



# 广东中亿律师事务所


关 于

南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目

之

法律意见书



 广东中亿律师事务所  
GUANGDONG ZHONGYI LAW FIRM

广东省中山市中山六路12号水木年华花园1号楼  
电话：0760-88223838

## 目 录

第一部分 引言 .....	1
一、 出具本法律意见书的依据 .....	1
二、 声明 .....	1
第二部分 正文 .....	3
一、 主体资格 .....	3
二、 本项目的的基本情况 .....	3
三、 本项目服务的中介机构 .....	5
四、 结论意见 .....	5

**广东中亿律师事务所**  
**关于南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目**  
**之法律意见书**

编号：【GDZYYJS2025-027】号

**第一部分 引言**

**一、 出具本法律意见书的依据**

广东中亿律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就浙江省政府专项债券（以下简称“本次债券”）关于南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目发行出具法律意见。

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[2005]43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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）、《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〕62号）等法律、法规和规范性文件，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，出具本法律意见书。

**二、 声明**

1、本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、委托方保证已经提供了本所律师认为本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或其他材料，保证上述文件真实、准确、完整、有效；有关材料上的签字或印章均是真实、有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致；且保证一切足以影响出具本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托方或其他有关单位出具或提供的证明文件出具本法律意见书。

4、本所律师仅就与本次债券发行相关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、资产评估、收益评价、投资决策等专业事项发表评论和意见。在本法律意见书中涉及审计、资产评估、信用评级等内容时，本所律师均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，该等引述并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和做出判断的合法资格。

5、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述以及重大遗漏。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对本所出具的法律意见书承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，委托方及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

8、本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用，本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

## 第二部分 正文

### 一、 主体资格

#### （一） 本次债券的发行主体

根据《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）等相关规定，本次债券系由浙江省人民政府作为发行主体。

#### （二） 本项目单位

关于南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）的项目主管单位为杭州市淳安县土地储备中心，项目实施单位为淳安县住房和城乡建设局。截至本法律意见书出具之日，淳安县住房和城乡建设局的基本情况如下：

名称	淳安县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11330127596602650B
机构地址	淳安县千岛湖镇环湖北路 655 号

本所律师经核查后认为，淳安县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人单位，具有作为本项目的主体资格。

### 二、 本项目的基本情况

#### （一） 本项目概述

根据浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）于 2025 年 6 月 8 日出具的浙阳会咨字（2025）0214 号《南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告》（以下简称“《财评报告》”），本项目属于片区综合开发项目，属于当地招商引资重点项目、发展规划中重要片区。本项目涉及收回存量闲置土地 3 宗，3 宗土地的位置及四至范围如下：

##### （1）南山污水厂地块

宗地位于淳安县千岛湖镇，北至新安南路、东至岭南宾馆、南至小区、西至南山福利院地块，拟收储面积 13.51 亩。

## （2）南山福利院地块

宗地位于淳安县千岛湖镇，南山福利院地块，北至新安南路、东至南山污水处理厂地块、南至小区、西至龙庭酒店，收储面积 19.66 亩。

## （3）南山人人公司及周边地块

宗地位于淳安县千岛湖镇，北至新安大街、东至南山一路、南至小区、西至南山二路，收储面积 33.87 亩。

本项目总投资概算为人民币 14,000.00 万元，其中，项目自筹资金 0.00 万元，通过发行专项债券筹集剩余资金 14,000.00 万元。计划 2025 年发行地方政府专项债券 14,000.00 万元。

南山城市有机更新片区一土地储备专项债券项目属于政府投资项目，具有公益性，属于土地储备，项目自身能产生一定收益。项目募集资金专项用于土地储备。

## （二）本项目取得的审批或备案文件情况

本项目地块已纳入杭州市土地储备三年滚动计划（2025-2027）

根据《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）要求，淳安县土地储备中心已列入土地储备机构名录（2020 年版），名录代码为 TC330127。

