

浙江海通联合律师事务所

关于杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目

法律意见书

浙江海通联合律师事务所

二零二五年三月



浙江海通联合律师事务所

关于杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目法律意见书

(2025) 浙海联律非诉字第 2567 号

浙江海通联合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。

浙江海通联合律师事务所接受委托,担任其关于本次土地收储调查项目的专项法律顾问。

浙江海通联合律师事务所就本次土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作事宜,《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》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

声明

正文

一、主体资格.....	4
二、土地储备项目情况.....	4
三、项目资金情况.....	5
四、出具报告的中介机构及相关签字人员.....	5
五、结论意见.....	6

签章页

释义与简称

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	《关于杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目法律意见书》（2025）浙海联律非诉字第 2567 号
本所	指	浙江海通联合律师事务所
本所律师	指	杨金祥律师、陈达律师
本次债券	指	杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目
本次准备工作	指	为杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目发行所从事前期准备工作
天平会所	指	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
《评估报告》	指	《杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（天平咨[2025]0047 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《通知》	指	《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）

正文

一、主体资格

1.1 实施机构

机构名称：杭州市土地储备交易中心

统一社会信用代码：12330100470108964C

类型：事业单位

法定代表人：朱根钱

住所：杭州市解放东路 18 号市民中心 C 座 7 层

登记机关：杭州市事业单位登记管理局

本所律师认为：根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，杭州市土地储备交易中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构（名录代码为 TC33011100），有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条第二款和《通知》等相关规定。

二、土地储备项目情况

杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块储备项目地处杭州市拱墅区申花单元核心区域，东至 GS0404-A5-12 地块，南至婴儿港河绿化，西至永固巷，北至 3 号支路，用地面积 2.58 公顷，折合 38.7 亩。具体地块信息如下：

地块名称	面积（亩）	规划用途	标识编码
申花单元 GS0404-10 地块	38.7	商业商务用地	3301052025R000337、 3301052025R000349、 3301052025R000359、

			3301052025R000365、 3301052025R000379。
--	--	--	--

以上储备地块，根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的通知》（杭政办函[2025]4 号）《关于调整和补充杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的函》等，均已列入储备计划。

本所律师认为：本次土地储备项目，符合《管理办法》第八条和《通知》等相关规定。

三、项目资金情况

根据《评估报告》，项目预计总投资 4000 万元，其中计划申请专项债券资金 3000 万元。

本项目发行专项债券资金专项用于土地储备（新增储备项目），项目收益（土地出让收入）对专项债券融资本息的覆盖倍数为 11.71 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：项目资金来源、用途等，符合《管理办法》第五条、第八条和《通知》等相关规定。

四、出具报告的中介机构及相关签字人员

4.1 会计师事务所

本次准备工作中的《评估报告》由天平会所出具。

天平会所现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000MA27U05291）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000009）。

为本期债券发行出具《评估报告》的注册会计师乔印虎（证书编号：330000093647）、陈小凤（证书编号：330000093656）均持有《注册会计师证书》，并通过了年度检验。

本所律师认为：天平会所系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具《评估报告》的资质，在《评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

4.2 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江海通联合律师事务所出具。

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：313300004701809828）。

本法律意见书由本所杨金祥（律师证：13301201210590095）、陈达（律师证：13301201310425810）作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

本所律师认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

五、结论意见

综上，本期债券的发行符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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）等相关法律、法规、规范性文件的规定，具备公开发行的法定条件，且

不存在影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

本法律意见书正本一式两份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《关于杭州市拱墅区申花单元 GS0404-10 地块土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页）



浙江海通聯合律師事務所

负 责 人：贺宝健

承 办 律 师：杨金祥

承 办 律 师：陈 达

日期：2025 年 3 月 14 日

执业许可证

承办人律师证复印件

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 313300004701809823

浙江海通联合

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:

2024 年 02 月 29 日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	浙江海通联合律师事务所
住 所	浙江省杭州市上城区 佑圣观路165号通润银座707室
负 责 人	贺宝健
组织形式	普通合伙所
设立资产	30.00万元
主管机关	上城区司法局
批准文号	浙司律(1993)72号
批准日期	1993-03-05

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	王勇伟 贺宝健 李晓珈
-------	-------------

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	北京市司法局
考核日期	2024年1月11日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 浙江海通联合律师事务

所

执业证类别 专职律师

执业证号 13301201210590065

法律职业资格
或律师资格证号 A20104401090824

发证机关

发证日期



持证人 杨金祥

性别 男

身份证号 320925198211075836

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

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 浙江海通联合律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13301201310425813

法律职业资格
或律师资格证号 A20113303820711

持证人 陈达

性别 男

发证机关



身份证号 33038219881018407X

发证日期

2023年(1-0) 11

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2023年5月,下一年度 备案日期为2024年5月

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	
备案日期	2024年5月,下一年度 备案日期为2025年5月