

浙江剑瓷律师事务所

关于龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发土地储备 专项债券项目 之 法律意见书



地址：浙江省龙泉市环城东路锦相苑 34-36 号
电话：0578-7117799

二〇二五年四月

浙江剑瓷律师事务所
关于龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备
专项债券项目之
法律意见书

浙江剑瓷律师事务所接受委托，担任关于龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目的专项法律顾问。根据《预算法》《证券法》《国办发〔2024〕52号文》《国发〔2014〕43号文》《财预〔2015〕225号文》《财预〔2016〕155号文》《财预〔2017〕89号文》《财预〔2018〕34号文》《通知》《国发〔2019〕26号文》《财库〔2020〕36号文》《财预〔2020〕94号文》《财库〔2020〕43号文》等法律法规及规范性文件规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非特别注明或本文另有所指，下列简称具有以下含义：

简称	指	含义
本法律意见书	指	《浙江剑瓷律师事务所关于龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目之法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》

财预[2017]89号文	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[2018]34号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
《通知》	指	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财预〔2020〕94 号文	指	《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
财库〔2020〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
自然资规〔2025〕2 号	指	《土地储备管理办法》
财预〔2017〕62 号	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法》
自然资发〔2024〕242 号	指	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》
自然资发〔2025〕45 号	指	《自然资源部、财政部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》
地方政府专项债券	指	省、自治区、直辖市政府（含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
土地储备	指	地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。
土地储备专项债券	指	地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，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（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

本次发行	指	发行龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券
实施方案	指	由龙泉市土地储备中心、龙泉市自然资源和规划局、龙泉市财政局联合制定的《龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目实施方案》
《财务评估报告》	指	丽水万邦天义会计师事务所有限公司出具的《龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
龙泉市政府	指	龙泉市人民政府
本所	指	浙江剑瓷律师事务所
本所律师	指	元建光律师、沈悦律师
万邦会所	指	丽水万邦天义会计师事务所有限公司

二、声明

1、本所律师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。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，本所律师依赖于向有关政府部门或其他有关单位核实及提供材料所反映的情况出具本法律意见书，提供材料的真实性由提供单位负责。

2、本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。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。

3、本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所同意将本法律意见书作为本次发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

5、本法律意见书仅供本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、主体资格

本项目申报主体龙泉市土地储备中心（统一社会信用代码：12331181MB1T44810X）系已被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，代码为 TC331181，具备项目实施主体资格。

二、土地储备项目情况

项目的基本情况如下：

项目名称	龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目
项目类型	片区综合开发项目
项目位置及四至范围	本项目位于龙泉市剑池街道，东至创业大道，南至 G25 长深高速，西至宏山村，北至龙泉溪。
储备地块情况	储备地块 222.32 亩，包含 3 个地块： 1、南秦小学东侧片区地块面积 181.43 亩，储备地块标识码为 (1) 3311812025R000799 (2) 3311812025R000808 (3) 3311812025R000816 (4) 3311812025R000825 (5) 3311812025R000838

	<p>(6) 3311812025R000846</p> <p>资产来源为农转征、增减挂构建新及其他；。</p> <p>2、原浙江耐斯特电机有限公司地块面积 17.03 亩，储备地块标识码为 3311812025R000099，资产来源为依法收回；</p> <p>3、原浙江宝丽五金制品有限公司地块面积 23.86 亩，储备地块标识码为 3311812025R000109，资产来源为依法收回。</p>
土地储备计划情况	已纳入龙泉市2025年度土地储备计划
规划符合性	符合国土空间规划、控制性详细规划、所在控规单元的用地布局合理
储备用途	住宅、商服、工业混合用地
战略重要性	发展规划的重要片区
项目实施周期	2025年4月至2027年8月
项目总资金需求	35600万元
拟发债金额	25000万元
项目年限	5年

本所律师认为：本次发行所对应的龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目，储备土地在2025年收储计划范围内，且已纳入土地储备监测监管系统，取得储备地块标识码，项目开发符合规划要求，具备相关法规规定的地方政府发行专项债券的项目标准。

三、项目资金情况

1、本次发行债券募集资金及使用

本次发行文件《实施方案》显示：龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发资金需求 35600 万元，拟发行地方政府专项债券 25000 万元。募集资金由龙泉市政府专项用于松溪弄 1 号片区综合开发项目。

