

浙江浙经律师事务所

关于杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目

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杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目法律意见书》
本所	指	浙江浙经律师事务所
本期专项债券	指	杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目专项债券
本项目	指	杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目
浙江天平事务所	指	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
《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）》
《评估报告》	指	《杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（天平咨〔2025〕0033号）
《实施方案》	指	《杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目实施方案》

浙江浙经律师事务所

关于杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目

法律意见书

(2025)浙经法意字第 138 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，担任杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备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，对本次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

（一）申报单位

经本所律师核查，本项目的申报单位为杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心），土地储备机构名录代码：TC330100，统一社会信用代码：12330100470108964C，业务范围包括“全市土地储备、交易、地质环境等工作”。

本所律师认为，本项目申报单位为事业单位法人，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）做地实施机构

经本所律师核查，本项目的做地单位为杭州市拱墅区大运河数智产业投资集团有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91330105MA2KK74Y0D
名 称	杭州市拱墅区大运河数智产业投资集团有限公司
类 型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住 所	浙江省杭州市拱墅区祥园路 99 号 2 号楼 2 楼 203 室
法定代表人	汪作霖
注册资本	壹拾亿元整
经营范围	一般项目：股权投资；土地整治服务；工程管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；园区管理服务；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
成立日期	2021 年 9 月 1 日

本所律师认为，本项目做地实施机构为依法设立并有效存续的企

业法人，具备作为做地实施机构的主体资格。

二、土地储备项目情况

（一）项目概况

1、经本所律师核查，本项目主要情况如下：

本项目属于片区综合开发项目，位于智慧网谷小镇核心区块，涉及上塘街道、康桥街道辖区范围。项目片区四至为东至电厂热水河河道绿化及相邻规划地块，南至石祥路绿化，西至管家漾路及相邻规划地块，北至相邻规划地块及规划绿地。片区范围约 30.4 公顷，收储土地总面积约 13 公顷，折合 194.95 亩。项目包含上塘单元 GS110301-11 地块、上塘单元 GS110301-12 地块、上塘单元 GS110301-16 地块、上塘单元 GS110301-30 地块、上塘单元 GS110301-37 地块、康桥单元 GS120303-05 地块。上塘单元 GS110301-11 地块对应地块标识码为：3301052025R000270、3301052025R000289、3301052025R000299。上塘单元 GS110301-12 地块对应地块标识码为：3301052025R000218、3301052025R000228。上塘单元 GS110301-16 地块对应地块标识码为：3301052025R000239、3301052025R000246、3301052025R000250。上塘单元 GS110301-30 地块对应地块标识码为：3301052025R000260。上塘单元 GS110301-37 地块对应地块标识码为：3301052025R000309、3301052025R000313、3301052025R000329。康桥单元 GS120303-05 地块对应地块标识码为：3301052025R000163、3301052025R000179、3301052025R000180、3301052025R000199、3301052025R000207。

项目实施情况：明确项目为新实施项目。

项目实施周期：上塘单元 GS110301-11 地块地块用途：住宅兼容商业商务用地；土地收储面积 3.71 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储；上塘单元 GS110301-12 地块地块用途：工业兼容商业用地；土地收储面积 1.91 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储；上塘单

元 GS110301-16 地块地块用途：工业兼容商业用地；土地收储面积 0.94 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储；上塘单元 GS110301-30 地块地块用途：工业兼容商业用地；土地收储面积 0.78 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储；上塘单元 GS110301-37 地块地块用途：工业兼容商业用地；土地收储面积 1.38 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储；康桥单元 GS120303-05 地块地块用途：商业服务业用地；土地收储面积 4.28 万平方米；预计 2027 年 12 月完成收储。

项目土地出让：上塘单元 GS110301-11 地块计划出让面积 3.71 万平方米；预计 2030 年完成土地出让；上塘单元 GS110301-12 地块计划出让面积 1.91 万平方米；预计 2029 年完成土地出让；上塘单元 GS110301-16 地块计划出让面积 0.94 万平方米；预计 2028 年完成土地出让；上塘单元 GS110301-30 地块计划出让面积 0.78 万平方米；预计 2028 年完成土地出让；上塘单元 GS110301-37 地块计划出让面积 1.38 万平方米；预计 2029 年完成土地出让；康桥单元 GS120303-05 地块计划出让面积 4.28 万平方米；预计 2029 年完成土地出让。

2、经本所律师核查，本项目审批主要情况如下：

本项目已纳入 2025-2027 年杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划。上塘单元 GS110301-12 地块、上塘单元 GS110301-16 地块、上塘单元 GS110301-30 地块、上塘单元 GS110301-37 地块纳入杭州市工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年），上塘单元 GS110301-11 地块、康桥单元 GS120303-05 地块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》，本项目预计总投资 25.6 亿元。资金来源为：发行专项债券 14.4 亿元；剩余资金来源为土地出让收入。

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》，本项目地块在对外出让后，可实现土地出让收入 356,936.06 万元。考虑政策性成本因素，住宅和商业性质地块相关规费比例合计约 38.10%，工业性质地块相关规费比例合计约 48%，项目可取得土地出让收益为 221,256.00 万元。本项目计划申请专项债券资金 144,000.00 万元，其中 2025 年拟发行 80,200.00 万元，期限为 5 年，年利率为 2%；2026 年拟发行 63,800.00 万元，期限为 5 年，年利率为 2%。发行债券一年付息一次。预计专项债券到期本息合计为 158,400.00 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。本项目发行专项债券资金专项用于土地储备工作。预计本项目地块完成出让后，收益覆盖专项债本息的倍数为 1.40 倍，可实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，根据浙江天平事务所出具的《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，本次评估的杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行涉及的《评估报告》由浙江天平事务所出具。

浙江天平事务所持有统一社会信用代码为 91330000MA27U05291 的《营业执照》，浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》。为本期专项债券发行出具《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，浙江天平事务所系依法设立并有效存续的会计师事务所，具有为本项目提供专业服务并出具专项意见的从业资质。

（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）本项目申报单位和做地实施机构主体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）本项目可能存在土地未能出让或土地价格大幅下跌等风险，但不存在可能影响本次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杭州市拱墅区智慧网谷小镇土地储备项目法律意见书》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