

浙江浙经律师事务所

关于城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目

法律意见书



地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话:0571-85151338 传真:0571-85151513 邮编:310052

网址:<http://www.zjlawfirm.com>

## 释 义

本法律意见书中，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	《浙江浙经律师事务所关于城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目法律意见书》
本所	指	浙江浙经律师事务所
本期专项债券	指	城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券
本项目	指	城厢单元 XS130203-45 地块土地储备项目
中兴财光华浙江分所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《意见》	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）
《通知》	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）
《实施细则》	指	《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》
《实施方案》	指	《城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目实施方案》
《评估报告》	指	《城厢单元 XS130203-45 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估报告》（中兴财光华（浙）咨询字（2025）第 02068 号）

## 浙江浙经律师事务所

## 关于城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目

## 法律意见书

(2025) 浙经法意字第 322 号

浙江浙经律师事务所是具有中华人民共和国合法执业资格的律师事务所。本所接受委托，担任城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目的专项法律顾问。本所根据《预算法》、《政府投资条例》、《意见》、《通知》、《实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，就本期专项债券发行的相关事宜，出具本法律意见书。

## 声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、委托人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

二、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有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

四、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、相关企事业单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、评估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，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

六、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意在本期专项债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范、诚实信用和勤勉尽责精神，对本期专项债券发行相关事宜进行了核查，现出具法律意见如下：

## 正 文

### 一、主体资格

经本所律师核查，本项目的申报单位为杭州市萧山区土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，代码为 TC330109，统一社会信用代码：123301094704558517，宗旨和业务范围包括“统筹协调全区土地储备事务性工作，负责制定经营性土地做地、储备和出让计划编制的事务性工作；承担储备土地管理和运作等具体事务工作，并对其他做地主体进行业务指导；承担储备土地的资金测算平衡和出让前期准备工作；配合区财政发行政府储备专项债券；承担全区国有建设用地使用权网上交易管理具体事务工作”。

本所律师认为，杭州市萧山区土地储备中心为具有土地储备工作的资质，可以实施土地储备行为，具有作为申报单位的主体资格。

### 二、土地储备项目情况

#### （一）项目概况

1、经本所律师核查，本项目概况主要如下：

本项目属于片区综合开发项目，项目内地块均属于新增土地储备。本项目位于杭州市萧山区城厢单元，四至范围东至商城南路，南至通达小区，西至大通路，北至萧绍运河。收储面积 48.6 亩。本地块为城厢单元 XS130203-45 地块，对应的储备地块标识码编号：3301092025R001726、3301092025R001739、3301092025R001740、3301092025R001756、3301092025R001769、3301092025R001773。

项目责任单位：杭州萧山环境投资建设集团有限公司。

项目实施周期：为 2025 年 5 月-2027 年 4 月。计划 2025 年完成房屋征迁，2026 年 6 月完成房屋和土地征收，2027 年 4 月完成土地出让。

项目土地出让：本项目土地出让面积规模共计 48.6 亩，预计 2027

年 4 月完成土地出让。

## （二）项目审批情况

经本所律师核查，本项目审批主要情况如下：

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

本所律师认为，本项目已经列入土地储备计划，合法、合规。

## 三、项目资金情况

### （一）项目资金来源

根据《评估报告》，本项目概算总投资 26,958.00 万元，其中资本金 8,758.00 万元，全部为财政资金统筹，占比 32.49%；发行地方政府专项债券 18,200.00 万元，占比 67.51%。

本所律师认为，本项目资金来源、资金用途均合法、合规。

### （二）项目收益及应付本息情况

根据《评估报告》，本项目的收入来源为土地出让收入。本项目土地出让收入为 52,002.00 万元，根据相关文件规定，相关规费比例合计约 30%，扣除计提相关规费后，本项目预计可取得土地出让收益为 36,401.40 万元。本项目地块系一次性对外出让，暂不考虑相关运营成本。本项目预计总收益 36,401.40 万元，可用于偿还专项债券本息的运营收益 36,401.40 万元。本项目计划发行政府专项债券 18,200.00 万元，2025 年拟发行专项债券 14,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 4,200.00 万元，期限 3 年（利率按 1.9%测算）。发行专项债券到期本息合计 19,237.40 万元。本项目发行专项债券资金专项用于土地储备工作。本项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.89，实现项目预期收益与融资平衡。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的城厢单元 XS130203-45 地块土地储

备专项债券项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.89, 实现项目预期收益与融资平衡。

#### 四、中介服务机构

##### （一）会计师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的《评估报告》由中兴财光华浙江分所出具。

中兴财光华浙江分所现持有统一社会信用代码为 91330000323426700R 的《营业执照》、浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》。为本期专项债券发行工作出具《评估报告》的经办注册会计师均持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，中兴财光华浙江分所系依法设立并有效存续的会计师事务所分所，具有为本项目提供专业服务并出具专项意见的从业资质。

##### （二）律师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行涉及的法律意见书由浙江浙经律师事务所出具。

本所持有统一社会信用代码为 313300007324290484 的《律师事务所执业许可证》，已通过 2024 年度检验。为本期专项债券发行出具法律意见书的经办律师均持有合法有效的律师执业证。

本所律师认为，本所系依法设立并有效存续的律师事务所，具有为本项目提供专业服务并出具专项意见的从业资质。

#### 五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目专项债券发行主体和项目责任单位均具备相应的主体资格。

（二）本项目已经列入土地储备计划，合法、合规。

（三）本项目资金来源和资金用途均合法、合规。

（四）本项目募集资金专项用于土地储备工作，合法、合规。

（五）为本项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应从业资质。

（六）本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，能够实现自平衡，能够保障偿还债券本金和利息。

（七）本项目不存在可能影响本期专项债券发行的重大法律风险。

（八）本项目已经具备公开发行的条件，合法、合规。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本壹式陆份，具有同等法律效力。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《浙江浙经律师事务所关于城厢单元 XS130203-45 地块土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页）

浙江浙经律师事务所（盖章）

负责人：唐 满

经办律师（签名）

夏远航

沈 倩

2025年 7 月 12 日