本所律师认为：本次发行地方政府专项债券严格对应土储项目，符合财预〔2017〕62 号文件要求。后续使用应专款专用、封闭管理，专项用于松溪弄 1 号片区综合开发项目。

2、财务评估报告

丽水万邦天义会计师事务所有限公司为本次发行提供专项审计评估服务并出具《财务评估报告》。

根据《财务评估报告》显示：按照资金募集计划本项目计划申请 25000 万元土地储备专项债券，假设融资年利率为 2.0%，期限五年，利息按年支付，本金到期一次性偿还并支付最后一期利息。经测算，融资本息为 27500 万元。本项目预计土地出让收入为 53202 万元，综合测算用于资金平衡相关总收益为 42035 万元，对债券本息覆盖倍数为 1.53，能够实现项目收益和融资自求平衡，确保债务偿还安全性。

本所律师认为：本次发行地方政府专项债券对应的龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发项目，具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、本次债券发行的法律风险及应对和风险控制措施

1、本次债券发行的法律风险

本期债券偿付可能因项目运营收入实现存在一定不确定性以及利率浮动等原因存在一定的偿付风险。目前未发现存在可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

2、应对措施和风险控制措施

地方政府应健全地方政府性债务风险评估和预警机制，加强地方政府专项债券发行项目评估，严防偿付风险。主要做好：

(1) 健全地方政府性债务风险评估和预警机制。加强风险评估和预警结果应用，动态监测高风险项目并向政府性债务领导小组报告，建立风险评估和预警机制，督促高风险项目采取有效措施逐步化解风险，研究制定政府投融资行为的约束性措施；

(2) 严格专项债券项目合规性审核和风险把控，加强对拟发债项目的评估，保障项目质量，严格落实收支平衡有关要求；

(3) 强化专项债券项目的全过程管理，对专项债券项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债，严防偿付风险。

五、中介机构

1、会计师事务所：

丽水万邦天义会计师事务所有限公司作为本次发债的审计机构并出具《财务评估报告》。万邦会所系依法登记成立的会计师事务所，现持有丽水市莲都区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913311026995197452）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000421）。

本所律师认为：丽水万邦天义会计师事务所有限公司系依法成立且合法存续的审计机构，具备出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的执业会计师均具备会计从业资格。

2、律师事务所

浙江剑瓷律师事务所负责本次发债法律合规性审核并出具《法律意见书》。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：31330000MD02320364）。

本所律师认为：浙江剑瓷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，具备出具《法律意见书》的资质，在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备律师从业资格。

六、结论

综上所述，本所律师认为：

1、本次发行地方政府专项债券对应项目为土地收储项目，收储主体龙泉市土地储备中心系已被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，代码为 TC331181，项目实施主体合规。

2、本次发行所对应的龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发土地储备专项债券项目，储备土地在 2025 年收储计划范围内，且已纳入土地储备监测监管系统，取得储备地块标识码，项目开发符合规划要求，具备相关法规规定的地方政府发行专项债券的项目标准。

3、本次发行地方政府专项债券严格对应土储项目，符合财预〔2017〕62 号文件要求。后续使用应专款专用、封闭管理，专项用于松溪弄 1 号片区综合开发项目。

4、本次发行地方政府专项债券对应的龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发项目，具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、本次发行募集资金应由浙江省丽水市范围内龙泉市政府专项用于本次发行所对应的龙泉市松溪弄 1 号片区综合开发项目。

6、本次债券发行暂未发现可能影响发行及未来债务偿还的重大法律风险，建议地方政府健全政府性债务风险评估和预警机制，加强债券发行项目评估，严防偿付风险。

7、为本次发行提供中介服务的会计师事务所及律师事务所均具备相应从业资格。

8、本次发行合法合规，具备公开发行条件。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文）

(本页无正文,为《浙江剑瓷律师事务所关于关于龙泉市松溪弄1号片区综合开发土地储备专项债券项目之法律意见书》签字签章页)



