

浙江法和律师事务所
关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目
土地储备专项债券

法
律
意
见
书

(2025)法和专债字第 249 号

浙江法和律师事务所
2025 年 7 月



浙江法和律师事务所
关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目土地储备专项债券
法律意见书

(2025)法和专债字第 249 号

浙江法和律师事务所接受委托,担任关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目土地储备专项债券的专项法律顾问。根据《预算法》《证券法》《国发[2014]43 号文》《财预[2015]225 号文》《财预[2016]155 号文》《财预[2017]89 号文》《财预[2019]89 号》《通知》《国发[2019]26 号文》《财库〔2020〕36 号文》《财预〔2020〕94 号文》《财库〔2020〕43 号文》《国办发[2024]52 号》《自然资规[2025]2 号》《自然资发[2025]45 号》等法律法规及规范性文件规定,遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责原则,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。

第一部分 引言

一、释义

除非特别注明或本文另有所指,下列简称具有以下含义:

简称	指	含义
本法律意见书	指	《浙江法和律师事务所关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目土地储备专项债券法律意见书》
《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》(国发[2014]43号)
财预[2015]225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预[2015]225号)
财预[2016]155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)

财预[2017]89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）
财预[2019]89号	指	《土地储备项目预算管理办法（试行）》
《通知》	指	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
财库〔2020〕36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
财预〔2020〕94号文	指	《财政部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）
财库〔2020〕43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
国办发〔2024〕52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》
自然资规〔2025〕2号		《土地储备管理办法》
自然资发〔2025〕45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》
地方政府专项债券	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
本次发行	指	发行关于丽水云和小徐社区（未来社区）项目土地储备专项债券
《财务评估报告》	指	《丽水云和小徐社区（未来社区）项目土地储备专项债券项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》丽万【2025】咨字第161号
云和县政府	指	云和县人民政府
本所	指	浙江法和律师事务所
本所律师	指	闵洁律师、郭星律师
万邦会所	指	丽水万邦天义会计师事务所有限公司

二、声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。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

赖于向有关政府部门或其他有关单位核实及提供材料所反映的情况出具本法律意见书，提供材料的真实性由提供单位负责。

2、本所律师仅就与本次发行有关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。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。

3、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，对本次发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，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。

4、本所同意将本法律意见书作为本次发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

5、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、本次发行专项债券项目情况

依据相关单位提供的资料显示，本次发行关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目土地储备专项债券，发行地方政府专项债券金额为 5800 万元，发行期限 5 年。项目基本情况如下：

项目名称	丽水云和小徐社区(未来社区)项目
地块名称	丽水云和小徐社区(未来社区)项目地块
项目地点	位于云和县元和街道小徐未来社区南区块内。四至范围为东至仙宫大道、南至规划支路、西至小徐未来社区区块 CN02-03-07-01 地块、北至安溪。
类型	新增储备项目
收储土地面积	11.002 公顷

项目总投资（收储总成本）	8710 万元
前期已发行债券金额	0 万元
本次发行债券金额	5800 万元
项目审批情况	本项目地块已纳入云和县 2025 年度土地储备计划，已获云和县人民政府批复同意，批复文件为《云和县人民政府关于同意批准云和县 2025 年度土地储备计划及三年滚动计划的批复》（云政函(2025)27 号），项目地块对应的储备地块标识码编号：3311252025R000119 、 3311252025R000123 、 3311252025R000130 、 3311252025R000140 、 3311252025R000150。

本所律师认为：本次发行所对应的丽水云和小徐社区(未来社区)项目，属于土地储备项目，项目审批程序合法，符合发行地方政府专项债券的项目标准。

二、本次发行专项债券项目实施主体情况

丽水云和小徐社区(未来社区)项目的实施主体为云和县云府土地储备中心，实施主体基本情况如下：

名称：云和县云府土地储备中心

统一社会信用代码：12332523735282723F

住所地：云和县中山西路 77 号

宗旨和业务范围：加强土地资源管理，服务经济社会。将本县城市规划区范围内依法收回、置换、收购、征收的国有建设用地储存。承担基准地价测评、土地评估价格初审等工作。

土地储备机构名录代码：TC331125

本所律师认为，本次发行所对应的实施主体云和县云府土地储备中心系我国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，已纳入自然资源部土地储备机构实施名录，具备项目实施主体资格。

三、本次发行债券募集资金及财务评估报告

1、本次发行债券募集资金及使用

根据本次发行文件《财务评估报告》显示：丽水云和小徐社区（未来社区）项目投资（收储总成本）8710 万元，其中：项目资本金 2710 万元（由财政资金安排），占 31%；发行地方政府专项债券 6000 万元，占 69%。前期已发行地方政府专项债券 0 万元，本次发行地方政府专项债券 5800 万元。

本所律师认为：本次发行债券项目资本金来源及比例符合财预[2019]89 号文要求，募集资金应由浙江省丽水市云和县范围内政府专项用于丽水云和小徐社区（未来社区）项目。

2、财务评估报告

万邦会所为本次发行提供专项审计评估服务并出具《财务评估报告》。

根据本次发行文件《财务评估报告》显示：在债券存续期项目收入 53227 万元，合计项目债券存续期用于资金平衡相关总收益 30173 万元；预计项目融资到期本息共计 6720 万元；

万邦会所评价认为：

（1）资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，丽水云和小徐社区（未来社区）项目对本息覆盖倍数 4.49，本次项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（2）债券存续期内用于资金平衡相关收益完全覆盖融资本息且有盈余资金，在满足项目资金需求后，本次项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余 ≥ 0 ，项目资金稳定性全部可以得到保证。

预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡

本所律师认为：本次发行所对应的丽水云和小徐社区（未来社区）项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、本次债券发行的法律风险及应对和风险控制措施

1、本次债券发行的法律风险

地方政府专项债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付可能因项目运营收入实现存在一定不确定性、利率浮动等原因存在一定的偿付风险。但未发现存在可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

2、应对措施和风险控制措施

地方政府应健全地方政府性债务风险评估和预警机制加强地方政府专项债券发行项目评估，严防偿付风险。主要做好：（1）健全地方政府性债务风险评估和预警机制。加强风险评估和预警结果应用，动态监测高风险地区债务风险状况并向本地区政府性债务领导小组报告，提请建立风险评估和预警结果对高风险地区的约束机制，督促高风险地区采取有效措施逐步化解风险，研究制定对高风险地区政府投融资行为的约束性措施。（2）严格专项债券项目合规性审核和风险把控，加强对拟发债项目的评估，切实保障项目质量，严格落实收支平衡有关要求；（3）强化专项债券项目的全过程管理，对专项债券项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债，严防偿付风险；（4）律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构应当勤勉尽责，根据项目实际情况出具专项债券法律意见书和财务评估报告，对所依据的文件资料内容进行核查和验证，并对出具评估意见的准确性负责。

五、中介服务机构

1、会计师事务所

丽水万邦天义会计师事务所有限公司作为本次发债的审计机构并出具《财务评估报告》。万邦会所系依法登记成立的会计师事务所，现持有丽水市莲都区市场监督管理局核发的《营业执照》（统

一社会信用代码：913311026995197452）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000421）。

本所律师认为：丽水万邦天义会计师事务所有限公司系依法成立且合法存续的审计机构，具备出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的执业会计师均具备会计从业资格。

2、律师事务所

浙江法和律师事务所作为本次发债的专项法律顾问并出具《法律意见书》。本所系浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313300006702729020）。

本所律师认为：浙江法和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，具备出具《法律意见书》的资质，在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备律师从业资格。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、本次发行所对应的丽水云和小徐社区(未来社区)项目，属于土地储备项目，项目审批程序合法，符合发行地方政府专项债券的项目标准。

2、本次发行所对应的实施主体云和县云府土地储备中心系我国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，已纳入自然资源部土地储备机构实施名录，具备项目实施主体资格。

3、本次发行债券项目资本金来源及比例符合财预[2019]89号文要求。

4、本次发行所对应的丽水云和小徐社区(未来社区)项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、本次发行募集资金应专项用于本次发行所对应的丽水云和小徐社区(未来社区)项目。

6、为本次发行提供中介服务的会计师事务所及律师事务所均具备相应从业资格。

7、本次发行合法合规，具备公开发行业务条件。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江法和律师事务所关于丽水云和小徐社区(未来社区)项目土地储备专项债券法律意见书》签字签章页）



律所负责人： 闵洁

闵洁

承办律师： 闵洁

闵洁

承办律师： 郭星

郭星

2025 年 7 月 12 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 313300006702729020

浙江法和
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: 浙江省司法厅
发证日期: 2017 年 3 月 1 日



No. 70075687

中华人民共和国司法部监制



执业机构	浙江法和律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13311201411130138		
法律职业资格 或律师资格证号	A20163311022374		
发证机关	浙江省司法厅 行政许可专用章	持证人	闵洁
发证日期	2025年04月07日	性别	女
		身份证号	332501198712262622

执业机构	浙江法和律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13311201411690052		
法律职业资格 或律师资格证号	A20113311813272		
发证机关	浙江省司法厅 行政许可专用章	持证人	郭雪
发证日期	2020年05月25日	性别	女
		身份证号	332502198903051285