



关于小堰山区块项目

法律意见书

浙江钱王律师事务所
二〇二五年七月十二日





目 录

第一部分 律师声明	2
第二部分 正 文	4
一、预期偿债资金来源	4
二、募集资金使用	4
（一）土地储备机构的资质	4
（二）本次债券所涉土地储备地块标识码	4
（三）本次债券的使用限制	7
三、重大法律风险、相关的应对措施提示	8
（一）资金用途违规法律风险	8
（二）项目收益与融资不平衡风险	8
（三）信息公开不充分法律风险	9
四、相关文件与中介服务机构的主体资格	10
（一）律师事务所及法律意见书	10
（二）会计师事务所及财务评价报告	10
五、结论意见	11
第三部分 附件	
一、浙江钱王律师事务所执业许可证复印件	
二、经办律师的律师执业证复印件	



关于小堰山区块片 法律意见书

(2025)钱王非代字第 0037 号

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》以及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《土地储备管理办法》等有关法律法规规定，浙江钱王律师事务所接受杭州市临安区土地储备中心委托，并指派邱雪良、方萍两位律师担任项目法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就浙江省杭州市小堰山区块片区综合开发土地储备专项债券的事宜，出具本法律意见书。

本所是经中华人民共和国浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资质的律师事务所，具备就土地储备专项债券出具法律意见的资格。



第一部分 律师声明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.浙江钱王律师事务所是在中国注册的律师事务所，注册地址为浙江省杭州市临安区钱王街 761 号，具有依据中国的法律、法规提供本法律意见书项下之法律意见的资格。

2.本所及本所律师依据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《中华人民共和国预算法》、《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》（国办发〔2024〕52号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《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）等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

3.本所仅就杭州市临安区土地储备中心的主体资格、本项目的真实性以及对本项目债券收益与融资自求平衡等出具专业财务审计评价报告机构的资质等问题发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表意见。在本法律意见



书中涉及会计、审计等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

4.为出具本法律意见书，本所审查了杭州市临安区土地储备中心提供的与本项目工作相关的文件和资料。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，本所将依赖于政府有关主管部门、有关机构出具的证明文件。

5.在出具本法律意见书的过程中，本所已得到杭州市临安区土地储备中心的如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本项目的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

6.本法律意见书仅供本项目而使用，不得被用于其他任何目的。本所在此同意，杭州市临安区土地储备中心可以将本法律意见书作为本项目所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报有关部门，并依法对所发表的法律意见承担责任。



第二部分 正文

一、预期偿债资金来源

依据《财务评价报告》，经专项审核，浙江印相会计师事务所有限公司认为小堰山区块项目：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让收入为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债发行还本付息要求。此次项目专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。”

二、募集资金使用

（一）土地储备机构的资质

杭州市临安区土地储备中心现持有杭州市临安区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，杭州市临安区土地储备中心的基本信息如下：

机构名称	杭州市临安区土地储备中心
统一社会信用代码	12330185470361038P
宗旨和业务范围	编制土地收购储备计划，配合开展土地收购及收储工作，配合开展储备工作，配合开展储备土地日常管理和土地收储资金信贷和管理，保证收储资金安全运行
住所	浙江省杭州市临安区锦北街道科技大道 4398





	号市民中心 3 号楼
法定代表人	金毅
经费来源	财政全额补助
开办资金	2500 万元
举办单位	杭州市规划和自然资源局临安分局
有效期	自 2024 年 11 月 11 日至 2029 年 5 月 14 日
登记管理机关	杭州市临安区事业单位登记管理局

截止本法律意见书出具之日，根据现行《土地储备机构名录（2020 年版）》，杭州市临安区土地储备中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，代码为 TC330185。

本所律师认为，杭州市临安区土地储备中心系纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，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）第二条第二款之规定。

