达东片区D地块项目

该项目地块：万达东片区D地块，位于铜山区天津路东侧、海河东路南侧、京沪铁路西侧、同昌东路北侧，由徐州市铜山区土地储备中心负责实施土地储备，该地块土地面积4.78公顷，地块标识码编号：3203122026R000242。

该地块土地储备资金需求共18642万元，计划发债额度为10000万元，债券发行期限为5年。

该项目获得徐州市铜山区人民政府《徐州市铜山区人民政府关于徐州市铜山区土地储备中心2026年度土地储备计划的批复》（铜政复〔2026〕12号）、徐州市铜山区人民政府《关于徐州市铜山区2026年第一批土地储备专项债券项目实施方案的批复》（铜政复〔2026〕13号）、徐州市铜山区财政局《关于〈徐州市铜山区土地储备中心2026年度土地储备资金收支项目预算〉的审核意见》（铜财综〔2026〕1号）、徐州市铜山区自然资源和规划局《关于万达东片区D地块规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》（2026年2月25日）、江苏省人民政府《省政府关于徐州市国土空间总体规划（2021-2035年）的批复》（苏政复〔2023〕20号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州市中心城区一铜山区开发边界内老城等九个单元详细规划的批复》（徐政复〔2025〕16号）。

4. 徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目

该项目地块一：新工区市场南路北侧地块，位于市场南路北侧、煤源路南侧、桃源路西侧，拟收储面积为38250平方米（约

57.38 亩），预计规划用地：住宅用地，地块标识码编号：3203052026R000037。

该项目地块二：老矿街道新厦路北侧地块，位于新厦路北侧、六朝路西侧、转型大道南侧，拟收储面积为 20879 平方米（约 31.32 亩），预计规划用地：住宅用地，地块标识码编号：3203052026R000041。

该项目地块三：老矿街道新厦路南侧地块，位于新厦路南侧、煤源路北侧、六朝路东侧，拟收储面积为 29144 平方米（约 43.72 亩），预计规划用地：住宅用地，地块标识码编号：3203052026R000057。

该项目地块四：大吴商城中路北侧地块，位于商城中路北侧、利大路东侧、西环路南侧、徐吴路西侧，拟收储面积为 27907 平方米（约 41.86 亩），预计规划用地：住宅用地，地块标识码编号：3203052026R000064。

该项目土地储备资金需求共 20350 万元，计划发债额度为 18500 万元，债券发行期限为 5 年。

该项目获得江苏省人民政府《省政府关于徐州市国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（苏政复〔2023〕20 号）、自然资源部办公厅《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207 号）、徐州市人民政府《市政府关于徐州市中心城区贾汪老矿等 5 个单元详细规划的批复》（徐政复〔2025〕31 号）、徐州市贾汪区人民政府《关于对〈徐州市大吴组团（小城市）创建区控制性详细规划（2016-2030）〉的批复》（贾政复〔2018〕7 号）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于新工区市场南路北侧地块一国土空间总体规划的情况说明》（2026 年 2 月 25 日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于

新工区市场南路北侧地块一控制性详细规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于老矿街道新夏路北侧地块一国土空间总体规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于老矿街道新厦路北侧地块一控制性详细规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于老矿街道新厦路南侧地块一国土空间总体规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于老矿街道新厦路南侧地块一控制性详细规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于大吴商城中路北侧地块一国土空间总体规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源和规划局《关于大吴商城中路北侧地块一控制性详细规划的情况说明》（2026年2月25日）、徐州市贾汪区自然资源登记管理中心《不涉及抵质押、查封等情况的说明》。

（二）项目主体

1. 徐州市土地储备中心

土地储备中心统一社会信用代码：12320300466542987Y，土地储备机构名录代码：TC320300，住所地：徐州市新城区镜泊西路7号，单位性质：事业单位法人，法定代表人：谢小锋，开办资金：3573.29万元，经营年限：自2021年9月26日至2026年9月26日，宗旨和业务范围：负责土地储备、征收、复垦整理、矿山地质环境恢复治理、矿产资源调查评价等行政辅助工作。负责市级土地收储、前期开发以备供应、储备资金筹集与使用；承担全市土地征收管理和征地报批技术审查等工作；承担全市国土空间综合整治、矿山地质环境恢复治理等工作；承担全市矿产资

源储量报告评审、矿产资源调查评价等技术审查和矿业权市场交易前期准备工作。

徐州市土地储备中心的主要职责是：

（一）负责依法取得土地、组织市级储备土地前期开发，承担储备土地供应的行政辅助工作。

（二）负责市级土地储备资金的筹集与使用。

（三）承担全市土地征收管理和征地报批技术审查等行政辅助工作。

（四）承担全市国土空间综合整治、土地整理复垦、矿山地质环境恢复治理等行政辅助工作。

（五）承担全市矿产资源储量报告评审、矿产资源调查评价等行政辅助工作和矿业权市场交易前期准备工作。

（六）承担全市土地储备信息化建设：指导各县（市）、铜山区、贾汪区、徐州经济技术开发区土地储备机构业务工作。

（七）完成徐州市自然资源和规划局交办的其他任务。

2. 徐州市铜山区土地储备中心

土地储备中心统一社会信用代码：1232032346665505X7，土地储备机构名录代码：TC320312，住所地：徐州市铜山区府中东路1号，单位性质：事业单位法人，法定代表人：赵艳梅，开办资金：2066.9604万元，经营年限：自2025年11月25日至2030年11月25日，宗旨和业务范围：为全区土地工作服务。承担辖区内编制土地储备规划和土地储备年度计划拟定工作；通过收回、收购、置换和征收等方式实施土地储备；承办辖区内储备土地出

让的前期准备工作。

徐州市铜山区土地储备中心的主要职责是：

(1) 联合地方政府、企业，集中力量推进国有存量建设用地，签订土地使用权收购合同项目，保证辖区内土地节约集约化利用。

(2) 依法开展“一住二公”地块土壤污染调查，确保土地土壤符合建设标准。

(3) 申请开展考古、调查勘探项目，开展文物资源区域评估项目，配合文物部门保障辖区内文物遗产得到保护。

(4) 牵头制作每年度土地推介手册，做好拟出让地块宣传工作。为加快形成新质生产力，加速城镇化进程，举办铜山区房地产招商座谈会，国内房地产头部企业以及本土房地产企业齐聚铜山，现场推介优质地块。

(5) 建立储备中心、属地政府、管护单位三级巡查制度，定期巡查在库储备地块，建设管护围墙，保障储备地块在库期间不被违法占用、倾倒垃圾等。

3. 徐州市贾汪区土地储备中心

土地储备中心统一社会信用代码：12320305466556545T，土地储备机构名录代码：TC320305，住所地：徐州市贾汪区国土资源局院内，单位性质：事业单位法人，法定代表人：李传浩，开办资金：288 万元，经营年限：自 2021 年 3 月 18 日至 2026 年 3 月 18 日，宗旨和业务范围：做好土地收储工作，承担土地市场调控、贯彻执行土地储备政策的行政辅助工作，承担土地征收征用管理的行政辅助工作。

徐州市贾汪区土地储备中心的主要职责是：（1）承担土地市场调控、贯彻执行土地储备政策的行政辅助工作。（2）承担土地征收征用管理的行政辅助工作。（3）完成区自然资源和规划局交办的其他任务。

综上，徐州市土地储备中心、徐州市铜山区土地储备中心、徐州市贾汪区土地储备中心系依法设立、具有独立法人资格的事业单位，且均被列入中华人民共和国自然资源部《土地储备机构名录（2025年版）》，徐州市土地储备中心具备徐州市主城区存量优质地块盘活项目、徐州市主城区2026年度新增储备项目的土地储备工作的主体资格，徐州市铜山区土地储备中心具备万达东片区D地块项目的土地储备工作的主体资格，徐州市贾汪区土地储备中心具备徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目的土地储备工作的主体资格。

（三）项目收益与融资平衡

根据2026年8月4日徐州众合会计师事务所有限公司出具的徐众合经审字〔2026〕第180号的《徐州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评估报告》，本所律师认为，在满足该财务评估报告全部假设的情况下，本期债券项目涉及的项目预期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。

四、中介机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的评估报告由徐州众合会计师事务所有限公司出具。

经调查，徐州众合会计师事务所有限公司现持有徐州市泉山区政务服务管理办公室核发的统一社会信用代码为913203117546194590号营业执照、江苏省财政厅核发的编号为32030025号执业证书。经办注册会计师李兴阳、张艳均持有2025年检通过的注册会计师证书。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏智临律师事务所出具。

江苏智临律师事务所是经过江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有江苏省司法厅核发的统一社会信用代码为31320000354970119B的《律师事务所执业许可证》，且2025年度考核合格。经办律师宋皓宇、卢星羽均持有江苏省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，且均通过2025年检，本所及本所律师具备就本次项目出具法律意见书的资格。

五、法律风险

（一）项目收益与进度风险

受到征地、补偿进程、施工进度、土储债券发行审查意见取得等方面的影响，本期土储债券对应项目的土地收储可能无法完全按照计划进行，可能影响本项目收益和融资平衡。

（二）市场风险和利率波动风险

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，在本期土储债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对投资项目财务成本产生影响，进而影响本项目收益和融资平衡。

（三）财务风险

由于土储债券对应项目仍在实施过程中，可能存在资金周转、投资估算等方面的风险，进而影响本项目收益和融资平衡。

（四）偿付风险

由于对应项目仍在实施过程中，可能存在项目总投资变化、土地出让不能完全按计划进行、土地出让市场价格波动等方面的风险，这些风险可能影响本项目收益和融资平衡。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）徐州市土地储备中心具备徐州市主城区存量优质地块盘活项目、徐州市主城区2026年度新增储备项目的土地储备工作的主体资格，徐州市铜山区土地储备中心具备万达东片区D地块项目的土地储备工作的主体资格，徐州市贾汪区土地储备中心具备徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目的土地储备工作的主体资格；

（二）本次项目拟申请的专项债券额度资金拟专项用于徐州市主城区存量优质地块盘活项目、徐州市主城区2026年度新增储备项目、万达东片区D地块项目、徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目，具有资金使用需求；

（三）根据会所报告，本次项目具有较为稳定的预期偿债资金来源，在满足该财务评估报告全部假设的情况下，项目收益能够合理保障偿还本期债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

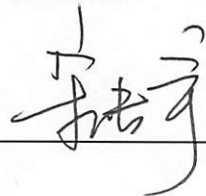
本法律意见书正本一式肆份，本所留存壹份，其余叁份供本期债券发行之目的使用。

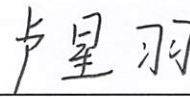
本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页无正文,为江苏智临律师事务所《徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目法律意见书》之签署页)



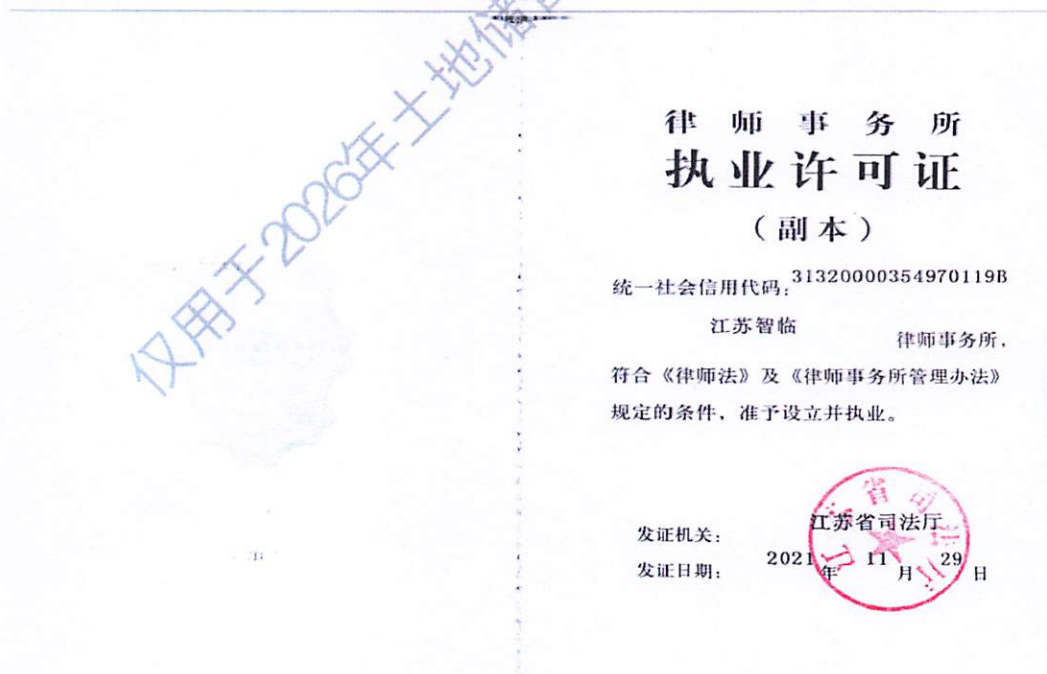
经办律师:





2026 年 8 月 4 日

七、附件



律师事务所登记事项（一）

名称	江苏智临律师事务所
住所	江苏省徐州市泉山区徐州软件园C-1-A五层
负责人	袁孟
组织形式	普通合伙
设立资产	460.00万元
主管机关	徐州市司法局
批准文号	苏司许决字[2015]226号
批准日期	2015年09月10日

律师事务所登记事项（二）

杨昊煜,袁孟,夏建立,邵珠刚,聂化新,王建永,丁浩,蔺琼,周新梅,吕延祖,魏然,张浩波,张贺,刘飞,宋长兴,裴建平,杨明阳

合
伙
人

律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日 期
秦小燕,李增	2015年3月6日
李春光,蔺琼	2015年2月25日
石亭,张倩,刘子威,王健	2015年7月18日
刘天宇,刘园园	2015年7月18日
张楠,王员,曹浩	2015年7月18日
周珉,杨驰,王健	2015年7月18日
刘文文,仲甜	2015年7月18日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日期
蔺	2022年5月30日
王建	2022年2月16日
杨明阳	2022年3月6日
丁浩	2022年3月26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

律师事务所变更登记（七）

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	
考核结果	2021年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2022-6-2023-5

考核年度	
考核结果	2022年度考核合格
考核机关	江苏省司法厅 (3)
考核日期	2023-6-2024-5

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省徐州市司法局 专用章
考核日期	有效期至2025年5月31日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省徐州市司法局 专用章
考核日期	有效期至2026年5月31日

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	江苏省徐州市司法局 专用章
考核日期	有效期至2027年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

江苏智临律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

13203202511984773

执业证号

法律职业资格 A20233207217542
或律师资格证号

发证机关

发证日期

2025年10月

持证人

卢星羽

性别

女

身份证号

32072120010706142X

江苏省司法厅

2025年10月

身份证照片

二维码

律师年度考核备案

2025年度

考核年度

不评定等次

考核结果

备案机关

备案日期

江苏省徐州市司法局

专用章

律师年度考核备案

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	江苏智临律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13203201810058677		
法律职业资格 或律师资格证号	A20173203031801		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	宋皓宇
发证日期	2023年05月10日	性别	男
		身份证号	320381198404230036

2024年度	2025年6月-2026年5月
考核年度	考核年度
考核结果	考核结果
2025年度	2026年6月-2027年5月
考核年度	考核年度
考核结果	考核结果
2026年度	2027年6月-2028年5月
考核年度	考核年度
考核结果	考核结果

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏华东律师事务所

关于

常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备

专项债券项目

之

法律意见书

地址：江苏省常州市新北区锦绣路 2 号文化广场 3 号楼 9 楼

邮政编码： 213022

电话(TEL.): 0519-85151900

目 录

释义	1
一、 本次土地储备所涉项目	4
(一) 新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块	4
(二) 盛宣怀故居周边地块	7
(三) 新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目 ..	10
(四) 太湖庄园北项目	13
(五) 常州西太湖科技产业园项目	15
(六) 丁塘港西地块	18
(七) 龙城大道南侧、泰山路西侧地块	21
(八) 丁塘港东侧西地块	24
二、 中介服务机构	27
(一) 会计师事务所	27
(二) 律师事务所	27
三、 风险提示	27
四、 结论	28

释义

在本法律意见书中，除非另有所指，下列词语具有下述特定含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
元	指	人民币元
本次项目	指	常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目
律师事务所/本所	指	江苏华东律师事务所
法律意见书	指	江苏华东律师事务所-关于常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目之法律意见书
江苏国瑞	指	江苏国瑞会计师事务所有限公司
评估报告	指	《常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评估报告》
预算法	指	《中华人民共和国预算法》
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》
财预〔2016〕115 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财综〔2016〕4 号文	指	《财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
财预〔2017〕62 号文	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
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〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
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》

江苏华东律师事务所

关于

常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目之 法律意见书

致：常州市财政局

江苏华东律师事务所是在中华人民共和国境内执业的专业法律服务机构。受常州市财政局的委托，对拟申请的常州地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目进行分析，根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕115 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文、国办发〔2024〕52 号文等我国现行有效的法律法规、行业规范以及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。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所承诺已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和规则指引发表法律意见；
2. 本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次项目的合法合规性进行了较充分的尽职调查，本所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；
3. 本所同意将本法律意见书作为本次项目注册必备的法律文件，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；
4. 在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目实施主体和

相关部门及单位向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头陈述及说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致并相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行签字或盖章所必需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与发生的事实一致；项目实施主体和相关部门及单位因各种原因只能提供电子档文件材料的，其承诺电子档文件材料的内容与正本材料或原件是一致并相符的；

5. 本所律师出具本法律意见书系依赖于委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要相关内容，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施主体或其他有关各方出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的文件资料、证明文件和有关说明视为真实无误；

6. 本所律师出具本法律意见书时，当委托人、项目实施主体及其他相关各方向本所律师提供的文件资料（含纸质和电子档）与有关审计、财务评估报告和信用评级的内容不一致时，本所律师将以有关审计、财务评估报告和信用评级的记载内容为引用依据；

7. 本所仅就与本次发行有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关会计、审计、税收、信用评级等专业事项发表评论；在本法律意见书中涉及会计、审计、税收、信用评级等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证；

8. 本法律意见书仅供项目实施主体为本次项目之目的使用，未经

本所许可，不得用作任何其他目的。

基于以上，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对项目实施主体和相关部门及单位提供的有关文件和事实进行了核查和验证后，现出具法律意见如下：

一、本次土地储备所涉项目

经本所律师核查，本期债券的实施主体具体如下：

（一）新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块

1、实施主体资质

常州市土地储备中心现持有统一社会信用代码为123204004672929084的《事业单位法人证书》，有效期自2024年10月22日至2029年10月22日，宗旨和业务范围拟定土地储备规划和计划；实施区域范围内土地储备项目的收购、征收工作；承担区域范围内储备资产的管理和前期开发工作；承担区域范围内土地储备资金管理具体工作；承担区域范围内储备土地上市的前期准备工作；承担区域范围内土地储备信息统计工作；承办上级交办的其他任务。住所常州市太湖东路103号，法定代表人程晋平，经费来源全额拨款，开办资金1000万元，举办单位常州市自然资源和规划局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025年版）》，常州市土地储备中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

(1) 项目地块概述

项目名称为“新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块”，位于常州市天宁区，项目实施主体为常州市土地储备中心。四至范围为：新堂北路南侧、东经 120 路东侧、龙汇路西侧、竹林北路北侧。规划用途为商业住宅用地，面积 3.8166 公顷。

(2) 项目地块审批情况

根据常州市人民政府《关于同意批准〈常州市 2026 年度土地储备计划(天宁区、钟楼区)〉的批复》（常政复〔2026〕19 号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市天宁区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204022026R000023。根据常州市自然资源和规划局《关于新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块的情况说明》，本项目涉及地块符合已审批的常州市天宁区国土空间总体规划（2021-2035 年）及控制性详细规划的要求。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入天宁区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评

估报告》，本项目总投资 34,000.00 万元，发行土地储备专项债券 34,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 34,000.00 万元。

(2) 项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
新堂北路 南侧、龙 汇路西侧 QL-03033 0 地块项 目	37,145.0 0	50,679.7 2	1.3 6	37,145.0 0	50,679.7 2	1.36

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的新堂北路南侧、龙汇路西侧

QL-030330 地块项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.36，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（二）盛宣怀故居周边地块

1、实施主体资质

常州市土地储备中心现持有统一社会信用代码为 123204004672929084 的《事业单位法人证书》，有效期自 2024 年 10 月 22 日至 2029 年 10 月 22 日，宗旨和业务范围拟定土地储备规划和计划；实施区域范围内土地储备项目的收购、征收工作；承担区域范围内储备资产的管理和前期开发工作；承担区域范围内土地储备资金管理具体工作；承担区域范围内储备土地上市的前期准备工作；承担区域范围内土地储备信息统计工作；承办上级交办的其他任务。住所常州市太湖东路 103 号，法定代表人程晋平，经费来源全额拨款，开办资金 1000 万元，举办单位常州市自然资源和规划局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025 年版）》，常州市土地储备中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

(1) 项目地块概述

项目名称为“盛宣怀故居周边地块”，位于常州市钟楼区，项目实施主体为常州市土地储备中心。四至范围为：东至茭蒲巷、南至青果巷、西至公园路、北至盛宣怀故居及茭蒲巷小区。规划用途为商业用地，面积 1.9652 公顷。

(2) 项目地块审批情况

根据常州市人民政府《关于同意批准《常州市 2026 年度土地储备计划(天宁区、钟楼区)》的批复》（常政复〔2026〕19 号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市钟楼区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204042026R00010。根据常州市自然资源和规划局《关于公园路东侧、青果巷北侧(ZX050611)地块的情况说明》，本项目涉及地块符合已审批的常州市钟楼区国土空间总体规划（2021-2035 年）及控制性详细规划的要求。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入钟楼区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 16,000.00 万元，发行土地储备专项债券

16,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 16,000.00 万元。

(2) 项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
盛宣怀故居周边地块项目	17,480.00	22,030.38	1.26	17,480.00	22,030.38	1.26

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的盛宣怀故居周边地块项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.26，

能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目

1、实施主体资质

常州市金坛区土地收购储备中心现持有统一社会信用代码为12320482467506259C的《事业单位法人证书》，有效期自2023年05月16日至2028年05月16日，宗旨和业务范围与制定土地收购储备规划和计划并组织实施，负责全区土地储备工作。住所常州市金坛区金坛大道150号，法定代表人朱励军，经费来源经费自理，开办资金1423万元，举办单位常州市金坛区自然资源和规划局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025年版）》，常州市金坛区土地收购储备中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市金坛区土地收购储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

（1）项目地块概述

项目名称为“新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目”，项目地块位于常州市金坛区，项目实施主体为常州市金坛区土地收购储备中心。四至范围为：东至小坵路，南至钱资湖大道，西至新城路，北至鸿福路。规划用途为居住用地，面积5.6280公顷。

（2）项目地块审批情况

根据《常州市金坛区人民政府关于〈常州市金坛区 2026 年度土地储备计划〉的批复》（坛政复〔2026〕21 号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市金坛区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204132026R000222。根据常州市金坛区自然资源和规划局《关于新城路东侧、鸿福路南侧地块二符合规划情况说明》，本次涉及发债地块位于城镇开发边界内，不涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及各级自然保护地。该地块规划符合国土空间总体规划及详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入金坛区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

（1）资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 42,000.00 万元，发行土地储备专项债券 42,000.00 万元，占总投资的 100%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 42,000.00 万元。

（2）项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目	45,885.00	58,627.22	1.28	45,885.00	58,627.22	1.28

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.28，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）太湖庄园北项目

1、实施主体资质

常州市土地储备中心武进分中心现持有统一社会信用代码为12320483467337512B的《事业单位法人证书》，有效期自2025年02月17日至2030年02月17日，宗旨和业务范围对区政府收购储备的存量土地进行调查，提出收购储备计划；编制、报批土地收购方案，办理收购手续，洽谈收购地价和补偿事项；组织储备土地的地面附着物的拆除及补偿、土地平整等前期开发工作；进行城市建设和基础设施建设项目的融资。住所常州市武进区延政中路金源大厦，法定代表人徐林，经费来源全额拨款，开办资金50万元，举办单位常州市自然资源和规划局武进分局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025年版）》，常州市土地储备中心武进分中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心武进分中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

（1）项目地块概述

项目名称为“太湖庄园北项目”，项目地块位于常州市武进区，项目实施主体为常州市土地储备中心武进分中心。四至范围为：东至太湖庄园，南至空地，西至村道，北至空地。规划用途为居住用地，

面积 4.6420 公顷。

（2）项目地块审批情况

根据《常州市武进区人民政府关于同意批准〈常州市武进区 2026 年度土地储备计划〉的批复》（武政复〔2026〕5 号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市武进区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204122026R000084。根据常州市自然资源和规划局武进分局《关于常州市武进区 2026 年度土地储备专项债券项目符合规划情况说明》，太湖庄园北项目符合国土空间总体规划和详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入武进区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

（1）资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 28,000.00 万元，发行土地储备专项债券 28,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 28,000.00 万元。

（2）项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
太湖庄园 北项目	30,590.00	38,332.52	1.25	30,590.00	38,332.52	1.25

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的太湖庄园北项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.25，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（五）常州西太湖科技产业园项目

1、实施主体资质

常州市土地储备中心武进分中心现持有统一社会信用代码为 12320483467337512B 的《事业单位法人证书》，有效期自 2025 年 02

月17日至2030年02月17日，宗旨和业务范围对区政府收购储备的存量土地进行调查，提出收购储备计划；编制、报批土地收购方案，办理收购手续，洽谈收购地价和补偿事项；组织储备土地的地面附着物的拆除及补偿、土地平整等前期开发工作；进行城市建设和基础设施建设项目的融资。住所常州市武进区延政中路金源大厦，法定代表人徐林，经费来源全额拨款，开办资金50万元，举办单位常州市自然资源和规划局武进分局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025年版）》，常州市土地储备中心武进分中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心武进分中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

（1）项目地块概述

项目名称为“常州西太湖科技产业园项目”，项目地块位于常州市武进区，项目实施主体为常州市土地储备中心武进分中心。四至范围为：规划道路东侧、规划道路南侧、云帆路西侧、环湖北路北侧。规划用途为居住用地，面积2.1582公顷。

（2）项目地块审批情况

根据《常州市武进区人民政府关于同意批准〈常州市武进区2026年度土地储备计划〉的批复》（武政复〔2026〕5号），本项目所涉

及未来可出让土地已被纳入常州市武进区 2026 年度土地储备计划，地块标识码为 3204122026R000225。根据常州市自然资源和规划局武进分局《关于常州市武进区 2026 年度土地储备专项债券项目符合规划情况说明》，常州西太湖科技产业园项目符合国土空间总体规划和详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入武进区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 24,000.00 万元，发行土地储备专项债券 24,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 24,000.00 万元。

(2) 项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续	项目收益	项	债券存续	项目收益	项目收益

	期内应付 债务资金 本息之和		目 收 益 覆 盖 倍 数	期内应付 债务资金 本息之和		覆盖倍数
常州西太湖科技产业园项目	26,220.00	32,997.82	1.26	26,220.00	32,997.82	1.26

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的常州西太湖科技产业园项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.26，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（六）丁塘港西地块

1、实施主体资质

常州市土地储备中心武进分中心现持有统一社会信用代码为12320483467337512B的《事业单位法人证书》，有效期自2025年02月17日至2030年02月17日，宗旨和业务范围对区政府收购储备的存量土地进行调查，提出收购储备计划；编制、报批土地收购方案，办理收购手续，洽谈收购地价和补偿事项；组织储备土地的地面附着物的

拆除及补偿、土地平整等前期开发工作；进行城市建设和基础设施建设项目的融资。住所常州市武进区延政中路金源大厦，法定代表人徐林，经费来源全额拨款，开办资金50万元，举办单位常州市自然资源和规划局武进分局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025年版）》，常州市土地储备中心武进分中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心武进分中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

（1）项目地块概述

项目名称为“丁塘港西地块”，位于常州市武进区，项目实施主体为常州市土地储备中心武进分中心。四至范围为：东至丁庄路、南至戚区道路二十六、北至沪宁城际铁路。规划用途为居住用地，面积2.1767公顷。

（2）项目地块审批情况

根据《常州市武进区人民政府关于同意批准〈常州市武进区2026年度土地储备计划〉的批复》（武政复〔2026〕5号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市武进区2026年度土地储备计划，地块标识码为3204122026R000232。根据常州市自然资源和规划局常州经济开发区分局《关于常州市武进区2026年度土地储备专项债券

项目符合国土空间总体规划和详细规划的说明》，常州市武进区 2026 年度土地储备专项债券项目丁塘港西地块符合国土空间总体规划和详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入武进区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 20,050.00 万元，财政投入 50.00 万元，占总投资的 0.25%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 99.75%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 20,000.00 万元。

(2) 项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金	项目收益	项 目 收	债券存续 期内应付 债务资金	项目收益	项目收益 覆盖倍数

	本息之和		益 覆 盖 倍 数	本息之和		
丁塘港西 地块	21,850.00	26,319.63	1.20	21,850.00	26,319.63	1.20

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的丁塘港西地块项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.20，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（七）龙城大道南侧、泰山路西侧地块

1、实施主体资质

常州市新北土地储备中心现持有统一社会信用代码为123204004672996326的《事业单位法人证书》，有效期自2025年3月11日至2030年3月11日，宗旨和业务范围负责实施新北区土地储备的具体工作。具体执行常编[2019]92号文件规定的主要职责。住所常州市新北区崇义北路2号，法定代表人胡亚萍，经费来源全额拨款，开办资金1000万元，举办单位常州市自然资源和规划局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025 年版）》，常州市新北土地储备中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市新北土地储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

（1）项目地块概述

项目名称为“龙城大道南侧、泰山路西侧地块”，位于常州市新北区，项目实施主体为常州市新北土地储备中心。四至范围为：东至泰山路，南至空地，西至空地，北至龙城大道。规划用途为商住用地，面积 2.7652 公顷。

（2）项目地块审批情况

根据《常州市新北区人民政府关于同意批准常州市新北区 2026 年度土地储备计划及 2026 年度土地储备项目专项债实施方案的批复》（常新政〔2026〕17 号），本项目所涉及未来可出让土地已纳入常州市新北区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204112025R000798。根据常州市自然资源和规划局高新区（新北）分局《关于“龙城大道南侧、泰山路西侧地块”项目规划的情况说明》，该地块规划符合国土空间总体规划和详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入新北区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评估报告》，本项目总投资 26,612.28 万元，财政投入 12.28 万元，占总投资的 0.05%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 26,600.00 万元，占总投资的 99.95%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 26,600.00 万元。

(2) 项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
龙城大道 南侧、泰 山路西侧 地块	29,060.50	48,648.80	1.67	29,060.50	48,648.80	1.67

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的龙城大道南侧、泰山路西侧地块项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.67，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（八）丁塘港东侧西地块

1、实施主体资质

常州市土地储备中心现持有统一社会信用代码为 123204004672929084 的《事业单位法人证书》，有效期自 2024 年 10 月 22 日至 2029 年 10 月 22 日，宗旨和业务范围拟定土地储备规划和计划；实施区域范围内土地储备项目的收购、征收工作；承担区域范围内储备资产的管理和前期开发工作；承担区域范围内土地储备资金管理具体工作；承担区域范围内储备土地上市的前期准备工作；承担区域范围内土地储备信息统计工作；承办上级交办的其他任务。住所常州市太湖东路 103 号，法定代表人程晋平，经费来源全额拨款，开办资金 1000 万元，举办单位常州市自然资源和规划局。

经核查《全国土地储备机构名录（2025 年版）》，常州市土地储备中心现已被纳入全国土地储备机构名录。

本所律师认为，常州市土地储备中心系依法成立，具有独立法人资格，隶属于所在行政区划的自然资源主管部门，承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

之相关规定，具备土地储备工作的主体资格。

2、项目基本情况

(1) 项目地块概述

项目名称为“丁塘港东侧西地块”，位于常州市天宁区郑陆镇，项目实施主体为常州市土地储备中心。四至范围为：东至丁东二路、南至和平三路、西至丁塘港、北至丁东一路。规划用途为居住用地，面积 4.9012 公顷。

(2) 项目地块审批情况

根据常州市人民政府《关于同意批准《常州市 2026 年度土地储备计划（天宁区、钟楼区）》的批复》（常政复〔2026〕19 号），本项目所涉及未来可出让土地已被纳入常州市天宁区 2026 年度土地储备计划。地块标识码为 3204022026R000038。根据常州市自然资源和规划局天宁分局《关于丁塘港东侧西地块规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》，该地块规划符合国土空间总体规划和控制性详细规划。

经本所律师核查，本项目地块取得方式及程序合法，土地权属清晰，无查封、无抵质押等存在权利限制的情况。该地块已被纳入天宁区年度土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，符合《土地储备管理办法》和自然资发〔2025〕45 号文之相关规定。

3、项目资金情况

(1) 资金筹措方式

经本所律师核查项目单位提供的资料及会计师事务所出具的《评

估报告》，本项目总投资 48,000.00 万元，财政投入 17,200.00 万元，占总投资的 35.83%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 30,800.00 万元，占总投资的 64.17%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 30,800.00 万元。

（2）项目收益与融资自求平衡情况

根据会计师事务所出具的《评估报告》，本项目可用资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目 收 益 覆 盖 倍 数	债券存续 期内应付 债务资金 本息之和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
丁塘港东 侧西地块	33,649.00	55,719.14	1.66	33,649.00	55,719.14	1.66

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的丁塘港东侧西地块项目收益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。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期

土地出让收入能够保障偿还债券本金及利息，偿债覆盖率为 1.66，能够实现项目收益和融资自求平衡。

二、 中介服务机构

（一）会计师事务所

江苏国瑞会计师事务所有限公司受托对发债事项对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具苏国瑞专审[2026]第 027 号《常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评估报告》。

江苏国瑞会计师事务所有限公司现持有统一社会信用代码为 91320402725209864A 的《营业执照》，执业证书编号为 32040011 是《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且签字注册会计师均持有执业证书，相关证照均已经最新一期年度检验。

（二）律师事务所

江苏华东律师事务所现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000797441195J），经办律师持有《中华人民共和国律师执业证》，并通过江苏省司法厅组织的最近一期年度考核。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

三、 风险提示

1. 项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面风险，进而影响项目收益

平衡。

2. 利率波动风险

项目使用资金期间，受国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性，影响项目财务成本，进而影响项目收益平衡。

四、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）专项债券对应项目的土地储备机构均符合《土地储备管理办法》及相关法律法规关于主体资格的要求；

（二）专项债券对应项目所涉地块均符合国土空间总体规划和控制性详细规划的要求，已取得相关审批文件，已纳入 2026 年度土地储备计划，且不存在权利限制；

（三）专项债券对应项目资金来源和资金用途符合法律规定；对应项目根据专业机构评价确认具有稳定的预期偿债资金来源，且经专业机构测算能够实现收益和融资自求平衡；

（四）专项债券对应项目符合相关法律法规和政策要求，符合公开发行的法定条件。

本法律意见书一式肆份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

(本页为《江苏华东律师事务所关于常州市区 2026 年江苏省政府
新增土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页)

江苏华东律师事务所 (盖章)



负责人:

上官阳城

经办律师:

鞠 明

张 峥

2026 年 3 月 6 日

江 苏 南 昆 仑 律 师 事 务 所

关 于

2026 年 江 苏 省 政 府 新 增 土 地 储 备 专

项 债 券 项 目

之

法 律 意 见 书



江蘇南昆侖律師事務所

JIANGSU NANKUNLUN LAW FIRM

連山題印

二 〇 二 六 年 八 月

目录

释义与简称	2
前提与声明	3
正文	4
一、本期债券的基本情况	4
二、募投项目情况	4
（一）募投项目清单	4
（一）募投项目概述	5
（三）项目审批或备案情况	6
（四）项目实施主体	8
三、项目资金情况	11
（一）项目资金来源及投入情况	11
（二）项目收益与融资平衡	12
四、中介机构及相关文件	13
（一）会计师事务所	13
（二）律师事务所	13
五、结论性意见	14

江苏南昆仑律师事务所

关于 2026 年江苏省政府新增土地储备专项 债券项目 之法律意见书

致：镇江市财政局

江苏南昆仑律师事务所是经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所及本所律师根据《土地储备管理办法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国预算法》《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）《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）《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）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《财政部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）《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）《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）《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》（财预〔2017〕89号）《财政部关于做好地方政府

专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8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）《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）等法律法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

