



徐家埭片区城市有机更新工程
专项债券发行前期准备工作
之
法律意见书

浙圣律〔2022〕意见书第 0149 号

浙江圣文律师事务所



关于
徐家埭片区城市有机更新工程
专项债券发行前期准备工作
之
法律意见书

浙江圣文律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，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。

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任其徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行的特聘专项法律顾问，就上述项目专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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。

目 录

释义与简称	1
声 明	2
正 文	
一、项目概况	3-4
二、预期偿债资金来源	4-7
三、募集资金使用	7
四、项目批复文件	7
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所	7
（二）律师事务所	7
六、结论性意见	7
签章页	8

释义与简称

在本法律意见书中，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	浙圣律〔2022〕意见书第 0149 号《浙江圣文律师事务所关于徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
专项债券	指	省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)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。
本次债券	指	徐家埭片区城市有机更新工程专项债券
本次准备工作	指	徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行所从事之前期准备工作
浙江中铭会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《徐家埭片区城市有机更新工程收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1275 号】
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

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《管理办法》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、法规和规则指引发表法律意见；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. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 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。

5. 嘉兴市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。嘉兴市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 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、嘉兴市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级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。

8. 本法律意见书仅供徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行前期准备工作之目的使用，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、项目概况

1、项目基本情况

本项目坚持以浙江高质量发展建设共同富裕示范区位引领，以人民为中心，以生态优先、绿色发展为导向，着力转变城市发展方式，着力补短板、强基础、提品质、惠民生，使城市风貌得到有效管控，城市特色更加鲜明，城市管理水平大幅提高，城市人居环境明显改善，建设和谐宜居、富有活力、具有鲜明特色特质特点的现代化魅力城市和宜居宜业宜游未来智能社区城市，全面增强城市的辐射力、竞争力和带动力。

项目位于林埭镇徐家埭区域，用地 650 亩，本项目建设内容包括：拆迁农房 202 户，房屋面积 55500.00 平方米；企业拆迁 22 户，建筑面积 155443.08 平方米，占地 181 亩。区域建设，职工之家占地 10 亩，建筑面积 16000.08 平方米；友邻中心（农贸市场），占地 14.8 亩（其中新增建设用地 10 亩），建筑面积 16460.80 平方米；文化活动中心，占地 20 亩，建筑面积 22666.78 平方米；幼儿活动中心，占地 15 亩，建筑面积 11000.06 平方米；城镇化配套项目，占地 70 亩，建筑面积 134695.83 平方米；卫生院，占地 20 亩，建筑面积 26666.80 平方米；老旧小区改造（徐家埭社区）。配套建设，改造提升道路长度 4900 米，面积 100.62 亩；新建道路 1830.00 米，面积 65.88 亩；停车场占地 15 亩（其中新增建设用地 10 亩）；区域河道整治。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。项目于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2026 年 5 月建成开放，建设期 48 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

根据《平湖市发改局关于徐家埭片区城市有机更新工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕13 号），本项目估算总投资 200171.66 万元，其中工程建设费用 126432.67 万元，工程建设其他费 64207.01 万元，预备费 9531.98 万元。

本项目概算 200171.66 万元。其中：项目资本金 40171.66 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 20.07%；发行地方政府专项债券 160000.00 万元，占比 79.93%。

3、项目实施主体

单位名称:平湖市林埭镇村镇建设开发有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市平湖市林埭镇林中路 1017 号 406 室

单位性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:徐春健

注册资本:3000 万元人民币

统一社会信用代码:91330482723600894A

经营范围:房地产开发、房屋租赁、物业管理服务；基础设施建设、市政工程施工、绿化工程施工；政府授权范围内的房屋拆迁服务；销售：建材、五金制品。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《徐家埭片区城市有机更新工程专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2022）第 1275 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：

1、本项目计划发行专项债券 160000 万元，其中已发行 2500 万元（为平湖市妇幼健康咨询中心工程项目于 2021 年 11 月发行 20500 万元中调整至本项目额度），债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%；本次发行 32000.00 万元，债券期限为 10 年，2023 年发行 57500 万，债券期限为 10 年，2024 年发行 30000 万元，债券期限为 20 年，2025 年发行 38000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 251906.25 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

2、项目运营收入主要为职工之家出租收入、配套设施出租收入、文化设施出租收入、农贸市场出租收入、城镇化配套项目收入，广告位出租收入，停车场收入和土地出让金收入。

（1）出租收入：

①职工之家出租收入：本项目职工之家宿舍 11739.73 平方米主要面向区域内外技术人员、务工人员居住，运营期第 1 年参照类似项目按 0.8 元/天/㎡计算租金收入，以后每年增长 3%，运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后为 90%，

