

浙江浙经律师事务所



关于杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）
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杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）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 | 杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）土地储备专项债券 |
| 本项目 | 指 | 杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）土地储备专项债券项目 |
| 容诚事务所浙江分所 | 指 | 容诚会计师事务所（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）》 |
| 《评估报告》 | 指 | 《杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）土地储备专项债券项目财务评估报告》（容诚咨字[2025]310F0230号） |
| 《实施方案》 | 指 | 《杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）土地储备专项债券项目实施方案》 |

浙江浙经律师事务所
关于杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）
土地储备专项债券项目
法律意见书

（2025）浙经法意字第 331 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，担任杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）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余杭区土地储备和整理中心，土地储备机构名录代码：TC330110，统一社会信用代码：123301104703952548，业务范围包括“接受区政府委托实施土地收购、储备和出让前期开发准备工作，承担全区土地综合整治与生态修复、土地整治等相关工作”。

本所律师认为，杭州市余杭区土地储备和整理中心为事业单位法人，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、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：

本项目位于良渚街道勾庄村（东至义马漾路、北至桥良路、西至纬三路、棕榈路），收储面积 893.15 亩，本项目共涉及 22 个地块。

项目地块四至范围：良渚东单元-YH030202-02 地块：收储面积 29.89 亩，东至郁宅港，南至勾运路，西至勾阳路，北至郁宅港；良渚东单元-YH030202-05 地块：收储面积 27.08 亩，东至西塘路，南至勾运路，西北至郁宅港；良渚东单元-YH030602-37 地块：收储面积 83.15 亩，东至北庄路，南至勾阳路，西至规划支路，北至桥头港；良渚东单元-YH030604-09 地块：收储面积 99.43 亩，东至北庄路，南至桥头港，西至棕榈路，北至桥良路；良渚东单元-YH030701-12 地块：收储面积 32.82 亩，东至十一号支路，南至桥头港，西至北庄路，北至桥良路；良渚东单元-YH030703-02 地块：收储面积 76.35 亩，东至十一号支路，南至郁宅路，西至五号支路，北至桥头港；良渚东单元-YH030703-04 地块：收储面积 36.95 亩，东至库头斗港，南至郁宅路，西至十一号支路，北至桥头港；良渚东单元-YH030703-07

地块：收储面积 34.23 亩，东至五号支路，南至郁宅路，西至勾阳路，北至北庄路；良渚东单元-YH030703-14 地块：收储面积 48.61 亩，东至五号支路，南至六号支路，西至勾阳路，北至郁宅路；良渚东单元-YH030703-15 地块：收储面积 51.06 亩，东至十一号支路，南至六号支路，西至五号支路，北至郁宅路；良渚东单元-YH030703-16 地块：收储面积 30.26 亩，东至五号支路，南至八号支路，西至勾阳路，北至六号支路；良渚东单元-YH030703-17 地块：收储面积 26.15 亩，东至十一号支路，南至八号支路，西至五号支路，北至六号支路；良渚东单元-YH030703-18 地块：收储面积 24.60 亩，东至五号支路，南至九号支路，西至勾阳路，北至八号支路；良渚东单元-YH030703-19 地块：收储面积 27.87 亩，东至十一号支路，南至九号支路，西至五号支路，北至八号支路；良渚东单元-YH030703-23 地块：收储面积 66.99 亩，东至库头斗港，南至六号支路，西至十一号支路，北至郁宅路；良渚东单元-YH030703-26 地块：收储面积 11.73 亩，东至库头斗港，南至绿化，西至十一号支路，北至六号支路；良渚东单元-YH030703-29 地块：收储面积 8.79 亩，东至西塘路，南至绿化，西至库头斗港，北至六号支路；良渚东单元-YH030703-34 地块：收储面积 42.42 亩，东至西塘路，南至郁宅港，西北至规划支路；良渚东单元-YH030704-02 地块：收储面积 33.75 亩，东至九号支路，南至郁宅路，西至西塘路，北至桥良路；良渚东单元-YH030704-10 地块：收储面积 50.38 亩，东南至规划道路，西至西塘路，北至郁宅路；良渚东单元-YH030704-11 地块：收储面积 28.45 亩，东南至规划道路，西至西塘路，北至六号支路；良渚东单元-YH030704-12 地块：收储面积 22.19 亩，东南至规划道路，西至西塘路，北至八号支路。

项目实施周期：项目责任单位为杭州良渚新城管理委员会，责任人为李飞翔，项目建设内容为片区综合开发土地储备，项目开始时间为 2025 年 3 月（开始做地时间），项目完成时间为 2029 年 12 月（预计出让时间）。良渚东单元-YH030202-02 地块实施周期为 2025 年 3

月至 2026 年 12 月；良渚东单元-YH030202-05 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2026 年 12 月；良渚东单元-YH030602-37 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2028 年 12 月；良渚东单元-YH030604-09 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2029 年 12 月；良渚东单元-YH030701-12 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2029 年 12 月；良渚东单元-YH030703-02 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2029 年 12 月；良渚东单元-YH030703-04 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-07 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2029 年 12 月；良渚东单元-YH030703-14 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-15 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-16 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-17 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-18 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2026 年 12 月；良渚东单元-YH030703-19 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2026 年 12 月；良渚东单元-YH030703-23 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-26 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030703-29 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月；良渚东单元-YH030703-34 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月；良渚东单元-YH030704-02 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2028 年 12 月；良渚东单元-YH030704-10 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月；良渚东单元-YH030704-11 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月；良渚东单元-YH030704-12 地块实施周期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月。

土地出让：本项目计划 2025 年启动收储，计划 2029 年完成出让。

2、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）、杭州市工业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

（1）项目资金来源

根据《评估报告》，本项目资金筹措总额 286,702.00 万元，其中项目资本金 106,702.00 万元（资金来源：财政资金），占项目总投资的 37.22%；发行地方政府专项债券 180,000.00 万元，占项目总投资额的 62.78%。

本所律师认为，本项目资金来源、资金用途均合法、合规。

（2）项目收益及应付本息情况

根据《评估报告》，本项目债券存续期内总收入 516,941.97 万元，规费扣除后，总收益 330,759.86 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 330,759.86 万元。本项目计划发行专项债券 180,000.00 万元。其中，2025 年拟发行 73,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期利息合计 80,300.00 万元；2026 年拟发行 67,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期利息合计 73,700.00 万元；2027 年拟发行 40,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期利息合计 44,000.00 万元；本项目专项债券本息总计 198,000.00 万元。本次债券每一年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.67，可实现项目收益与融资自求平衡。

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，本次评估的杭州市余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）土地储备专项债券项目，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，本期专项债券发行工作涉及的《评估报告》由容诚事务所浙江分所出具。

容诚事务所浙江分所现持有统一社会信用代码为91330402MA28AT3A2L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，容诚事务所浙江分所系依法设立并有效存续的特殊的普通合伙企业分支机构，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，本期专项债券发行工作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。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目专项债券申报单位和责任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）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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余杭区勾庄工业有机更新区块（片区）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 夏远航

沈 倩 沈倩

2025年 7 月 11 日