释义与简称

在本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	江苏南昆仑律师事务所关于2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目之法律意见书
本所	指	江苏南昆仑律师事务所
本次项目	指	2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目
会计师事务所	指	江苏仁和永信会计师事务所有限公司
财务评价报告	指	《2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1、本所律师依据《中华人民共和国律师法》等法律法规和规范性文件以及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。

2、本所律师承诺已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、法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、项目组织实施主体和相关部门及单位向本所承诺和保证已经提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的书面材料、副本材料或其他材料，同时保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

4、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见书。

5、本所律师仅就与本次项目所涉及的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。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、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书仅供项目组织实施主体为本次项目之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、本期债券的基本情况

债券名称：2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

债券利率：以实际发行确定的利率为准

发行总额：8.96 亿元（其中心湖西地块项目 31500 万元，南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目 8500 万元，长山湾水库北侧地块土地整理项目 13100 万元，蔡巷路以南地块项目 12300 万元，瑞山路以西地块收购项目 24200 万元）

债券期限：5 年期

二、募投项目情况

（一）募投项目清单

2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 拟发行项目清单				
序号	实施主体名称	募投项目名称	项目类型	专项债券需求金额（单位：万元）
1	镇江经济技术开发区土地储备中心	心湖西地块项目	新增土地储备	31500
2	镇江市土地储备中心	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	新增土地储备	8500
3		长山湾水库北侧地块土	新增土地储	13100

		地整理项目	备	
4	镇江市丹徒土地储备中心	蔡巷路以南地块项目	新增土地储备	12300
5		瑞山路以西地块收购项目	收回收购存量闲置土地	24200

(二) 募投项目概述

1、心湖西地块项目

心湖西地块项目包含 2 宗地块,项目土地总面积为 10.0633 公顷。
 地块一：心湖西地块（住宅）项目，项目地点：镇江新区平昌路以北、赵声路以西；项目内容：用地面积 50894.37 m²，位于镇江新区平昌路以北、赵声路以西，规划用途城镇住宅用地。地块二：心湖西地块（商业）项目；项目地点：镇江新区宜侯路以南、赵声路以西；项目内容：用地面积 49739 m²，位于镇江新区宜侯路以南、赵声路以西，规划用途商业及娱乐用地；项目概算：项目总投资为 31500 万元。

2、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目

项目地点：南徐大道以北、戴家门路以西；项目内容：用地面积 174503 m²，位于南徐大道以北戴家门路以西地块，规划用途可出让土地为工业用地；项目概算：项目总投资为 8600 万元。

3、长山湾水库北侧地块土地整理项目

项目地点：长山湾水库北侧；项目内容：用地面积 96887 m²，规划用途城镇住宅用地；项目概算：项目总投资为 14500 万元。

4、蔡巷路以南地块项目

项目地点：蔡巷路以南宜景路以西；项目内容：用地面积 44543 m²，规划用途城镇住宅用地；项目概算：项目总投资为 12300 万元。

5、瑞山路以西地块收购项目

项目地点：驸马街以北瑞山路以西；项目内容：用地面积 68852 m²，规划用途城镇住宅用地；项目概算：项目总投资为 24200 万元。

（三）项目审批或备案情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目已取得的批复文件如下：

1、2023 年 8 月 25 日，江苏省人民政府出具的《省政府关于镇江市国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（苏政复〔2023〕25 号）。

2、2026 年 2 月 27 日，镇江市自然资源和规划局出具的《关于镇江市土地储备中心 2026 年度储备计划的初审意见》（镇自然资发〔2026〕40 号）。

3、2026 年 2 月 27 日，镇江市财政局出具的《关于镇江市土地储备中心 2026 年度土地储备资金收支项目预算的初审意见》（镇财政〔2026〕11 号）。

4、2025 年 3 月 12 日，江苏省自然资源厅办公厅出具的《关于更新灌云县、镇江市京口区、镇江经济技术开发区城镇开发边界成果数据的函》（苏自然资办函〔2025〕2 号）。

5、2026 年 2 月 13 日，镇江经济技术开发区财政局出具的《关于镇江经济技术开发区 2026 年度土地储备资金收支项目预算的初审意见》（镇经开财发〔2026〕2 号）。

6、2026 年 2 月 27 日，镇江市自然资源和规划局出具的《关于经济技术开发区土地储备中心 2026 年度土地储备计划的初审意见》（镇自然发〔2026〕39 号）。

7、2026 年 2 月 27 日，镇江市自然资源和规划局出具的《关于批准镇江市本级、镇江经济技术开发区土地储备中心 2026 年度土地储备计划的请示》（镇自然发〔2026〕38 号）。

8、2026 年 2 月 28 日，镇江市人民政府出具的《镇江市人民政府关于同意镇江市本级、镇江经济技术开发区 2026 年度土地储备计划的批复》（镇政复〔2026〕7 号）。

9、2026 年 2 月 28 日，镇江市人民政府出具的《镇江市人民政府关于同意镇江市本级、镇江经济技术开发区 2026 年度土地储备计划的批复》（镇政复〔2026〕7 号）。

10、2026 年 2 月 26 日，镇江市自然资源和规划局丹徒分局出具的《关于镇江市丹徒区 2026 年度土地储备计划的审核意见》（镇徒自然资发〔2026〕11 号）。

11、2026 年 2 月 26 日，镇江市自然资源和规划局丹徒分局出具的《关于报请审核<丹徒区 2026 年度土地储备资金项目收支预算>的函》（镇徒自然资函〔2026〕9 号）。

12、2026 年 2 月 26 日，镇江市丹徒区财政局出具的《关于<镇江市丹徒区 2026 年度土地储备资金收支项目预算>的初审意见》（镇徒财办函〔2026〕1 号）。

13、2026 年 2 月 26 日，镇江市自然资源和规划局丹徒分局出具的《关于报请审核<镇江市丹徒区 2026 年度土地储备计划>的请示》（镇徒自然资发〔2026〕10 号）。

14、2026 年 2 月 26 日，镇江市自然资源和规划局丹徒分局出具的《关于请求批复丹徒区 2 个地方政府专项债券项目收购收储方案的请示》（镇徒自然资发〔2026〕9 号）。

15、2026 年 2 月 26 日，丹徒区人民政府出具的《关于<关于报
请审核镇江市丹徒区 2026 年度土地储备计划的请示>的批复》（镇徒
镇复〔2026〕6 号）。

16、2026 年 2 月 26 日，丹徒区人民政府出具的《关于<关于请
求批复丹徒区 2 个地方政府专项债券项目收购收储方案的请示>的批
复》（镇徒镇复〔2026〕7 号）。

本所律师认为，项目涉及的储备地块已列入年度储备计划，符合
土地利用总体规划与城乡规划，符合江苏省财政厅相关文件对于申请
发行本次专项债券的项目要求，具备申请条件。

（四）项目实施主体

1、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目、长山湾水库
北侧地块土地整理项目实施主体：镇江市土地储备中心

根据镇江市土地储备中心现持有的《事业单位法人证书》，具体
信息如下：

统一社会信用代码	123211004686621494
名称	镇江市土地储备中心
宗旨和业务范围	市规划区范围内国有土地使用权的收（预） 购、储备、开发、利用、有计划地向市场 供地，为政府调控土地一级市场服务
住所	镇江市南徐大道 699 号
负责人	向琦
经费来源	全额拨款

开办资金	5000 万元
举办单位	镇江市自然资源和规划局
有效期	2025 年 2 月 18 日至 2030 年 2 月 18 日
登记管理机关	镇江市事业单位登记管理局

2、心湖西地块项目实施主体：镇江经济技术开发区土地储备中心

根据镇江经济技术开发区土地储备中心现持有的《事业单位法人证书》，具体信息如下：

统一社会信用代码	12321100468663395F
名称	镇江经济技术开发区土地储备中心
宗旨和业务范围	依照镇江市国土利用总体规划和相关控制性规划，对《土地储备管理办法》所列可纳入土地储备范围内的镇江经济技术开发区区域内土地统一进行储备
住所	镇江新区金港大道 96 号
负责人	陈立
经费来源	全额拨款
开办资金	5000 万元
举办单位	镇人民政府

有效期	2024 年 2 月 21 日至 2029 年 2 月 21 日
登记管理机关	镇江市事业单位登记管理局

3、蔡巷路以南地块项目、瑞山路以西地块收购项目实施主体：
镇江市丹徒土地储备中心

根据镇江市丹徒区土地储备中心现持有的《事业单位法人证书》，
具体信息如下：

统一社会信用代码	123211004687225869
名称	镇江市丹徒土地储备中心
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理、增强政府对土地市场的宏观控制，优化配置土地资源，为全区经济建设服务。全区土地收购与经营管理（相关社会服务）。
住所	江苏省镇江市丹徒新区勤政路国土局大楼
负责人	马志勇
经费来源	自收自支
开办资金	1000 万元
举办单位	镇江市自然资源和规划局丹徒分局
有效期	2025 年 3 月 14 日至 2030 年 3 月 14 日
登记管理机关	镇江市事业单位登记管理局

4、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》，镇江市土地储备中心、镇江经济技术开发区土地储备中心、镇江市丹徒土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码分别为 TC321100、TC321102、TC321112。

据此，本所律师认为，镇江市土地储备中心、镇江经济技术开发区土地储备中心、镇江市丹徒土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备实施土地储备的资格。

三、项目资金情况

（一）项目资金来源及投入情况

根据《财务评价报告》，镇江市用于土地储备的新增专项债券项目计划总投资 91,100.00 万元，其中：项目其他资本金 1,500.00 万元、拟申请的新增专项债券 89,600.00 万元。假设新增专项债券融资利率 1.70%（预计），每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息。

1、心湖西地块项目：项目总投资 31500.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 31500.00 万元。

2、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目：项目总投资 8600.00 万元，项目其他资本金 100.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 8500.00 万元。

3、长山湾水库北侧地块土地整理项目：项目总投资 14500.00 万元，项目其他资本金 1400.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 13100.00 万元。

4、蔡巷路以南地块项目：项目总投资 12300.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 12300.00 万元。

5、瑞山路以西地块收购项目：项目总投资 24200.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 24200.00 万元。

(二) 项目收益与融资平衡

1、根据《财务评价报告》，在债券存续期内，用于土地储备的新增专项债项目土地出让净收益能覆盖项目总债务融资本息支出，项目预期收益和融资资金能达到平衡。项目收益和融资平衡情况如下：

镇江市新增专项债券项目本期债券资金平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	发行期限 (年)	债券存续 期内预期 土地出让 收入 ①	政府规费 ②	债券存续 期内预期 土地出让 净收益 ③=②-①	债券存续期 内项目总债 务融资本息 之和 ④	项目总收益 /项目总债 务融资本息 ⑤=③/④
1	心湖西地块项目	5	54,833.68	8,225.05	46,608.63	34,177.50	1.36
2	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	5	11,121.46		11,121.46	9,222.50	1.21
3	长山湾水库北侧地块土地整理项目	5	28,700.00	4,305.00	24,395.00	14,213.50	1.72
4	蔡巷路以南地块项目	5	20,000.00	3,000.00	17,000.00	13,345.50	1.27
5	瑞山路以西地块收购项目	5	37,180.00	5,577.00	31,603.00	26,257.00	1.20

	合计		151,835.14	21,107.05	130,728.09	97,216.00	1.34
--	----	--	------------	-----------	------------	-----------	------

据此，本所律师认为，根据《财务评价报告》，在对该项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）《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）《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》（财预〔2017〕89号）等法律法规及规范性文件的规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次项目《财务评价报告》由江苏仁和永信会计师事务所有限公司出具。

江苏仁和永信会计师事务所有限公司现持有镇江市丹徒区行政审批局于2022年3月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91321112697924050Q）、江苏省财政厅于2012年2月20日核发的《会计师事务所执业证书》。同时出具上述《财务评价报告》的经办注册会计师具备注册会计师资格，且资格证书均在年检有效期内。

综上，本所律师认为，会计师事务所及会计师具备为本次项目提供专业服务并出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏南昆仑律师事务所出具。

江苏南昆仑律师事务所现持有江苏省司法厅于2017年2月17日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：

31320000723516334W)，江苏南昆仑律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏南昆仑律师事务所王佩、徐畅、周文倩律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度年检，具有签署本法律意见书的资格。

五、结论性意见

综上所述，本所律师认为，本次项目已取得相关合规性文件，项目主体具备实施本次项目的主体资格；本次项目所募集的资金将专项用于本次项目，根据《财务评价报告》，本次项目可实现项目收益和融资自求平衡，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求；为本次项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均是依法成立并合法存续的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。

