



**金道律师事务所**  
**BRIGHTEOUS LAW FIRM**

关于

杭州市拱墅区石桥片区土地储备

专项债券项目

之

法律意见书



浙江省杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 11 楼邮政编码：310012

总机：0571-87006666 传真：0571-87006661 网址：[www.zjblf.com](http://www.zjblf.com)



料使用的是“下城区”的称谓，故本法律意见书依据相关材料内容沿用“下城区”的称谓。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托方或其他有关单位出具的证明文件。

本所律师仅就与本期专项债券发行相关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、资产评估、投资决策等专业事项发表评论和意见。在法律意见书中涉及审计、资产评估、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

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，对本期专项债券发行的合法合规性进行了尽职调查，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。

本所同意将本法律意见书作为本期专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为公开披露文件，并依法对本所出具的法律意见书承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、主体资格

#### 1.1 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）（以下简称“杭州市土储中心”）。经营范围包括“全市土地储备、交易、地质环境等工作”等。

根据《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》，杭州市土储中心为自然资源部名录管理的土地储备机构，杭州市土储中心名录代码为TC330100，隶属于杭州市规划和自然资源局。

#### 1.2 做地单位

经本所律师核查，本项目的做地单位为杭州市拱墅区城市建设集团有限公司（曾用名为“杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司”“杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司”，以下简称“拱墅城建集团”）。根据《杭州市下城区人民政府关于新增经营性用地做地主体的函》《杭州市拱墅区人民政府关于调整拱墅区工业用地做地主体的函》等拱墅城建集团提供的材料，自2017年7月1日开始，拱墅城建集团已具备做地资格。截至本法律意见书出具之日，拱墅城建集团的基本情况如下：

企业名称：杭州市拱墅区城市建设集团有限公司

统一社会信用代码：9133010370423012XT

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：300,000.00 万元人民币

法定代表人：王跃平

成立日期：1998年04月21日

营业期限：1998年04月21日至长期

住所：浙江省杭州市拱墅区茂德巷158号（胜南拱建大楼）9-14层

股东情况：杭州市拱墅区城市建设发展控股集团有限公司认缴出资额为

300,000.00 万元，持有拱墅城建集团 100%的股权。

经营范围：服务：房地产开发、经营，房产租赁，房屋拆迁、安置，物业管理，房地产中介服务，室内美术装饰；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料，五金交电。（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）

1.3 核查意见

本所律师经核查后认为，杭州市土储中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，均系纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）名录管理的土地储备机构，具备实施土地储备的资质，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。

拱墅城建集团系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定应当终止的情形，具备从事相关募投项目建设的主体资格。

二、项目基本情况

2.1 本次土地储备项目概况

本项目位于石桥片区核心区块，涉及石桥街道辖区范围。项目片区四至为北至杭玻街，南至华中南路，西至华西路，东至华中路。片区范围约 94.65 公顷，收储土地总面积约 12 公顷，折合 182.664 亩。项目包含石桥单元 GS130203-21 地块、石桥单元 GS130201-56 地块、石桥单元 GS130303-39 地块，具体情况如下：

地块	四至范围	项目概况	土地出让	地块标识码
石 桥 单 元 GS130 203-2 1 地块	北 至 太 公 街，南至康 宁街，东至 车水港路， 西 至 GS130203-	收 储 土 地 总 面 积 约 49,659.00 平 方 米 ， 折 合 74.4885 亩。 其 中 国 有 土	石桥单元 GS130203-21	3301052025R000398
			地块计划 2025 年 12 月	3301052025R000408
			挂牌出让，地块周边土	3301052025R000410
			地出让情况为 2024 年	3301052025R000426
			10 月 16 日成交杭政储	3301052025R000439
			出[2024]107 号地块，	

	19 地块。	地 34,892.00 平方米，主要为工业用地、公路用地。	最终以楼面价 18,370.35 元/平方米，溢价率 18.07%，总出让价 71,885.00 万元成交；2025 年 3 月 5 日成交杭政储出[2025]7 号地块，最终以楼面价 23,035.00 元/平方米，溢价率 50.29%，总出让价 188,268.00 万元成交。	
石桥单元 GS130201-56 地块	北至杭玻街，南至华丰路，西至华西路，东至石桥单元 GS130201-58 地块	收储土地面积约 51,304.00 平方米，折合 76.956 亩。其中国有土地 51,304.00 平方米，主要为城镇住宅用地、公路用地。	石桥单元 GS130201-56 地块计划 2025 年 12 月挂牌出让，地块周边土地出让情况为 2024 年 10 月 16 日成交杭政储出[2024]107 号地块，最终以楼面价 18,370.35 元/平方米，溢价率 18.07%，总出让价 71,885.00 万元成交；2025 年 3 月 5 日成交杭政储出[2025]7 号地块，最终以楼面价 23,035.00 元/平方米，溢价率 50.29%，总出让价 188,268.00 万元成交。	3301052025R000440 3301052025R000456 3301052025R000469
石桥	北至将军	收储土地面	石桥单元 GS130303-39	3301052025R000539

单 元	河	积 约	地块计划 2027 年 9 月挂	
GS130303-39 地块	GS130303-G1-43 绿地，南至长城街、西至 GS130303-G2-38 绿地，东至 GS130303-G2-40 绿地。	20,813.00 平方米，折合 31.2195 亩。其中国有土地 0 平方米，主要为旱地、水田、工业用地。	牌出让，地块周边土地出让情况为 2024 年 6 月 28 日成交杭政储出[2024]61 号地块，最终以楼面价 13,915.00 元 / 平方米，总出让价 7,151.00 万元成交。	

