



秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）  
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 0140 号

浙江圣文律师事务所

关于  
秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）  
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，担任其秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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	4-6
三、募集资金使用	6
四、项目批复文件	6
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
六、结论性意见	6
签章页	7

## 释义与简称

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，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 0140 号《浙江圣文律师事务所关于秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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	秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）专项债券
本次准备工作	指	秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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《秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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 1089 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. 本法律意见书仅供秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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

该项目是在长三角一体化背景下，加强城市级服务设施，对标“红船魂、国际范、运河情、江南韵”的城市建设要求，进一步实施城市功能优化提升工程，加快城市有机更新，促进特色文化功能植入，推动城市景观提升、生态修复、“产城人文景”深度融合。前瞻布局未来标准的基础设施和公共服务设施，加快形成美丽城镇总体空间结构。

本项目位于浙江省嘉兴市秀洲区八字路与富兴路交叉口东北侧。项目总用地面积约 263.3 亩，总建筑面积约 517791.16 平方米（其中地上建筑面积约 362332.8 平方米，地下建筑面积约 155458.36 平方米），生活用房约 33 万平方米，配套、商业、幼儿园面积 3 万平方米，容积率 2.3，绿地率 30%。建设用地复垦 1371.70 亩，土地开发 375.00 亩，旱改水 27 亩，耕地质量提升 1496.40 亩及配套农田水利工程。

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为保障性安居工程，项目自身能产生一定收益。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 12 月建成，建设期 48 个月。

### 2、投资估算与资金筹措方式

根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于秀洲区城乡融合新农村建设项目（新塍一期）可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]3 号），本项目估算总投资 250003.37 万元，其中工程费用 215216.34 万元，工程建设其他费 22882.11 万元，预备费 11904.92 万元。

本项目概算 250003.37 万元。其中：项目资本金 50003.37 万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比 20.00%；发行地方政府专项债券 200000.00 万元，占比 80.00%。

### 3、项目实施主体

单位名称:嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司

单位住所:浙江省嘉兴市秀洲区新城街道秀湖路 725 号科创中心 11 楼 1105 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:郭卫

注册资本:40000 万元人民币

统一社会信用代码:91330411MA2BCB671B

经营范围:秀洲区区域内的农村土地综合整治、土地整理服务、基础设施项目建设、乡村旅游项目开发。（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）

## 二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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 1089 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 200000.00 万元，2022 年发行 25000.00 万元，2023 年发行 50000 万，2024 年发行 55000 万元，2025 年年发行 70000 万元，债券期限为 7 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 256000.00 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保障房销售收入、配套商业出租收入、土地指标收入及土地出让金收入。

（1）保障房销售收入：本项目建设保障房住宅 334638.30 平方米，地下车位 4094 个，用于保障户数 1247 户。

根据《关于加快推进全域土地综合整治与生态修复工程鼓励实施公寓式安置的意见》，面积以 1500 元/平方米结算，调剂面积按政府回购价结算（本项目按 4500 元/平方米），地下停车位价格按 8 万元/个、储藏室按 2000 元/平方米结算。

预计运营期第一年保障 40%面积，第二年保障 30%，第三年保障 20%，第四年保障 10%。

（2）配套商业出租收入：本项目形成配套商业用房 13888.45 平方米，配套商业运营期第一年按每天 2 元/平方米租金计算，以后每两年增加 5%，出租率按照运营期第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 95%计算。

（3）土地指标收入：

本项目建设用地复垦 1371.70 亩，扣减本项目占地 236.30 亩，与 50 亩出让土地，节约土地指标 1135.40 亩，参照区域内土地指标交易情况，按 150 万元/亩计算，从运营期第 3 年起，平均每年销售土地指标 227.08 亩，五年销售完成。

根据《嘉兴市秀洲区人民政府办公室印发关于进一步加强农村土地综合整治工作实施意见的通知》（秀洲政办发〔2016〕103 号），耕地质量等级提升项目，根据质量提升面积给予资金补助，补助标准为每提高一个等级补助 1.5 万元/亩；“旱改水”工程建设补助 1.5 万元/亩；依据秀洲区政府相关文件精神，新增耕地指标，统筹收购价格按新增耕地入库面积 25 万元/亩计算。

（4）土地出让收入：本项目利用区域 50 亩土地出让金（东至新塍大道，南至桃园路，西至富兴路，北至新开河）作为收入来源，预计于运营期第 5 年销售该地块，参照 2021 年 5 月 20 日，“2021 嘉秀洲-015 号”土地出让单价为 1204 万元/亩，并考虑近三年 GDP 增速后，项目第 8 年土地单价按 1500 万元/亩，项目收入 40% 作为规费扣除，剩余 60% 作为本项目收入。土地出让金收入 45000 万元。

### 3、运营成本

项目运营成本支出主要包括保障房销售成本、租赁成本、人工成本、维修成本、行政一般开支及相关税费，其中保障房销售成本按销售收入的 0.3% 确定、租赁成本按租赁收入的 1% 确定、人工成本 100 万元每年（保障房维保人员 10 人，年均工资 8 万；停车场人员 6 人，年均工资 5 万；保障房销售现场管理人员 5 人，年均工资 6 万），维修成本按商业配套工程费的 2% 计算，行政一般开支按 100 万每年计算。

根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），增值税税率 9%，应交增值税为销项税额减去进项税额，税负率按 2% 计，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，房产税税率按租赁收入 12% 估计。

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 329109.40 万元，总成本 5265.02 万元，总收益 323844.38 万元，可用于偿还债券本息的收益 323844.38 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 323844.38 万元，对应本项目融资到期本息总计 256000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27 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，秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）。

### **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，秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）专项债券发行已取得下列批复文件：

《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于秀洲区城乡融合新农村建设项目（新塍一期）可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2022]3号）立项，项目代码为2201-330411-04-01-472073。

### **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，秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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秀洲区城乡融合新农村社区项目（新塍一期）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

