

浙江嘉瑞成律师事务所

关于

东部湾新城单元 4 号大街北片区土地储备项目

法律意见书



浙江嘉瑞成律师事务所

ZHEJIANG J.R.C LAW FIRM

浙江省温州市温州大道 1707 号亨哈大厦 11 楼 邮编：325000

11 Floor, Hengha Mansion, 1707 Wenzhou Avenue, Wenzhou Zhejiang 325000, China

电话/Tel: (+86)(577) 8807 6566 传真/Fax: (+86)(577) 8807 6566

网址/Website: <http://www.jrc.com.cn>

2025 年 6 月

3303040511

浙江嘉瑞成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。

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）接受杭州市钱塘区土地整理储备中心的委托，为发行土地储备专项债券前期准备工作提供专项法律服务。根据《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	3
声 明	4
正 文	5
一、土地储备机构的资质	5
二、项目基本情况	6
三、项目收益和融资自求平衡情况	7
四、中介机构及相关文件	7
（一）会计师事务所	7
（二）律师事务所	7
五、结论性意见	8
（一）法律风险	8
（二）结论性意见	8
签章页	9

释义与简称

在本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	《浙江嘉瑞成律师事务所关于东部湾新城单元4号大街北片区土地储备项目法律意见书》
本所	浙江嘉瑞成律师事务所
本所律师	叶人豪律师、缪陈之律师
土地储备专项债券	地方政府为土地储备发行债券，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	东部湾新城单元4号大街北片区土地储备项目
本次准备工作	杭州市钱塘区土地整理储备中心为本次债券发行所从事之前期准备工作
土地储备中心	杭州市钱塘区土地整理储备中心
会计师事务所	浙江华明会计师事务所有限公司
《财务评估报告》	《东部湾新城单元4号大街北片区土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（编号：华会咨字[2025]0061-2号）
杭州市及各县（市、区）政府	杭州市人民政府、钱塘区人民政府
浙江省政府	浙江省人民政府
财政部	中华人民共和国财政部
自然资源部	中华人民共和国自然资源部
《土地储备机构名录》	《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827号）
《管理办法》	《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》	《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）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《管理办法》、《通知》等法律法规和规范性文件以及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。

2. 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法律、法规和规则指引发表法律意见，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4. 为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

5. 杭州市及各县（市、区）政府及土地储备中心经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

6. 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，本所律师依赖于杭州市及各县（市、区）政府、土地储备中心或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7. 本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级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。

8. 本法律意见书仅供杭州市钱塘区土地整理储备中心发行本次土地储备专项债券准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、土地储备机构的资质

1、杭州市钱塘区土地整理储备中心现持有杭州市钱塘区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据证书及经相关单位确认，杭州市钱塘区土地整理储备中心的基本情况如下：

机构名称	杭州市钱塘区土地整理储备中心
曾用名	杭州江东工业园区土地整理储备中心 (杭州大江东产业集聚区土地整理储备中心)
统一社会信用代码	123301073419370106
土地储备机构名录代码(2020年版)	TC330102
宗旨和业务范围	为政府土地市场提供服务。承担全区经营性用地年度计划编制及批后实施相关事务性工作 统筹协调全区土地储备事务性工作 承担对全区做地单位的业务指导工作 承担全区土地收储 开发整理 公开出让相关技术性 事务性工作 承担全区土地储备专项债筹措管理的事务性工作 完成杭州市规划和自然资源局钱塘分局交办的其他任务
住所	杭州市钱塘区河庄街道青六北路 499 号钱塘中心 5A 幢 4 楼
法定代表人	贾燕
经费来源	财政全额补助
开办资金	5 万元
举办单位	杭州市规划和自然资源局钱塘分局
有效期	2022 年 1 月 26 日-2027 年 1 月 26 日
登记管理机关	杭州市钱塘区事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录(2020年版)》，杭州市钱塘区土地整理储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构。

据此，本所律师认为，上述土地储备中心系被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《管理办法》第二条之规定。