（二）本次债券所涉土地储备地块标识码

本次土地储备项目中所涉及的储备地块共计有 29 个地块，在全民所有土地资产管理信息系统中的标识码如下：

- 1#地块面积 4.53 亩地块标识码为 3301122025R000179；
- 2#地块面积 7.99 亩，地块标识码为 3301122025R000186；
- 3#地块面积 18.77 亩，地块标识码为 3301122025R000198；





4#地块面积 13.03 亩，地块标识码为 3301122025R000209；
5#地块面积 13.65 亩，地块标识码为 3301122025R000219；
6#地块面积 4.02 亩，地块标识码为 3301122025R000223；
7#地块面积 11.14 亩，地块标识码 3301122025R000230；
8#地块面积 26.97 亩，地块标识码为 3301122025R000250；
9#地块面积 5.84 亩，地块标识码为 3301122025R000279；
10#地块面积 4.45 亩，地块标识码为 3301122025R000284；
11#地块面积 16.50 亩，地块标识码为 3301122025R000296；
12#地块面积 29.68 亩，地块标识码为 3301122025R000307；
13#地块面积 10.27 亩，地块标识码为 3301122025R000317；
14#地块面积 12.51 亩，地块标识码为 3301122025R000320；
15#地块面积 22.76 亩，地块标识码为 3301122025R000339；
16#地块面积 24.70 亩，地块标识码为 3301122025R000346；
17#地块面积 283.86 亩，地块标识码为 3301122025R000359；
18#地块面积 1.33 亩，地块标识码为 3301122025R000368；
19#地块面积 7.43 亩，地块标识码为 3301122025R000378；
20#地块面积 2.41 亩，地块标识码为 3301122025R000380；
21#地块面积 0.04 亩，地块标识码为 3301122025R000393；
22#地块面积 0.86 亩，地块标识码为 3301122025R000729；
23#地块面积 0.57 亩，地块标识码为 3301122025R000738；
24#地块面积 1.12 亩，地块标识码为 3301122025R000745；
25#地块面积 0.44 亩，地块标识码为 3301122025R000753；
26#地块面积 0.39 亩，地块标识码为 3301122025R000766；
27#地块面积 1.95 亩，地块标识码为 3301122025R000777；
28#地块面积 0.005 亩，地块标识码为 3301122025R000780；
29#地块面积 421.43 亩，地块标识码为 3301122025R000796。



经审核，本次土地储备专项债券所涉土地均在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，符合《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）第二条之规定。

（三）本次债券的使用限制

依据杭州市临安区土地储备中心提供的相关资料，本次杭州市临安区小堰山区块专项债券，金额为 1.65 亿元。项目情况如下：

项目名称	小堰山区块
坐落地区	临安区玲珑街道
四至范围	东至河道，南至新城南路，西至兴禹街，北至厂房。
土地规划性质	工业用地
储备面积	948.65 亩
计划出让时间	2028 年 6 月前
土地现状	1、该区片综合开发项目包含 29 个地块。 2、地块为工业用地和山体，地上建（构）筑物、地下管线及其他附属物待拆除和做地。其中 17#地块面积 283.86 亩已完成农转用，地块 1-15（202.11 亩）为企业所有，其余土地为村集体所有。 3、项目不涉及生态保护红线、永久基本农田，符合“三区三线”管控要求。





本项目地块已纳入《杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025—2027）》。

综上，本所律师认为，本次债券中应享分配额度内的资金由杭州市临安区土地储备中心专项用于土地储备，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）第八条之规定。

三、重大法律风险、相关的应对措施提示

鉴于土地储备债的发行涉及资金量大、且涉及多个部门，实施过程中可能存在相关的法律风险，现作以下重大法律风险提示，并提出相应应对措施如下：

（一）资金用途违规法律风险

根据《预算法》第三十五条之规定，地方政府债务“只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出”。土地储备专项债资金应专项用于土地征收、收购、优先购买、收回及前期开发（如场地平整、道路铺设），若挪用至办公经费、人员工资等经常性支出，或违规用于商业性项目，可能触发债务风险预警。

应对措施：建议完善监管机制，明确各项监管制度，要求发行主体建立专项债券资金监管账户，明确资金使用范围（仅用于土地储备前期开发及收储），并与财政部门、银行签订资金监管协议等方式，确保专款专用，切实落实资金监管事宜。

（二）项目收益与融资不平衡风险



依据《地方政府债券发行管理办法》第四条之规定，要求“专项债券项目收益与融资规模相平衡”。若土地储备项目的收益预测（如土地出让收入）过于乐观，或因市场波动导致土地出让价格低于预期，可能无法覆盖债券本息，引发偿付风险。

应对措施：1）建议发行主体提供由第三方机构出具的项目可行性研究报告，重点核查土地出让收入的预测依据（如周边土地市场价格、出让计划），确保收益能覆盖债券本息；2）建议建立收益跟踪机制，在债券存续期间定期评估项目收益情况，若出现收益低于预期，及时调整偿债计划（如动用储备资金或调整土地出让节奏等）。3）如今后在实施过程中确实存在无法覆盖债券本息的，落实相关制度，由地方财政采取补救措施；

（三）信息公开不充分法律风险

依据《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）的要求“真实、准确、完整、及时”公开债务信息（如债券发行额度、资金用途、项目收益情况）。若信息公开不充分，可能违反“以公开促规范”原则，导致投资者决策失误或监管处罚。

应对措施：建议发行主体严格按照《地方政府债务信息公开办法》的规定，及时公开债券发行文件、资金使用情况、项目进展及收益情况，特别是专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕



88号)等有关规定提出具体补救措施,经本级政府批准后向省级财政部门报告,并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。防止因信息披露违规引发法律责任。

四、相关文件与中介服务机构的主体资格

(一) 律师事务所及法律意见书

本项目债券发行的法律顾问为浙江钱王律师事务所,本所现持有浙江省司法厅核发的证号为313300004703628586《律师事务所执业许可证》,具有律师业务的从业资格,具备为本项目出具法律意见书的业务资格,不存在受处罚的情形。

本所指派的方晓燕律师、方萍律师均持有“中华人民共和国律师执业证”,且二人执业均已通过执业年度考核。

本所律师认为:浙江钱王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,相关签字人员具有相应资质,具备出具法律意见书的资质。

(二) 会计师事务所及财务评价报告

浙江印相会计师事务所有限公司现持有杭州市富阳区市场监督管理局于2024年11月19日核发的统一社会信用代码为913301837161439631的《营业执照》、浙江省财政厅于2018年5月18日核发的执业证书编号为33000031的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为:浙江印相会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所,相关签字人员具有相应资质,具备出具财务评价报告的资质。



五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）依据《财务评价报告》，本期债券对应土地储备项目可实现项目收益和融资自求平衡；

（二）杭州市临安区土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备，且本次专项债券所涉的土地在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码；

（三）本期债券对应土地储备项目真实，纳入《杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025—2027）》；

（四）本次债券中应享分配额度内的资金由杭州市临安区土地储备中心专项用于本期债券对应土地储备项目的土地储备。

综上所述，小堰山区块项目土地储备专项债具备公开发行条件。

本法律意见书正本一式陆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文，下接盖章页）



浙江钱王律师事务所

(本页为《关于小堰山区块法律意见书》的签署页)