## （三）本项目的项目收益与融资自求平衡情况

根据《财评报告》，本项目项目计划于 2025 年通过发行专项债券融资 14,000.00 万元，期限 5 年，年利率 2.00%；在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。

根据《财评报告》，本项目于债券存续期内预期可实现总收入人民币 22,500 万元，预计运营费用 3,050 万元，项目净收益（扣除运营成本费用）19,450 万元，可用于偿还债券本息的收益 19,450 万元。该项目融资到期本息总计 15,400 万元。在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 4,050 万元期末结余。本项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.26，实现项目预期收益与融资平衡。

浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）认为，基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测，预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

本所律师核查后认为，根据《财评报告》，本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，本项目的预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益与融资自求平衡。

#### （四）本项目的相关风险提示

根据《财评报告》，依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

### 三、 本项目服务的中介机构

#### （一）专项法律服务

本所为本次债券发行的前期准备工作出具专项法律意见书。本所系经广东省司法厅核准成立的合伙制律师事务所，现持有广东省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 314400007684054435）；相关经办签字律师胡世斌（执业证号：14420200710641999）、吴燕华（执业证号：14420201911129426）均持有广东省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，并通过各年度年检。

综上，本所为依法成立并有效存续的律师事务所，具有为本项目提供相关法律服务的主体资质，经办签字律师具备为本项目的前期准备工作出具专项法律意见书的主体资格。

#### （二）专项财务顾问

浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）为本次债券发行所涉及的本项目出具《财评报告》。浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）现持有浙江省市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330127704275774G）。

本所律师核查后认为，浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）具备为本项目出具专项财务评估报告的主体资格。

### 四、 结论意见

综上所述，本所律师核查后认为：

（一）本项目单位系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人单位，具有作为本项目业主单位的主体资格。

（二）本项目系公益性政府投资项目，项目资本金来源和比例符合法律法规的规定；本项目已取得了现阶段相关主管部门的审批或备案文件；根据浙江阳光联合会计师事务所（普通合伙）为本次债券发行所涉及的本项目出具的《财评报告》，显示本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，本项目的预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益与融资自求平衡。

（三）为本项目提供服务的律师事务所、会计师事务所具备提供相关专业服务的主体资格，且信息披露文件完备，符合相关要求。

（四）本次债券发行符合法律法规的规定，具备公开发行条件，且本项目不存在其他可能影响本次债券发行及未来债务偿还的重大法律风险，不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式叁份，无副本。由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余贰份交委托方，各份具有同等法律效力。

本法律意见书于 2025 年【06】月【10】日出具。

——本法律意见书正文结束——



（本页无正文，为【GDZYYJS2025-027】号《广东中亿律师事务所关于南山城市有机更新片区一土地储备专项债券之法律意见书》的签署页）

广东中亿律师事务所

负责人：罗春宝

签署：\_\_\_\_\_



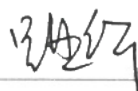
经办律师：胡世斌

签署：\_\_\_\_\_



经办律师：吴燕华

签署：\_\_\_\_\_



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码:314400007684054435

广东中亿 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:

2023 年 05 月 31 日


No. 70116373

中华人民共和国司法部监制

执业机构 广东中亿	
律师事务所	
执业证类别 专职律师	
执业证号 14420200710641999	
法律职业资格 或律师资格证 99672030280	持证人 胡世斌
发证机关 广东省司法厅	性别 男
发证日期 2025年3月	身份证号 330127197202234715

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		备案机关	
备案日期	2025年3月至5月,下一年度 备案日期为2026年3月至5月	备案日期	

执业机构	广东中亿		
	律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	4420201911129426		
法律职业资格 或律师资格证号	20173611285000	持证人	吴燕华
发证机关		性别	女
发证日期	2023 年 01 月 01 日	身份证号	362330199111176789

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		备案机关	
备案日期	2025年3月至5月,下一年度 备案日期为2026年3月至5月	备案日期	