本法律意见书一式三份，由本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页为《江苏南昆仑律师事务所关于 2026 年江苏省政府新增土地
储备专项债券项目之法律意见书》之签字、盖章页。)


江苏南昆仑律师事务所 (公章)
项目负责人: 王佩 (签字) _____

经办律师: 徐畅 (签字) 徐畅

经办律师: 周文倩 (签字) 周文倩

二〇二六年八月四日

扬中市 2026 年江苏省政府新增土地 储备专项债券项目 法律意见书

大成 DENTONS

北京大成（镇江）律师事务所

江苏省镇江市润州区檀山路208-6号申华国际冠城金融街63幢201室2-3层 (212004)

2-3F, Room201, Building 63, Shenhua International Guancheng Financial Street,

No.208-6, Tanshan Road, Runzhou District, 212004, Zhenjiang, Jiangsu, China

Tel: +86 0511-80980888

二〇二六年八月



目录

一、本期债券的基本情况	4
(一) 发行依据	4
(二) 发行额度申请	4
二、本期债券对应的项目情况	5
(一) 项目基本情况	5
(二) 项目实施主体	5
(三) 项目批准文件	6
三、项目资金情况	7
(一) 项目资金来源及投入情况	7
(二) 项目收益与融资平衡安排	7
四、与本委托事项有关机构意见及相关文件	8
(一) 财务评价报告	8
(二) 法律意见书	9
(三) 项目实施方案	9
五、本期债券发行的法律风险提示	10
(一) 与土地规划相关的风险	10
(二) 与土地市场相关的风险	10
(三) 与项目管理相关的风险	11
(四) 偿付风险	11
(五) 利率风险	11
(六) 流动性风险	12
六、结论性意见	12

扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 法律意见书

致：扬中市财政局

北京大成（镇江）律师事务所（以下简称本所）接受委托，对拟申请的扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目进行分析，并根据《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）、《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）、《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）、《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）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）、《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）等法律法规及规范性文件的有关规定以及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。

为出具本法律意见书，本所律师特做如下声明：

1、本所承诺已依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

2、本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，本所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。

3、本所同意将本法律意见书作为本期债券申报必备的法律文件，随同其他材料一同报送。

4、在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，项目委托方向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签字、印章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

5、本所律师出具本法律意见书系依赖于委托方、项目实施机构及其他相关各方向本所律师提供的文件资料，对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、项目实施机构或其他有关机构出具的证明文件和有关说明。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

6、本所律师仅就与本期债券有关之事项发表法律意见，并不涉及有关审计、评估报告(包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债

能力评价、现金流量分析)等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对评估结论、财务会计数据、信用评级结论及依据的引用,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7、本法律意见书仅供项目委托方为本期债券之目的使用,未经本所许可,不得用作任何其他目的。

基于以上,本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神,在对项目实施机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证后,现出具法律意见如下:

一、本期债券的基本情况

(一) 发行依据

根据《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发[2024]104号)、《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)和《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)文件精神,地方政府可通过发行土地储备专项债券等方式,依法依规盘活符合条件的存量闲置地块。

(二) 发行额度申请

扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目申请发行

金额为 25600 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块土地储备项目	扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券	25600	五年	扬中市土地储备中心

本所律师认为，本次债券的发行额度、发行期限符合《地方政府债券发行管理办法》、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》、《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》及其他相关规定。

二、本期债券对应的项目情况

(一) 项目基本情况

项目名称：扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块土地储备项目；项目实施单位：扬中市土地储备中心；融资期限：五年；收购成本：32000 万元，资金来源：计划配套财政资金和土地储备专项债资金。项目建设要素保障情况：本项目通过收购存量闲置土地实施，土地权属清晰，不涉及新增建设用地报批。项目用地符合国土空间规划和详细规划，无需办理农转用、土地征收等审批手续。

(二) 项目实施主体

根据《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),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,即扬中市土地储备中心。

经核查,扬中市土地储备中心统一社会信用代码为12321182468829746E;登记机关为扬中市事业单位登记管理局;注册资本5000万元;单位类型为事业单位;注册地址:扬州市中电大道268号;经营期限:2025年2月24日至2030年2月24日;经营范围:依照土地利用总体规划和城市规划,对土地收(预)购范围内的土地进行统一收储,组织前期开发,编制出让方案,报市政府批准后有计划向土地市场供地。登记状态:正常。

综上:本所律师认为扬中市土地储备中心依法登记设立,属于具备独立法人资格的事业单位,且在全国土地储备机构名录(2025年版)中,具备拟收购土地工作的主体资格。

(三) 项目批准文件

经核查,截至本法律意见书出具之日,项目取得所需的审批文件情况如下:

2026年2月12日,扬中市自然资源和规划局作出的《关于批准2026年扬中市土地储备专项债券项目实施方案的请示》(扬自然资发[2026]16号);

2026年2月28日,扬中市人民政府作出的《关于同意2026年度扬中市土地储备专项债券项目实施方案的批复》(扬政复字[2026]12

号)。

综上，本所律师认为，本次债券发行对应地块的土地储备专项债实施方案已由扬中市自然资源和规划局完成，扬中市人民政府批复同意实施方案，基本符合《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)、《土地储备管理办法》(自然资规(2025)2号)等相关规定关于土地储备项目的要求。

三、项目资金情况

(一) 项目资金来源及投入情况

根据《扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块土地储备专项债项目实施方案》，扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块土地储备专项债项目投资计划为32000万元，本期拟申请专项债券资金金额25600万元，债券发行期限五年。

上述筹措资金拟专项用于本次土地储备专项债券项目，本期募投项目未来偿债资金来源为整理后地块挂牌出让金收益。

(二) 项目收益与融资平衡安排

根据江苏仁和永信会计师事务所出具的《扬中市2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评价报告》(苏仁和永信所评价字[2026]第003号)，扬中市2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收入与融资平衡评估结果如下：

会计事务所认为：在债券存续期内，用于土地储备的新增专项债项目土地出让净收益能覆盖项目总债务融资本息支出，项目预期收益和融资资金能达到平衡。

综上，本所律师认为，根据评估报告，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，募集项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)、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》(财预[2017]89号)等法律法规及规范性文件的规定。

四、与本委托事项有关机构意见及相关文件

(一) 财务评价报告

江苏仁和永信会计师事务所有限公司接受委托对本期债券对应项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具了《扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评价报告》(苏仁和永信所评价字[2026]第 003 号)。

经本所律师核查,江苏仁和永信会计师事务所有限公司现持有镇江市丹徒区行政审批局核发的统一社会信用代码为 91321112697924050Q 的《营业执照》，于 2009 年 12 月 10 日成立并依法存续，经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业

务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

（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）一般项目：社会稳定风险评估；法律咨询（不包括律师事务所业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。现持有江苏省财政厅核发的批准执业文号为 321121000202203080116 的《会计师事务所执业许可证》，江苏仁和永信会计师事务所有限公司已通过历次年检。在评估报告上签名的杨士香会计师、徐文会计师为江苏仁和永信会计师事务所有限公司执业的注册会计师，具备中华人民共和国注册会计师资质，已通过江苏省注册会计师协会组织的历次年检。

（二）法律意见书

北京大成(镇江)律师事务所接受委托对本期债券项目进行法律分析，指派陈晔、冯忻律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经江苏省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000MD0318243H 的《律师事务所执业许可证》，本所通过了江苏省司法厅组织的历次年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的陈晔律师、冯忻律师为在本所执业的专职律师，已通过江苏省司法厅组织的历次年度考核，考核结果为称职。

（三）项目实施方案

根据《扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块土地储备专项债项目实施方案》（以下简称“《项目实施方案》”）记载并经本所律师核查，《项目实施方案》包含项目基本情况、投资规模及资金来源、项目建设的必要性与重要性、项目实施计划、项目投资估算、项目资金筹措分析、项目盈利能力分析、分险管理、经济效益与社会效益分析。

综上，本所律师认为，会计师事务所及律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，具备出具专业性意见的资质条件。《项目实施方案》的内容符合有关法律法规及规范性文件的规定。

五、本期债券发行的法律风险提示

（一）与土地规划相关的风险

拟以本次发行土地储备专项债券收储的土地已获得控制性规划审批，但在正式出让前，该收储土地的规划、用途等也可能会发生变更调整，从而可能影响预期土地出让收益的实现，进而影响项目的融资与收益平衡。

（二）与土地市场相关的风险

土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地需求不足、土地价格下降等多种情况，从而可能影响预期土地出让收益的实现，进而影响项目的融资与收益平衡。

(三) 与项目管理相关的风险

如果项目实施单位对土地储备项目管理不善,可能会出现项目资金使用效率低下、资产闲置浪费、土地出让收益未及时回收等问题。因此,项目实施单位应当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,提高管理人员专业素质和业务能力,定期对项目进行审计和评估及时发现和纠正管理中的问题。

(四) 偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于收储地块未来出让收益,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,同时,也可能存在投资概算不准确、土地出让情况预测不准确、土地出让价格波动等情况,存在无法按期完成土地出让以及出让价格变动等方面的风险,进而影响项目收益以及本期债券的还本付息,将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

(五) 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、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化,本期债券存续期限内,不排除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给本期债券投资者的实际收益水

平带来一定的不确定性。

(六) 流动性风险

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、投资者交易意愿等多种因素的影响，委托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，从而影响本期债券的流动性。

六、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1、本次债券的发行主体江苏省人民政府具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2、项目实施主体为扬中市土地储备中心，符合《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)的要求。

3、本期专项债券经江苏仁和永信会计师事务所评价可满足项目与融资自求平衡收益的要求，符合《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)的规定。

4、《项目实施方案》对本次债券发行进行了事前绩效评估，已披露项目基本情况、项目实施重要性和经济社会效益分析、项目资金筹措方案及使用计划、项目收益与融资平衡情况、专项债券管理、项

目风险控制、事前绩效评估报告的主要内容符合《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43号)、《财政部关于印发(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)等规范性文件对地方政府专项债券信息披露的要求。

5、为本次债券发行提供财务专项评价报告、法律意见书的专业机构均具备相应的执业资格。

6、本项目发行的风险因素包括利率波动风险、流动性风险以及项目在实施过程中的经营风险,可能导致项目融资与收益不平衡,最终影响债券还本付息。

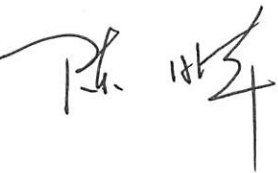
本法律意见书经本所盖章及经办律师签字后生效。

本法律意见书一式五份。

(以下无正文,为盖章签字页)

(本页为《扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目法律意见书》的签字盖章页)



经办律师: 

经办律师: 

2026 年 8 月 3 日

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所

关于

靖江市 2026 年

江苏省政府新增土地储备专项债券项目

发行中的前期准备工作

之

法律意见书

中国·泰州·医药高新区高新写字楼 1401 室 邮编：225300

Suti 1401, High tech office building Medical high tech zone, taizhou Jiangsu Post

Code: 225300

电话/Tel: (+86) (523) 86920166 传真/Fax: (+86) (523) 86920166

中国·泰州

二零二六

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所
关于
靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目
发行中的前期准备工作
之
法律意见书

致靖江市财政局：

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所（以下简称“本所”），是经江苏省司法厅批准成立，依法在中华人民共和国从事律师业务的律师事务所。

本所接受靖江市财政局（以下简称“财政局”）的委托，担任靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	1
一、释义与简称	1
二、声明	2
第二部分 正文	4
一、专项债券项目情况	4
（一）项目实施主体	4
（二）项目概况	4
二、项目资金情况	5
（一）预期偿债资金来源	5
（二）募集资金使用	7
三、中介机构情况	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	9
第三部分 结论	10
附件	12

第一部分 引言

一、释义与简称

除非本法律意见另有所指，下列术语在本法律意见中具有如下含义：

本法律意见书	指	江苏钟山明镜（泰州）律师事务所关于靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书
钟山明镜/本所	指	江苏钟山明镜（泰州）律师事务所
本所律师	指	本所为本次项目指派的律师：严小莉、袁殷宏、张思宇
地方政府专项债券	指	为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本次工作	指	为本次专项债券发行所进行的工作
永诚会计师事务所	指	江苏利安达永诚会计师事务所有限公司
《地块收益与融资平衡 财务评价报告》	指	永诚会计师事务所出具的本次地块收益与融资平衡财务评价报告 【编号为：苏永诚会专字〔2026〕10 号】
靖江市	指	江苏省靖江市
靖江市政府	指	江苏省靖江市人民政府
靖江市财政局	指	江苏省靖江市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