律所负责人: _____



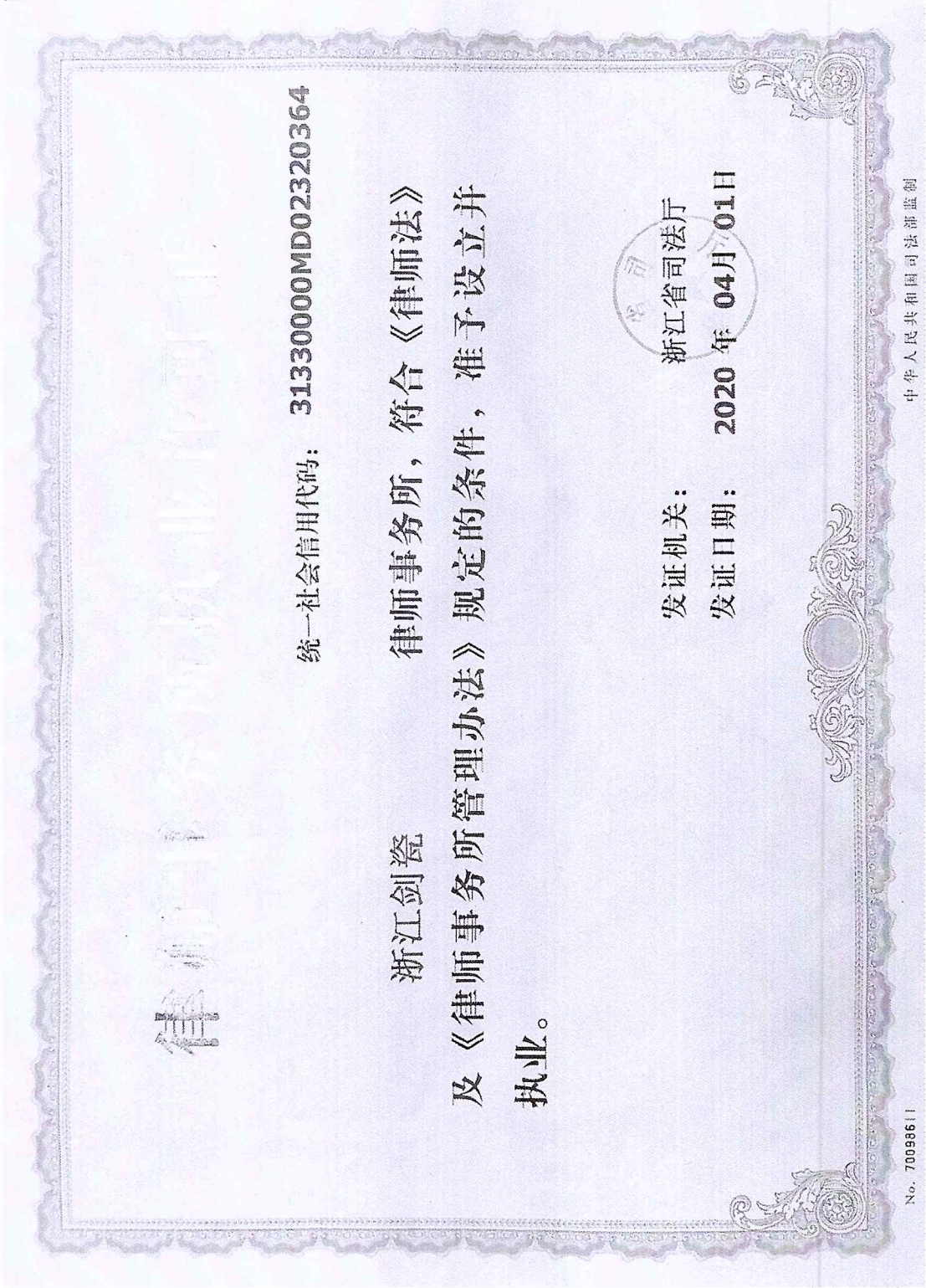
承办律师: _____

元建兴

承办律师: _____

沈悦

2025年4月27日



统一社会信用代码: 31330000MD02320364

浙江剑瓷
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: 2020年04月01日

No. 70098611

中华人民共和国司法部监制

执业机构	浙江剑瓷律师事务所	
执业证类别	专职律师	
执业证号	13311201710840834	
法律职业资格 或律师资格证号	A20143311810925	持证人 元建光
发证机关	浙江省司法厅	性 别 男
发证日期	2021年06月17日	身份证号 332502198108023031

执业机构	浙江剑瓷律师事务所	
执业证类别	专职律师	
执业证号	13311202111386361	
法律职业资格 或律师资格证号	A201933118150025	持证人 沈悦
发证机关	浙江省司法厅	性 别 女
发证日期	2021年11月09日	身份证号 332502199801150025