二、项目基本情况

东部湾新城单元4号大街北片区土地储备项目（以下简称“本项目”）涉及地块位于东部湾新城单元4号大街北片区，项目东至3号大街、泽雅路，南至4号大街，西至1号大街，北至2号大街、大北路。项目片区总面积485亩，产出可出让经营性用地146亩，具体包括东部湾新城单元QT020301-01地块35亩、东部湾新城单元QT020301-04地块38亩、东部湾新城单元QT020301-05地块44亩、东部湾新城单元QT020302-06地块30亩。

项目名称		东部湾新城单元4号大街北片区土地储备项目			
单位名称		杭州市钱塘区土地整理储备中心			
项目类型		片区综合开发项目			
项目位置		杭州市钱塘区东部湾新城单元4号大街北片区			
收储面积		485亩			
出让面积		146亩			
序号	地块名称	坐落 (四至范围)	项目地块对应的储备 地块标识码编号	面积(亩)	用途
1	东部湾新城单元 QT020301-01地块	东至规划道路，南至 规划道路，西至1号 大街，北至2号大街	3301142025R000589	34.70	住宅用地
2	东部湾新城单元 QT020301-04地块	东至规划景园路，南 至4号大街，西至1 号路，北至规划道路	3301142025R000569	37.60	住宅用地
3	东部湾新城单元 QT020301-05地块	东至3号大街，南至 4号大街，西至规划 景园路，北至规划道 路	3301142025R000523	43.70	住宅用地
4	东部湾新城单元 QT020302-06地块	东至泽雅路，南至白 杨街道办事处，西至 白杨街，北至泽雅路	3301142025R000824	30.00	住宅用地
土地现状		现状涉及企业、商业及民房，土地权属为国有土地。			

根据《杭州市规划和自然资源局关于增补杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025—2027年）的函》，本所律师认为，上述土地已纳入钱塘区土地储备三年滚动计划，具备启动收储程序，开展政策处理工作的条件。

根据《杭州市人民政府关于杭州市萧山区江南科技城西单元（X03）等 12 个单元详细规划的批复》，上述土地所在控规单元用地布局规划符合国土空间总体规划、控制性详细规划。

三、项目收益和融资自求平衡情况

根据《财务评估报告》，本项目总投资 67500 万元，其中发行专项债券 67500 万元，专项用于土地储备工作。本期发行 24900 万元，预测利率为 2.6%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

本项目收益为土地出让金收入，债券存续期内可实现收益 230108 万元，对应债券本息 76275 万元，覆盖倍数为 3.02。经专项审核，会计师事务所认为，基于对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

据此，本所律师认为，本次债券列入土地储备中心的土地储备项目具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。同时，专项债资金将纳入政府性基金预算管理，专项用于土地储备，不得用于经常性支出，符合《管理办法》第八条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《评估咨询报告》由浙江华明会计师事务所有限公司出具。

浙江华明会计师事务所有限公司持有温州市鹿城区市场监督管理局于 2019 年 04 月 02 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 913303007161398254），浙江省财政厅于 2019 年 04 月 12 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江华明会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。

浙江嘉瑞成律师事务所现持有浙江省司法厅于 1994 年 7 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300000E94778180L），浙江嘉瑞成律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所叶人豪律师、缪陈之律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

四、结论性意见

（一）法律风险

企业搬迁风险：企业搬迁费用占本项目总投资比例较大，搬迁过程中可能存在补偿风险、社会稳定风险、强制拆迁风险、舆情风险等，可能影响项目推进。

项目收益风险：因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面风险，进而影响项目收益平衡。

利率波动风险：项目使用资金期间，国际、国家宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率波动，影响项目财务成本，进而影响项目收益平衡。

（二）结论意见

本所律师认为，本次债券所涉土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备工作；所涉土地储备项目符合《管理办法》关于拟收储土地的要求，根据《财务评估报告》测算可实现项目收益和融资自求平衡。本次债券发行符合土地储备专项债券发行的合法性要求。

(签章页)



负责人:

方良

经办律师:

陈之
执业证号:13303202010227851

经办律师:

叶人豪
执业证号:13303202110322613