二、声明

为出具本法律意见书，本所依据《管理办法》等法律法规和规范性文件的有关规定及中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施单位提供的文件进行了审查，并就本次专项债券及与之相关的问题向项目实施单位有关管理人员做了询问或与之进行了必要的讨论。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

一、本所律师发表法律意见，系依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的有关事实和中国现行有效的法律、法规和行业规范，同时也是基于本所对有关事实的了解和对有关法律、法规和行业规范的理解而发表法律意见；

二、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次工作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、误导性陈述及重大遗漏；

三、本所律师同意靖江市财政局将本法律意见书作为本次工作的必备文件，同意将本法律意见书作为本次工作的申请材料和备案文件，并依法对本法律意见书承担相应的法律责任；

四、本所律师已得到项目实施单位的保证，项目实施单位提供了本所律师认为作为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料，其所提供的文件和材料都是完整、真实、准确和有效的，并承诺无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，其中文件材料为副本或者复印件的，保证与其正本或原件是一致和相符的。同时，对于出具本法律意见书至关重要而无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、项目实施单位或者其他有关单位出具的证明文件来出具本法律意见书；

五、在本法律意见书中，本律师仅就靖江市财政局本次工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等非法律专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告中任何数据或结论的引述，不表明本律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或暗示的保证，对于该等文件的内容本律师不具备核查和作出评价的适当资格；

六、本法律意见书仅供靖江市财政局为本次工作之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于上述声明之前提，本所律师根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对项目实施单位提供的有关文件和事实进行了核查，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、专项债券项目情况

（一）项目实施主体

名称	靖江市土地储备交易中心
统一社会信用代码	123212824691943753
性质	事业单位
法定代表人	蒋青
住所	靖江市阳光大道 12 号
业务范围	受市政府委托，负责全市土地的收购、回收、储备和使用权的出让、租赁等工作，为土地权属交易提供服务；农村土地整理、增减挂钩和万顷良田建设。
批准机构	靖江市自然资源和规划局
登记管理机关	靖江市事业单位登记管理局

（二）项目概况

根据靖江市人民政府《市政府关于同意实施靖江市 2026 年度土地储备计划的批复》（靖政复〔2026〕8 号）及专项债实施方案要求，项目拟主要建设内容：靖江市土地储备交易中心正在实施的土地储备项目共计 44 个，项目涉及土地总面积 151.0382 公顷，预期总成本 37.21 亿元（已支出资金 3.34 亿元）。结转地块总面积 151.0382 公顷，其中在库地块面积 3.4239 公顷。按照各土地储备项目实施进度安排，2026 年，计划实施土地储备项目 43 个，计划实施储备地块总面积 154.6901 公顷（其中，计划新增地块面积 100.8873 公顷），计划投入储备资金

36.31 亿元。本批次靖江市新洲路北侧地块土地储备专项债券项目位于滨江新城阳光大道南侧，慷江路东侧、站前路西侧，总面积 5.0483 公顷。在靖江市国土空间总体规划（2021-2035 年）中，该地块位于城镇集中建设区内。在靖江市中心城区主城控制性详细规划中，该地块用地性质为城镇住宅用地。（容积率 >1.01 、 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 60 米）。本项目收储地块土地计划 2031 年挂牌交易且全部于当年内出让完毕，项目实施单位为靖江市土地储备交易中心。

本所律师认为，靖江市土地储备交易中心具备实施相应土地储备项目的主体资格。

二、项目资金情况

（一）预期偿债资金来源

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券的偿债资金来源为土地出让收入。

项目总投资估算 20100 万元，资金来源包括：拟申请 2026 年本期发行地方政府专项债券 20000 万元，期限 5 年，靖江市财政资金出资 100 万元。

本次债券发行的融资平衡情况已经永诚会计师事务所审计通过。经专项审核，在项目实施单位对实施对应项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期经营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。总体评价结果如下：

项目建设资金来源情况如下：

靖江市 2026 年用于土地储备的专项债券新洲路北侧地块

资金来源汇总表

单位：万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						本期 债券 期限
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨			
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他 资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资 金(非资 本金⑨)	
新洲路北側地 块	20100					20000	100	5 年

新洲路北侧地块项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源，项目收入来源主要为土地出让收入，项目地块收储后全部于 2031 年出让，地块面积合计为 5.0483 公顷，用地性质为住宅用地。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，5 年期债券年利率暂定考虑 1.85%，在融资期内每年支付利息，到期一次性偿还本金，本次拟发债 20000 万元，项目可以实现收益和融资自求平衡。

项目本期收益覆盖本息倍数具体情况如下：

靖江市 2026 年用于土地储备的专项债券新洲路北侧地块

资金平衡情况表

单位：万元

项目名称	发行 期限	债券存续期内总 债务融资本息①	债券存续期内 项目净收益②	项目类型	项目收益覆盖倍 数③=②/①
新洲路北侧地块	5 年	21850.00	48455.33	105040231 土地储 备专项债券收入	2.22

依据永诚会计师事务所出具的本次地块收益与融资平衡财务评价报告说明，经测算，新洲路北侧地块共申请发行政府专项债券 20000 万元，债券存续期间本息和 21850 万元，债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为

48455.33 万元，为偿还债券本息的净收益，债券存续期间项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.22，可以覆盖总债务（总地方债券）本息。项目具有稳定的偿债资金来源，可实现项目收益与融资自求平衡。

（二）募集资金使用

本项目拟申请本期 2026 年用于土地储备的专项债券 200000 元，期限为 5 年。融资期内每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目选取了类似地块作为预测参考，通过测算本项目预期商业出让地价为 850.00 万元/亩，项目收入合计 64365 万元。

地块情况调研表

地块位置	面积（公顷）	土地用途	出让价格 （万元/亩）	出让金额 （万元）
滨江新城阳光大道南侧、慷江路东侧	5.0483	住宅	850	64365

本次申请发行的新增专项债券资金，严格依法用于有一定收益的公益性项目资本支出，不得用于置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，不得用于工资、社保缴费等人员支出、公用支出，以及利息支付、企业补贴等。

本项目该地块位于滨江新城阳光大道南侧，慷江路东侧、站前路西侧，商业配套：靖江晨阳里商业街、印象城、滨江新城休闲水街；周边学校：靖江市第三实验幼儿园、靖江市滨江学校、渡江实验小学、江苏省靖江高级中学；医疗配套：靖江市人民医院；休闲配套：马洲公园、牧城公园、靖江市东线第一帆纪念公园、东天生港、靖江市文化中心，目前需改善居民居住生活条件。通过科学规划建设居民生活住宅条件，既能满足区域人口增长带来的生活住房需求，又能完善经开区产业配套，实现产城融合发展。项目建成后将显著提升居民生活便利度，创造就业机会，同时优化土地资源配置，带动周边地块升值，为城市可持续发展提供新动能。同时，通过城镇居住地块的整治提升，地块开发，还将进一步激发区域

经济活力，通过引入特色商业、商务服务等业态，吸引优质企业和人才集聚，促进产业、人口、服务综合发展。地块开发符合区域需求及现代城市发展要求，满足当前人口与产业发展需求，还将优化城市空间结构、增强经济活力、改善民生福祉，实现社会效益与经济效益的双赢。

本所律师认为，本次政府债券项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的土地出让专项收入能够保障偿还债券本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第四条之规定。

三、中介机构情况

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《地块收益与融资平衡财务评价报告》由永诚会计师事务所出具。

永诚会计师事务所（统一社会信用代码为 91320000704048811J），登记机关为南京市建邺区市场监督管理局，现持有江苏省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，永诚会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由江苏钟山明镜（泰州）律师事务所出具。

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所现持有江苏省司法厅于 2018 年 8 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31320000MD0195618P），江苏钟山明镜（泰州）律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由江苏钟山明镜（泰州）律师事务所严小莉、袁殷宏、张思宇律师作为签署律师，其均持有江苏省司法厅核发的律师执业证书，且均已经过年度考核。

第三部分 结论

综上所述，本所律师认为，项目实施单位相关资质合规，本次债券所列入项目可实现项目收益和融资自求平衡；项目实施单位有资格实施相应的债券项目；本次债券中应享分配额度内的资金专项用于有一定收益的公益性资本支出项目。

（以下无正文，下一页为签字页）

（本页无正文，为《江苏钟山明镜（泰州）律师事务所关于靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作之法律意见书》的签字页）

江苏钟山明镜（泰州）律师事务所（盖章）



负责人：

马子前

经办律师：

袁殿宏

经办律师：

张恩序

2026 年 3 月 6 日

附件：



执业机构	江苏钟山明镜（泰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13212200911862674		
法律职业资格 或律师资格证号	A20073212840283		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	严小莉
发证日期	2018 年 08 月 16 日	性别	女
		身份证号	321028197911263623

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	泰州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

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	泰州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

执业机构	江苏钟山明镜（泰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13212202211452754		
法律职业资格 或律师资格证号	A20203206217854		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	袁殷宏
发证日期	2022年 05月 21日	性 别	女
		身份证号	320621199807163522

律师年度考核备案

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	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

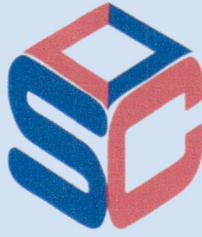
执业机构	江苏钟山明镜（泰州） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13212202411765623		
法律职业资格 或律师资格证号	A20214115259551		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	张思宇
发证日期	2024年 04 月 29 日	性别	女
		身份证号	411525199909269267

律师年度考核备案

考核年度	2024年
考核结果	合格
备案机关	江苏省司法厅
备案日期	2025年6月20日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



江苏首诚律师事务所

JIANGSU SHOUCHEG LAW FIRM

关 于

宿迁市土地储备专项债券项目

（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）

之

法律意见书

二〇二六年三月六日

地址：宿迁市宿城区运河南路 99 号恒昌乐活广场四楼 S4-02
电话：0527-84229588

江苏首诚律师事务所
关于宿迁市土地储备专项债券项目
（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）之
法律意见书

（2026）首诚法意第 02 号

致：宿迁市财政局

江苏首诚律师事务所系经中华人民共和国江苏省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国境内法律问题出具本法律意见。

受贵局委托，江苏首诚律师事务所（以下简称“本所”）作为宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）的特聘专项法律顾问，就宿迁市财政局在该项目债券发行过程中的准备工作事宜，根据有关法律、法规和财政部《地方政府专项债券发行管理办法》等规范性文件的有关规定，并遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言	4
一、 释义	4
二、 律师应声明的事项	5
第二部分 正文	7
一、 投资项目的基本情况	7
二、 投资项目融资平衡情况及偿债资金来源	9
三、 募集资金的使用	10
(一) 项目单位名称	10
(二) 本次债券的使用限制	11
四、 中介服务机构	12
(一) 会计师事务所	12
(二) 律师事务所	12
第三部分 结论	13

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本法律意见书	指	江苏首诚律师事务所作出的宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）之法律意见书
本所	指	江苏首诚律师事务所
本所律师	指	王欢律师、杨伟刚律师
本次准备工作	指	宿迁市财政局及为本次债券发行从事之前期准备工作
投资项目	指	宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）
天园会计师事务所	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）
《专项财务评估报告》	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）出具的本次专项债券（天园专审字 2026 第 043 号）专项财务评估报告
宿迁市	指	江苏省宿迁市

宿迁市土地储备中心	指	宿迁市土地储备中心
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》 财库〔2020〕43号

二、律师应声明的事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已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，对委托事宜的合法、合规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合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

2、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、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法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员做了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少材料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了委托人及相关人员对有关事实和法律

问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查和评价这些数据、结论的适当资格和能力。对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4、本法律意见书仅作为宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、投资项目基本情况

根据委托人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，投资项目的基本情况如下：

（一）原新苑小区地块土地储备专项债券项目

1、项目批准文号：

2026年2月25日宿迁市人民政府“市政府关于同意市区2026年度土地储备计划的批复”（宿政复〔2026〕7号）；2026年2月25日宿迁市人民政府“市政府关于收回收购原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目实施方案的批复”（宿政复〔2026〕8号）；2026年2月25日宿迁市人民政府“市政府关于收回收购原新苑小区地块、水韵家园二期土地价格的批复”（宿政复〔2026〕9号）。

2、项目土地情况

原新苑小区地块位于宿迁市宿城区古城街道，土地面积为3.9665公顷（折合59.4975亩），四至为：东至人民大道民房，南至微山湖路，西至平安大道、富康路派出所用地，北至富康路派出所用地、市妇产医院用地、市疾病预防控制中心用地，规划用地性质为居住用地。该地块于2023年12月由宿迁市城市更新投资发展有限公司通过市场招拍挂方式取得，截至目前，地块尚未开发，属于已列入存量闲置土地清单地块。

3、项目实施计划

原新苑小区地块已于 2026 年 2 月 14 日完成地价评估报告（评估价值 36500.13 万元）；2026 年 2 月 25 日纳入“宿迁市区 2026 年度土地储备计划”；2026 年 2 月 25 日，完成价格公示，并取得政府批准文件；2026 年 2 月 26 日签订土地回购协议，2031 年度完成地块再次出让。

上述项目已经立项，总投资 35700 万元，拟通过发行政府债券 35700 万元，本次拟发行 35700 万元。依据宿迁市土地储备中心提供的相关资料，本次 35700 万元债券资金由宿迁市财政局专项用于上述原新苑小区地块收储项目。

据此，本所律师认为上述项目已经取得了必要的审批手续，可将专项债券资金专项用于本次项目。

（二）水韵家园二期地块土地储备专项债券项目

1、项目批准文号

2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于同意市区 2026 年度土地储备计划的批复”（宿政复〔2026〕7 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于收回收购原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目实施方案的批复”（宿政复〔2026〕8 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于收回收购原新苑小区地块、水韵家园二期土地价格的批复”（宿政复〔2026〕9 号）。

2、项目土地情况

水韵家园二期地块位于宿城经济开发区南区，紧邻黄河

故道文化公园南园，土地面积为 3.0497 公顷（折合 45.7455 亩），四至宿迁市宿城经济开发区南区，东至乐居路、南至水韵家园、西至空地、北至建业路。规划用地性质为商住用地、商业用地。该地块于 2016 年 5 月 16 日由宿迁市运河港开发集团有限公司通过市场招拍挂方式取得。

3、项目实施计划

2026 年 2 月 25 日纳入“宿迁市区 2026 年度土地储备计划”，2031 年度完成地块再次出让。

上述项目已经立项，总投资 19600 万元，拟通过发行政府债券 19600 万元，本次拟发行 19600 万元。依据宿迁市土地储备中心提供的相关资料，本次 19600 万元债券资金由宿迁市财政局专项用于上述水韵家园二期地块收储项目。

据此，本所律师认为上述项目已经取得了必要的审批手续，可将专项债券资金专项用于本次项目。

二、投资项目融资平衡情况与偿债资金来源

关于本次债券发行的融资平衡情况已经天园会计师事务所审计通过。在本次债券发行中，原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目收益可以覆盖融资成本。

其中原新苑小区地块项目，该债券的偿债资金来源主要是土地回购后再次出让收入，项目建设周期自 2026 年至 2031 年。依据天园会计师事务所出具的《专项财务评估报告》，宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块）本期债券

存续期内（2026-2031 年）总收益 47124 万元，债券本息合计 39270 万元，平均债券覆盖率 1.20 倍。

水韵家园二期地块项目，该债券的偿债资金来源主要是土地回购后再次出让收入，项目建设周期自 2026 年至 2031 年。依据天园会计师事务所出具的《专项财务评估报告》，宿迁市土地储备专项债券项目（水韵家园二期地块）本期债券存续期内（2026-2031 年）总收益 26532.39 万元，债券本息合计 21560 万元，平均债券覆盖率 1.23 倍。

据此，本所律师认为，本次债券发行所列入的原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的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《债券管理办法》第四、六条之规定。

三、 募集资金使用

（一）项目单位名称

机构名称：宿迁市土地储备中心；机构性质：事业单位；统一社会信用代码：123213004697610777；机构地址：宿迁市洪泽湖路 793 号建设大厦十六楼；法定代表人：于登才；经费来源：全额拨款；开办资金：56488.1553 万元；举办单位：宿迁市自然资源和规划局。宗旨和业务范围：制定市区土地收储计划，测算收储成本，筹措、管理土地收储资金，做好收购土地前期开发工作，签订收储协议，提供净地出让。

指导各县土地收购储备工作。

据此，本所律师认为宿迁市土地储备中心作为机关法人，具有开发建设和管理原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目的主体资格，符合《债券管理办法》第六条之规定。

（二）本次债券的使用限制

本次申请公开发行人债券项目为原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目。

其中原新苑小区地块项目，项目地块宿迁市宿城区古城街道，土地面积为 3.9665 公顷（折合 59.4975 亩），四至为：东至人民大道民房，南至微山湖路，西至平安大道、富康路派出所用地，北至富康路派出所用地、市妇产医院用地、市疾病预防控制中心用地，规划用地性质为居住用地。该地块于 2023 年 12 月由宿迁市城市更新投资发展有限公司通过市场招拍挂方式取得，截至目前，地块尚未开发，属于已列入存量闲置土地清单地块。

水韵家园二期地块项目，项目土地位于位于宿城经济开发区南区，紧邻黄河故道文化公园南园，土地面积为 3.0497 公顷（折合 45.7455 亩），四至宿迁市宿城经济开发区南区，东至乐居路、南至水韵家园、西至空地、北至建业路。规划用地性质为商住用地、商业用地。该地块于 2016 年 5 月 16 日由宿迁市运河港开发集团有限公司通过市场招拍挂方式取得。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）作为审计机构并出具《财务评估报告》。

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）所现持有宿迁经济技术开发区行政审批局于 2022 年 4 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 9132130070401921X3）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为：宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）系经依法成立且合法存续的审计机构，具备作为审核机构并出具审核报告的资质，在审核报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资质。

(二) 律师事务所

江苏首诚律师事务所作为专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经江苏省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码为 31320000MD01749560 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：江苏首诚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，具备担任专项法律顾问并出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

第三部分 结 论

根据以上内容并结合天园会计师事务所出具的《财务评估报告》，本所律师认为：

1、本次发债所列入的原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目可实现项目收益和融资自求平衡。

2、本次项目已取得必要的审批手续，具有稳定的预期偿债资金来源，符合地方政府专项债券相关规范性文件的规定和要求。

3、提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

4、本次债券资金由宿迁市财政局专项用于原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目。

本法律意见书一式三份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。



律 师：丁根林

负责人：丁根林

律 师：杨伟刚

二〇二六年三月六日

律师事务所执业许可证

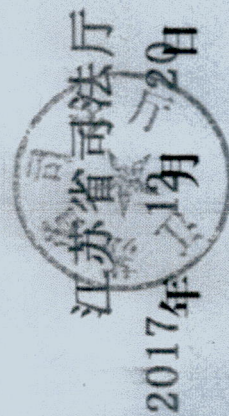
统一社会信用代码: 31320000MD01749560

江苏首诚

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:

发证日期:



执业机构 江苏首诚律师事务所

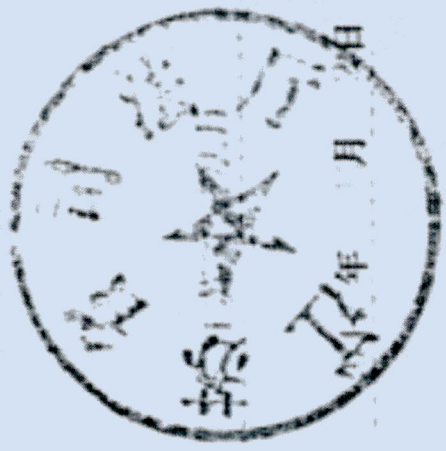
执业证类别 专职律师

执业证号 13213201210824378

法律职业资格
或律师资格证号 A20163213023349

发证机关

发证日期



持证人 杨伟国

性别 男

身份证号 321321198507127212

执业机构 江苏首诚律师事务所

执业证类别 专职律师

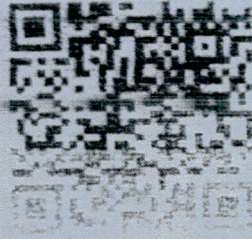
执业证号 13213201410889810

法律职业资格
或律师资格证号 A20123213112486

发证机关

发证日期

2017年 1月 2日



持证人

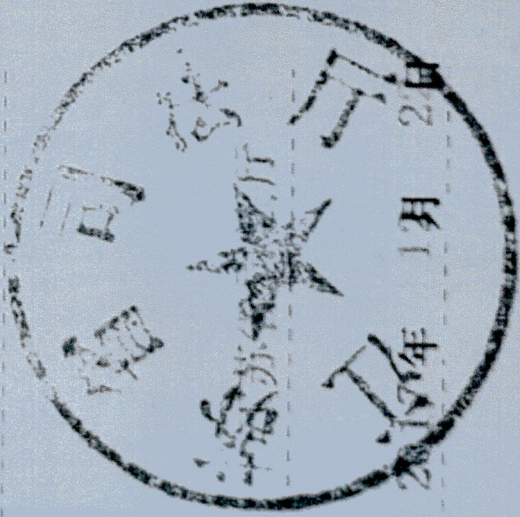
丁根林

性别

男

身份证号

320881197911043457



江苏德匠律师事务所

【沐阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券
项目

法律意见书



2026 年 03 月

目 录

释义 2

第一部分 引言与声明 3

第二部分 正文 4

 一、募集资金使用基本情况 4

 二、募投项目情况 4

 沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目 4

 三、本次发行的实质条件 5

 （一）发行人的主体资格 5

 （二）发行额度、发行期限 5

 （三）偿债资金来源及项目收益融资平衡..... 5

 四、本次申报的中介机构 6

 （一）会计师事务所 6

 （二）律师事务所 6

 五、结论性意见 7

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

省政府	指	江苏省人民政府
沭阳县政府	指	江苏省沭阳县人民政府
本所	指	江苏德匠律师事务所
本所律师	指	完成主要工作并签署本法律意见书的律师
天园联合会计师事务所	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）出具的《沭阳县土地储备专项债券项目（沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块）专项财务评估报告》
本次发行	指	沭阳县 2026 年土地储备专项债券的发行
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
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》
财库〔2020〕43 号文	指	财政部《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2015〕225 号文	指	财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2017〕89 号文	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》
财预〔2017〕62 号文	指	财政部 原国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法》
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》



【沭阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目法律意见书

(2026) 德匠意字第 0306 号

第一部分 引言与声明

致：沭阳县财政局

本所依法接受贵局委托，担任沭阳县 2026 年土地储备专项债券项目专项法律顾问。

本所律师依照《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2017〕62 号文、自然资发〔2025〕45 号文等法律、规章及规范性文件的有关规定，并按照执业规范，出具本法律意见书。

本法律意见书的基础事实依赖于贵局提供或（和）本所律师调取到的证据资料，并根据律师职业经验分析认定。在本法律意见书中，本所律师仅就本次发行所涉及的法律问题发表意见；涉及有关财务、审计、信用评级等非律师专业事项的，均本着审慎原则引述有关机构的文件内容而不发表评论性意见，且该引述不应视为本所律师对引述内容的真实性与准确性做出任何明示或默示的保证。

第二部分 正文

一、募集资金使用基本情况

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告，本期债券由沭阳县人民政府自愿申请发行，为土地储备专项债券，根据本地区上报确认的 2026 年新增政府债券限额情况，本次发行额度 5.02 亿元，期限 5 年，募集资金专项用于募投项目，以项目对应的纳入政府性基金收入偿还（科目：土地储备专项债券收入）。

二、募投项目情况

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目

1. 项目基本情况

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块位于学院路南侧、新南路西侧，西至长安路、东至新南路、北至学院路、南至挹香路，土地面积为 9.4838 公顷。截至目前，地块尚未开发。

项目批准文号：2026 年 2 月 25 日沭阳县人民政府“关于沭阳县 2026 年度土地储备计划的批复”（沭政复〔2026〕4 号）；

项目实施单位：沭阳县土地收购储备中心；

项目总投资：74828 万元；

项目实施计划：沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块已于 2026 年 2 月 13 日完成地价评估报告（评估价值 78393 万元）；2026 年 2 月 26 日纳入“沭阳县 2026 年度土地储备计划”；2026 年 2 月 26 日，完成

价格公示，并取得政府批准文件；2026 年 2 月 24 日签订土地回购协议。

2. 项目单位情况

单位名称：沭阳县土地收购储备中心；

机构类型：事业单位；

统一社会信用代码：123213220143148442；

地址：沭阳县学院路 5 号；

负责人：张波；

举办单位：沭阳县自然资源和规划局。

三、本次发行的实质条件

（一）发行人的主体资格

本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府用于土地储备项目。

（二）发行额度、发行期限

根据沭阳县财政局关于本次发行的申请报告、本地区上报确认的 2026 年新增政府专项债券限额、结构情况，本次发行拟募集资金 5.02 亿元，期限 5 年。

（三）偿债资金来源及项目收益融资平衡

债券资金以项目对应的政府性基金收入偿还，按年付息，到期一次性还本。根据天园联合会计师事务所《财务评估报告》，“预计产生

的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡”，“沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债券项目提供足够的资金支持，保证沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债券项目的顺利收购。同时，土地重新出让收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求”。

四、本次申报的中介机构

（一）会计师事务所

本次申报的《财务评估报告》由天园联合会计师事务所执业注册会计师出具。

天园联合会计师事务所现持有宿迁经济技术开发区行政审批处于 2000 年 1 月 9 日核发的营业执照（统一社会信用代码 9132130070401921X3）、江苏省财政厅于 1999 年 12 月 17 日核发的《执业证书》（证书编号：32130002），天园联合会计师事务所系依法注册成立、可执行注册会计师法定业务的会计师事务所，出具报告的人员有相应执业资格。

（二）律师事务所

本次申报的法律意见书由江苏德匠律师事务所执业律师出具。

江苏德匠律师事务所现持有江苏省司法厅于 2021 年 7 月 15 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31320000MD02506640），江苏德匠律师事务所系具有合法执业资格的律师事务所，本所律师持有专职执业证书，本所及本所律师不存在被停止、限制执业等情形。

五、结论性意见

1. 本次发行对应的项目已经取得现阶段必要的批复手续，项目单位登记无异常，项目真实存在。

2. 本次发行拟由沭阳县政府申报省政府发行，募集资金转贷给沭阳县政府使用，符合国发〔2014〕43 号文第二条第（一）项“经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借”、财预〔2017〕89 号文第二条第四款“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〔2017〕62 号文第五条“县……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”等关于发行主体的规定。

3. 本次发行额度在江苏省政府专项债务限额内安排，符合国发〔2014〕43 号文第三条第（一）款“地方政府债务规模实行限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额”、财库〔2020〕43 号文第六条“地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券”、财预〔2015〕225 号文第一条第（二）款“市县级政府确需举借债务

的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”、财预〔2017〕62 号文第七条“土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理”等关于发行限额的规定。

4. 本次发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，收益专项用于偿还募集资金，符合财库〔2020〕43 号文第二条第二款“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”、财预〔2017〕89 号文第二条第（七）款“专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金”、财预〔2017〕62 号文第三条“地方政府土地储备专项债券是地方政府专项债券的一个品种，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”等关于募投项目、偿债资金来源的相关规定。

5. 本次发行和使用严格对应到单个项目，符合财库〔2020〕43 号文第九条“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应多个项目集合发行”、自然资发〔2025〕45 号文第三条“用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成”等规定。

6. 本次发行对应的项目能够实现融资自求平衡，符合财预〔2017〕

89 号文第二条第（二）款“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”、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”等规定。

7. 委托的专业服务中介机构均有相应执业资格，中介机构指派的人员亦具备相应执业资格。

8. 未发现本期债券项目存在违反法律、行政法规规定情形。

综上，本所律师认为，本次发行符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2017〕62 号文、自然资发〔2025〕45 号文等法律、规章及规范性文件规定，满足申报江苏省人民政府统一发行专项债券的法律要求。

本法律意见书供参考。

(本页无正文，为署名页)

江苏德匠律师事务所

负责人:



律师:

符伟

律师:

李迎龙

二〇二六年三月六日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31320000MD02506640

江苏德匠

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:

发证日期:

江苏省司法厅
2021 年 07 月 15 日

执业机构	江苏德匠律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13213201710021710	持证人	徐雷
法律职业资格 或律师资格证号	A20154401090068	性别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	321322198405296812
发证日期	2021年07月15日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2024年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	江苏省宿迁市司法局 律师年度考核备案专用章	备案机关	
备案日期	2025年6月-2025年5月	备案日期	

执业机构	江苏德匠律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13213202510914278	持证人	李迎龙
法律职业资格 或律师资格证号	A20233213226931	性别	男
发证机关	江苏省司法厅	身份证号	321322198901080033
发证日期	2025年05月13日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

江苏拓荒者律师事务所

(2026)苏拓荒者法意第 004 号

【泗阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

法律意见书

江苏拓荒者律师事务所

二零二六年三月

江苏拓荒者律师事务所

关于

【泗阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

法律意见书



致：泗阳县财政局

江苏拓荒者律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局委托为“泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目法律意见书”，用于江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目提供专项法律服务。本所为合法注册成立之律师事务所，在本法律意见书签字之律师持有中华人民共和国律师执业证，具有签署法律意见书的资格。本所律师根据现行法律、法规、规范性文件的有关规定，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。

出具本法律意见书所依据的主要法律法规、规范性文件包括但不限于：《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》等。

声 明

对本次法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据现行有效的法律、法规、规范性文件之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，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行了必要的核查验证，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合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、为出具本法律意见书，本所律师审查了泗阳县财政局提供的本次项目的相关文件资料，包括但不限于泗阳县财政局提供的“泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，用于江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目”等文件资料。

三、泗阳县财政局保证，其已经向本所经办律师披露和提供了为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的书面材料或者电子数据，无任何重大遗漏、虚假记载及误导性陈述，其所提供的包含但不限于复印件、扫描件与原件具有一致性。

四、本所律师仅就本次项目等事项发表法律意见，不对本次项目内容以及所涉事实和数据的真实性、准确性等问题发表意见。

五、本法律意见书仅供本次项目使用，不得用于其他任何目的。本所同意将本法律意见书作为本次项目公告材料，随其他须公告的文件一同公告，并依法对本所经办律师在其中发表的法律意见承担责任。

基于上述声明，本所律师根据有关法律、法规和文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对相关机构提供的有关文件和资料进行了核查和验证后，出具法律意见如下：

正文

一、项目基本情况

1、项目名称：江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目。

2、申请发行额度及期限：申请《泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目》专项债券资金，用于江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目。申请债券资金总额 18400 万元，期限为 5 年，利率 2%。

3、项目实施：

(1) 江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目

泗阳县聚宝公园北侧地块位于位于泗水大道南侧、西安路东侧，土地面积为 6.3478 公顷，土地权属为国有建设用地，现状用途为居住、商业服务业用地，土地现状为净地。该地块于泗阳县民康农村经济发展有限公司于 2024 年 9 月 9 日，与泗阳县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3213232024CR0093，电子监管号：3213232024B000934），取得项目地块国有建设用地使用权，土地面积 63478 平方米，土地用途为居住、商业服务业用地，土地出让年限居住 70 年、商服 40 年，土地出让价款 24756.42 万元，约定动工时间为 2026 年 1 月 9 日前，截至本方案批复之日，地块未动工，尚未构成闲置土地，该宗地无抵质押、查封、租赁等情况。泗阳县民康农村经济发展有限公司无意愿开发该宗地，泗阳县土地收购储备中心拟收购该宗国有建设用地使用权，并已纳入泗阳县 2026 年度土地储备计划，泗阳县土地收购储备中心与泗阳县民康农村经济发展有限公司签订收购协议。

项目总投资：20312.10 万元，实施计划：2026 年 2 月 26 日签订土地收购协议，拟于 2030 年底挂牌上市。地块可出让面积为 58521 平方米，土地规划用途为商住混合用地，容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，拟供地方式为挂牌。另有，规划用途为公园绿地 4957 平方米，拟供地方式为划拨。

4、专项债券对应项目简介：

地区	项目名称	项目类型（一级）	债券额度	债券期限	项目简介	项目总投资	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
泗阳县	江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目	土地储备	18400万元	5年	拟于2030年底挂牌上市。地块可出让面积为58521平方米，土地规划用途为商住混合用地，容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，拟供地方式为挂牌。另有，规划用途为公园绿地4957平方米，拟供地方式为划拨。	20312.10万元	是
合计			18400万元				

二、项目实施机构

1、江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目

（1）项目实施单位/总负责单位基本情况

机构名称：泗阳县土地收购储备中心

机构性质：事业单位

统一社会信用代码：12321323469786135G

宗旨和业务范围：为保护和合理利用土地资源提供服务。受县政府委托，负责承办土地征用、收购、储备、整理、开发以及土地招标、拍卖、上市交易的事务工作；受县国土资源局委托，负责全县国有土地地籍方面有关事务等工作。

机构地址：泗阳县众兴镇北京东路

法定代表人：祝龙

经费来源：全额拨款

（2）建设概况

建设规模及内容：地块拟于 2030 年底供应，依据《泗阳县核心宜居控制性详细规划》，地块可出让面积为 58521 平方米，土地规划用途为商住混合用地，容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，拟供地方式为挂牌。另有，规划用途为公园绿地 4957 平方米，拟供地方式为划拨。

三、项目审批及合规文件及证明材料情况（包括但不限于以下内容）

- (1) 《中华人民共和国预算法》
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）
- (3) 《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）
- (4) 《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）
- (5) 江苏省人民政府《省政府关于沐阳县、泗阳县、泗洪县国土空间总体规划（2021-2035 年）的批复》（苏政复〔2023〕30 号）
- (6) 江苏省自然资源厅办公室《关于更新张家港市、滨海县、泗阳县城镇开发边界成果数据的函》
- (7) 泗阳县人民政府《泗阳县人民政府关于泗阳县 2026 年度土地储备计划的批复》（泗政复〔2026〕8 号）
- (8) 泗阳县人民政府《泗阳县人民政府关于同意泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目收回国有建设用地使用权价格的批复》（泗政复〔2026〕12 号）
- (9) 泗阳县人民政府《泗阳县人民政府关于泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目实施方案的批复》（泗政复〔2026〕13 号）
- (10) 泗阳县人民政府《关于泗阳县高铁商贸组团、核心宜居组团、生态文化组团、科技智创组团等 4 个组团的控制性详细规划的批复》（泗政复〔2026〕84 号）
- (11) 《土地评估报告》苏金土地（2026）（估）字第 SQ012 号
- (12) 《泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目实施方案》
- (13) 宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）《泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评估报告》天园专审字[2026]第 045 号

四、债券资金用途及偿债资金来源

本次申请发行的新增专项债券资金，严格按照规定用途使用，未用于商业化运作的产业项目、房地产相关项目、“新形象工程”及面子工程等，坚决不用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息、企业补贴等。

本次申请发行的新增专项债券对应的项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够实现项目收益和融资平衡，债券本息由项目对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

五、项目收益与融资平衡情况

项目收益：江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目，本地块位于泗水大道南侧、西安路东侧。地块占地面积 6.3478 公顷（折合 95.217 亩），规划用地性质为住宅用地。本项目地块计划在 5 年后出让，可出让面积 58521 平方米，出让价格 4200 元/m²，预计可实现收入 24578.82 万元。同时泗阳县土地收购储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格进行评估，评估总价为 24578.82 万元。假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为 24578.82 万元。经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为 1.21 倍，因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息。

融资平衡：基于财政部对地方政府发行项目融资与收益自求平衡的专项债券的要求，以及宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）《泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评估报告》（天园专审字[2026]第 045 号），申请募投《泗阳县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目》，根据上述测算，在项目实施相关单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的江苏省泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目预期收益能够合理、足额保障偿还债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

结论性意见

综上，本所律师认为：

一、本次项目已取得必要批准手续，项目实施机构具备实施本次项目的主体资格。

二、本次项目所筹集的资金将专项用于本次项目对应的基础设施建设，项目融资本息将以项目取得的政府性基金收入或专项收入偿还，本次项目具有稳定的预期偿债资金来源。

三、依据宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，项目预期收益可覆盖融资的本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，经本所盖章和经办律师签字后生效。

（以下无正文）

江苏拓荒者律师事务所（公章）：



经办律师（签字）：王 乐 王乐 陈浩然 陈浩然

电话：18036961686、18036963721

二零二六年三月七日