负责人(签字): 万晓燕 经办律师(签字): 玄萍

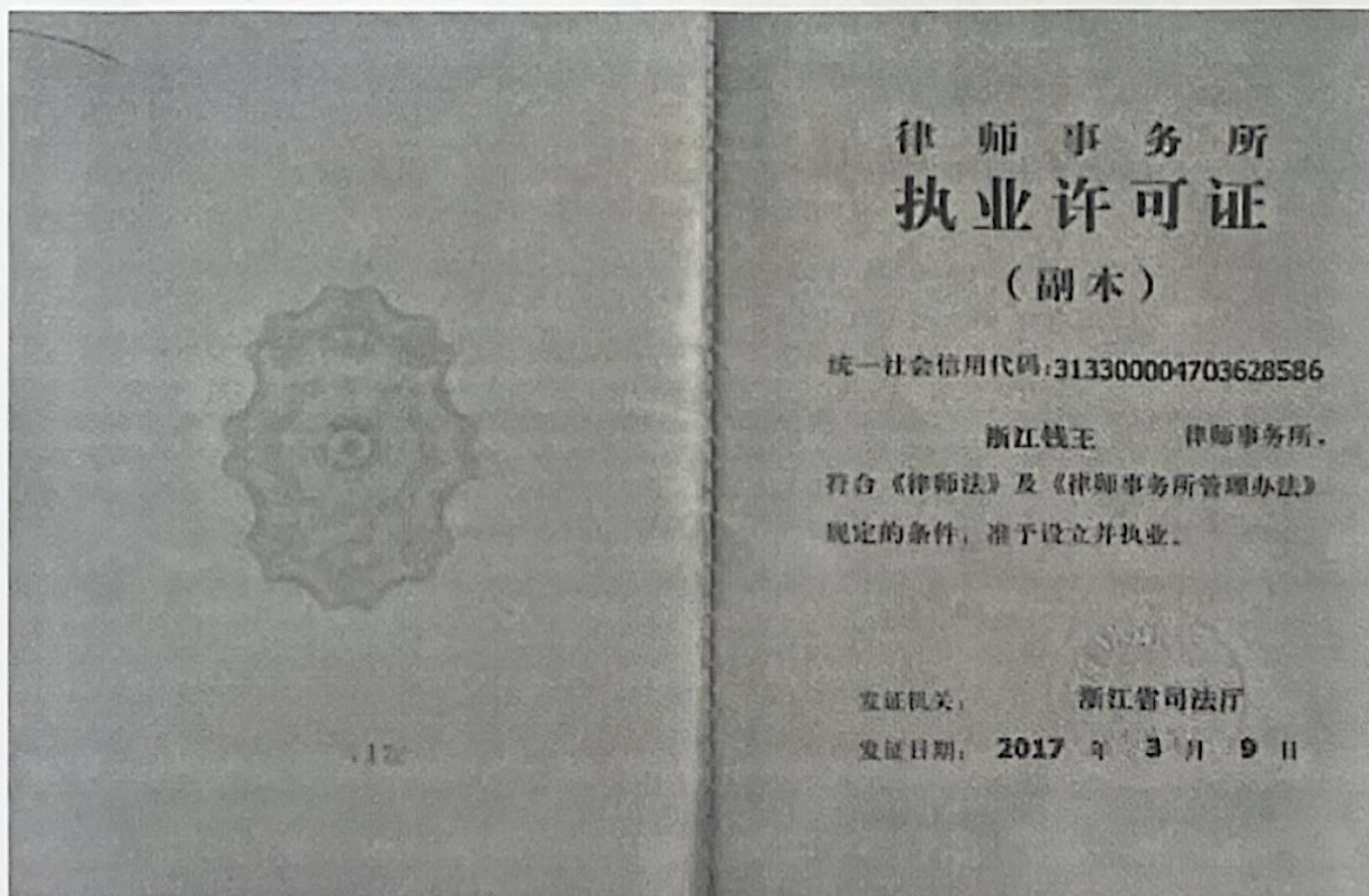
经办律师(签字): 玄萍

二〇二五年七月十二日



第三部分 附件

一、浙江钱王律师事务所执业许可证复印件





浙江钱王律师事务所

二、经办律师的律师执业证复印件

执业机构	浙江钱王律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13301201111818002		
法律职业资格 或律师资格证号	A20093301850554		
发证机关	浙江省司法厅	持证人	方晓燕
发证日期	2022年04月24日	性别	女
		身份证号	330124198309010047

执业机构	浙江钱王律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13301201211355539		
法律职业资格 或律师资格证号	A20103301850519		
发证机关	浙江省司法厅	持证人	方萍
发证日期	2022年04月24日	性别	女
		身份证号	330106197703284022