②配套设施出租收入：本项目中职工之家配套用房 1293.67 平方米，友邻中心（农贸市场）配套服务设施 2457.20 平方米，文化活动中心配套用房 1500.00 平方米，城镇化配套项目配套公建 9045.76 平方米，共计配套用房面积 14296.63 平方米，参照区域类似商业配套用房，运营期第 1 年租金 2 元/天/㎡，以后每年增加 5%，运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后为 90%。

③文化活动中心出租收入：本项目建设文化设施用房 15833.42 平方米，参照区域类似文化设施用房，运营期第 1 年租金 1.5 元/天/㎡，以后每年增加 3%，运营期第 1 年出租率为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后为 95%。

④农贸市场出租收入：本项目建设农贸市场 10403.60 平方米，参照区域类似项目，运营期第 1 年租金 8.0 元/天/㎡，以后每年增加 5%，运营期第 1 年出租率为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后为 95%。

（2）城镇化配套项目收入

本项目建设城镇化配套项目住宅 91575.57 平方米，根据政策文件，按 1380 元/平方米计算销售价格；地下车位 933 个，按每个 5 万计算销售收入。以上销售按 2026-2030 年五年内平均销售进行预测。

（3）广告费收入：本项目建设 13000 平方米广告位，运营期第 1 年每天每平方米出租收入 2 元，以后每年上涨 3%。运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年及以后出租率 95%。

（4）停车场收入

本项目包括职工之家车位 161 个，友邻中心（农贸市场）车位 180 个，文化活动中心 168 个，卫生院 206 个，新建停车场车位 400 个，共有停车位 1115 个，本项目计算期第 5 年按每天周转 2 次，每次 5 元，以后每年增加 3%，本项目平均负荷率 85%。

本项目共有 147 个充电桩，按每个充电桩 60kW，每天充电 2.5 小时，充电服务费一般 0.8-1.0 元/KWh，本项目充电桩的服务费按 0.6 元/kWh 计算。根据国家对新能源车鼓励发展政策，充电费用每年增加 3%。本项目负荷率平均按 85%计算。

（5）土地出让收入：

区域整理后，预计有 255.45 亩土地在 2031 至 2032 年按商住用地出让，保守估计下，本项目按 1000 万元/亩计算，在计提 50%规费后，按 50%计算本项目收入，本项目土地出让金收入为 127725.00 万元。

3、运营成本

项目运营成本支出主要包括出租成本、城镇化配套出售成本、广告成本、停车场成本、人工成本、行政一般开支及相关税费，租赁成本主要为保安人员工资及水电费，按收入的 1%计算，销售成本主要为销售人员工资，按收入的 0.5%计算，停车场成本主要为停车场人员工资，按收入的 5%计算，广告成本按收入的 5%计算，维修成本按折旧费用的 3%计算，人工成本主要为配备的行政管理人員工资，按平均每年 120 万元（15 个行政管理人员，年工资 8 万），行政、一般开支平均按每年 100 万元计算。

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），建筑、销售不动产增值税税率 9%，服务类增值税税率为 6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，本项目税负率按收入的 2%计算，城市维护建设税按增值税的 7%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的 3%、2%计，房产税按出租收入的 12%计算。

4、根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 344333.51 万元，总成本 32976.71 万元，总收益 311356.80 万元，可用于偿还债券本息的收益 311356.80 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 311356.80 万元，对应本项目融资到期本息总计 251906.25 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情

况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

据此，本所律师认为，徐家埭片区城市有机更新工程运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、募集资金使用

本次债券所募集资金全部用于徐家埭片区城市有机更新工程。

四、项目批复文件

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行已取得下列批复文件：

《平湖市发改局关于徐家埭片区城市有机更新工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕13号）立项，项目代码为 2201-330482-04-01-887539。

五、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具。

浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2017 年 2 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330401684507709P）、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 21 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江中铭会计师事务所有限公司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浙江圣文律师事务所出具。浙江圣文律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》

（统一社会信用代码为 313300007964955896），浙江圣文律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳伟律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为，徐家埭片区城市有机更新工程专项债券可实现项目收益和融资自求平衡；专项债券资金全部用于该项目。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江圣文律师事务所关于徐家埭片区城市有机更新工程专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：居新铭

经办律师：俞佳伟

二〇二二年六月十七日