2.2 项目批复情况

截止本法律意见书出具之日，本项目获得的批复文件情况如下：

根据《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（片区）》，其中附件《2025-2027 年经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划增补地块（片区）明细表》载明石桥单元 GS130203-21 地块、石桥单元 GS130201-56 地块、石桥单元 GS130303-39 地块的做地单位系拱墅城建集团，完成收储时间为 2027 年 6 月。

2.3 核查意见

综上，本所律师认为，本次土地储备项目均已经取得了所需的政府批准手续，本次土地储备项目均已列入年度储备计划。

三、项目资金情况与风险情况

3.1 资金情况

(1) 项目总投资

根据拱墅城建集团提供的《杭州市拱墅区石桥片区项目实施方案》，项目计

划总投资 5,216.00 万元,其中拆迁成本 1,448.00 万元,前期做地成本 2,233.00 万元,配套工程 1,535.00 万元。2025 年计划投资 2,546.00 万元,2026 年计划投资 2,020.00 万元,2027 年计划投资 650.00 万元;计划申请专项债券资金 4,000.00 万元,承诺专项用于杭州市拱墅区石桥片区土地储备项目。

## (2) 应付本息情况

根据中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所(以下简称“中勤会计师”)出具的《杭州市拱墅区石桥片区项目收益与融资自求平衡财务评价报告》(以下简称《财务评价报告》),本项目计划申请专项债券资金 4,000.00 万元,其中 2025 年计划申请债券资金 2,000.00 万元,2026 年计划申请债券资金 2,000.00 万元,债券期限 3 年,预计年利率 1.90%,每年支付利息一次,到期一次性还本。预计专项债券到期本息合计为 4,228.00 万元。

## (3) 预期项目收益

根据拱墅城建集团提供的《杭州市拱墅区石桥片区项目实施方案》,结合项目地块的地理区位和周边条件,住宅楼面价按 15,500.00 元/平方米计算,商业楼面价按 6,000.00 元/平方米计算。预计石桥单元 GS130203-21 地块土地出让金为 153,946.00 万元;预计石桥单元 GS130201-56 地块土地出让金为 174,933.00 万元;预计石桥单元 GS130303-39 地块土地出让金为 31,200.00 万元,预计项目土地出让金共计 360,079.00 万元。该项目位于城中村改造范围内,出让金返还按 60%进行测算,项目可取得土地出让收入对应的政府性基金收入 216,047 万元。

## 3.2 风险情况

根据中勤会计师出具的《财务评价报告》显示:

### (1) 土地市场波动风险

土地出让收入不确定性:土地出让收入是偿还专项债的主要来源,但受经济环境、房地产市场等因素影响,土地出让存在流拍或价格下跌的风险,进而影响偿债能力。

土地储备周期长:土地储备涉及征地、拆迁、平整等环节,周期较长,期间市场变化可能影响土地价值,增加偿债风险。

### (2) 项目管理风险



项目规划不合理：若项目规划与城市发展不匹配，可能导致土地闲置或低效利用，影响土地出让收入。

项目实施不规范：征地拆迁、资金使用等环节若操作不规范，可能引发社会矛盾或资金挪用，影响项目进度和收益。

### （3）债务管理风险

过度依赖土地财政：部分地区过度依赖土地出让收入偿还债务，一旦土地市场下行，可能引发债务风险。

专项债资金挪用：若监管不力，专项债资金可能被挪用至其他项目，影响土储项目进展和偿债能力。

## 3.3 核查意见

根据中勤会计师出具的《财务评价报告》显示，杭州市拱墅区石桥片区土地储备项目土地储备专项债券所对应的项目可实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为，项目资金来源、项目资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备资金财务管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律法规和规范性文件的规定。

## 四、本期债券的中介机构

### 4.1 专项法律顾问

本期专项债券由本所担任专项法律顾问，并出具专项法律意见书。本所系经浙江省司法厅核准、于2006年成立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的统一社会信用代码为31330000MD0072503X的《律师事务所执业许可证》；相关经办律师均持有浙江省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。本所及经办律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资格。

综上，本所为依法成立的合伙制律师事务所（特殊普通合伙），具备为本期专项债券发行提供相关法律服务的资质，经办律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资格。



#### 4.2 专项财务顾问

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所是本期债券发行的专项财务顾问，并出具《财务评价报告》。中勤会计师现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330000325614879X。中勤会计师现持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：5002923，分所执业证书编号：110001623302）；经办注册会计师持有浙江省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》。

本所律师认为，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所的分支机构，具备为本期专项债券发行出具专项评价报告的资质；经办注册会计师具备为本期专项债券发行出具专项评价报告的资格。

#### 4.3 核查意见

综合本节所述，本所律师经核查后认为，为本期专项债券发行提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师具备为本期专项债券发行提供相关专业服务的资质。

### 五、结论意见

综上所述，本所律师经核查后认为：

1. 杭州市土储中心系经批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，且均被纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）土地储备机构名录，具备土地储备的资质；拱墅城建集团系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定应当终止的情形；拱墅城建集团具备从事相关募投项目建设的主体资格。
2. 本期债券计划投资项目已列入土地储备计划，或已经相关政府部门批复。部分拟收储土地已启动收回、收购、征收等前期储备程序。
3. 本期债券计划投资项目的收购储备程序，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《土地储备资金财务管理办法》的规定。

4. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的资格或资质。

5. 本期债券的发行符合《证券法》《专项债券管理办法》等相关法律法规的规定，具备公开发行的法定条件。

本法律意见书出具日期为 2025 年 3 月 10 日，自本所盖章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本。

浙江金道律师事务所关于杭州市拱墅区石桥片区土地储备专项债券项目之法律意见书

(本页无正文,为《浙江金道律师事务所关于杭州市拱墅区石桥片区土地储备专项债券项目之法律意见书》签署页)



林云青:

吴宇亭: