



浙江新鉴君律师事务所

关于

北干西单元 XSCQ1204-18 地块
(华媒数创地块) 土地储备专项债券发行
相关事宜的

法律意见书

浙江新鉴君律师事务所

二〇二五年七月十二日



目 录

第一部分 引言	1
一、 释义	1
二、 律师声明	2
第二部分 正文	4
一、 本期债券的发行要素	4
二、 主体资格	4
三、 土地储备项目情况	5
四、 项目资金情况	7
五、 本期债券的中介机构及相关文件	8
六、 结论意见	9



浙江新鉴君律师事务所

杭州市萧山区博学路萧山科创中心 C 号楼 10 层 网址: www.wjjlaw.cn

电话:0571-82799988 传真:0571-82661908

浙江新鉴君律师事务所关于

北干西单元 XSCQ1204-18 地块 (华媒数创地块)

土地储备专项债券发行相关事宜的

法律意见书

杭州市萧山区土地储备中心:

浙江新鉴君律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。本所及经办律师依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国预算法》《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)、《财政部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)、《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则(试行)》等法律、法规的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就北干西单元 XSCQ1204-18 地块 (华媒数创地块) 土地储备专项债券项目出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、 释义

本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

1. 本法律意见书，是指《浙江新鉴君律师事务所关于北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券发行相关事宜的法律意见书》；
2. 本期债券，是指北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券；
3. 本所，是指浙江新鉴君律师事务所；
4. 本所律师，是指孙勇龙律师、陈琅律师；
5. 本项目，是指北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券项目；
6. 《实施方案》，是指北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券项目实施方案；
7. 《财务评价报告书》，是指《北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券项目财务评价报告书》；
8. 《土地管理法》，是指《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《预算法》，是指《中华人民共和国预算法》；



10. 财综〔2018〕8号，是指《土地储备资金财务管理办法》；
11. 财库〔2020〕43号，是指《地方政府债券发行管理办法》；
12. 财预〔2016〕155号，是指《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》；
13. 财预〔2017〕62号，是指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》；
14. 财预〔2017〕89号，是指《财政部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》；
15. 自然资发〔2025〕45号，是指《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》。

二、律师声明

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。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，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 发行人保证，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、误导性陈述或重大遗漏；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。

3. 对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，本所律师依据相关政府部门、相关企事业单位及有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

4. 本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见，并不涉及验资、审计、信用评级、资产评估、财务会计等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对验资报告、财务评价报告书、信用评级报告、资产评估报告、会计报表和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不代表本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本法律意见书仅供发行人本期债券发行之目的使用，未经本所律师书面同意，发行人及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

6. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人报备发行本期债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

7. 本所律师同意发行人为本期债券发行之需要自行引用本法律意见书的部分或全部内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义。

第二部分 正文

一、 本期债券的发行要素

根据委托人提供的资料，本期债券为北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券，本期债券主要发行要素如下：

1. 债券期限：3 年；
2. 计划发行总额：人民币 26700 万元（一次性申请）；
3. 债券利率：年利率 1.9%；
4. 还本付息方式：债券期内付息，到期后一次性还本；
5. 项目资金支出：主要包括土地征拆迁补偿、场地平整、土地勘测、评估等。

二、 主体资格

根据委托人提供的资料，本期债券的项目实施机构为杭州市萧山区土地储备中心，其基本信息如下：

名称	杭州市萧山区土地储备中心
统一社会信用代码	123301094704558517
宗旨和业务范围	统筹协调全区土地储备事务性工作，负责制定经营性土地做地、储备和出让计划编制的事务性工作；承担储备土地管理和运作等具体事务工作，并对其他做地主体进行业务指导；



	承担储备土地的资金测算平衡和出让前期准备工作;配合区财政发行政府储备专项债券;承担全区国有建设用地使用权网上交易管理具体事务工作。
住所	浙江省杭州市萧山区北干街道育才北路 508 号
法定代表人	涂银霞
经费来源	财政全额补助
开办资金	475 万元人民币
举办单位	杭州市规划和自然资源局萧山分局
有效期	自 2024 年 12 月 26 日 至 2027 年 12 月 08 日
土地储存机构名录代码	TC330109

本所律师认为:

截至本法律意见书出具之日,杭州市萧山区土地储备中心系依法登记、有效存续的事业单位,具有独立法人资格的事业单位,且纳入了《土地储备机构名录》,符合“财预〔2017〕62号”第二条第二款:“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”,具备负责拟储备土地整理储备工作的主体资格。

三、土地储备项目情况

本项目属于新增储备项目,位于杭州市萧山区,具体地块信息如下:

地块名称	北干西单元 XSCQ1204-18 地块 (华媒数创地块)
项目实施方	杭州市萧山区土地储备中心
项目类型	新增土地储备项目



项目位置及四至范围	本项目位于杭州市萧山区，四至范围：东至博奥路、南至规划中心河绿化带、西至规划支路、北至建设一路。收储面积 53.45 亩。
项目地块土地权属情况	项目总用地 3.5635 公顷（合 53.45 亩），其中国有建设用地 3.5322 公顷（合 52.98 亩），集体 0.0313 公顷（合 0.47 亩）。
项目地上建（构）筑物现状	项目地块现状总建筑面积为 54,432 平方米。主要建筑为厂房和办公用房。
土地储备计划纳入情况	杭州市萧山区 2025-2027 三年滚动计划
项目实施周期	2025 年 3 月-2025 年 11 月
规划情况	<p>本次立足于“十四五”规划构建的城市区域空间规划布局，开发区域的布局符合规划，有利于完成规划目标，缩短完成任务的时间，优化城市布局。</p> <p>项目符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入 3 年滚动开发计划。在项目选址和确定用地布局的过程中萧山区三区三线划定成果、萧山区国土空间总体规划（2021—2035 年）、控制性详细规划、所在控规单元的用地布局规划等相关资料做了充分对接，通过比对分析，本次项目等用地红线均不涉及占用生态保护红线、自然保护地、永久基本农田保护红线、</p>

	历史文化保护线，且本次成片开发项目均位于城镇开发边界的集中建设区内。
储备地块标识码编号	3301092025R001330、3301092025R001340、 3301092025R001350、3301092025R001367、 3301092025R001379、3301092025R001384、 3301092025R001396、3301092025R001406、 3301092025R001416、3301092025R001428

《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划(2025—2027年)的通知》(杭政办函〔2025〕4号)等文件显示，本次土地储备项目已纳入土地储备计划，相应地块具有对应的标识码。

本所律师认为：本次土地储备项目，符合“财预〔2017〕62号”、“自然资发〔2025〕45号”等相关规定。

四、项目资金情况

依据杭州珠峰会计师事务所(普通合伙)出具的《北干西单元 XSCQ1204-18 地块(华媒数创地块)土地储备专项债券项目财务评价报告书》，本项目总投资为 38200.00 万元，其中申请专项债券的金额为 26700.00 万元，本项目发行专项债券资金专项用于土地储备工作。本项目资金流入主要为债券资金与项目收入，资金流出涵盖土地储备投资、债券本息偿付及项目运营成本。项目预计可用于偿还融资本息的项目收益 137687.20 万元，对应本项目债券期限内应还本付息金额为 28221.90 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.88，预计与债券相关的



项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：本项目资金来源、用途等，符合“财预〔2017〕62号”第五条、第八条和“自然资发〔2025〕45号”等相关规定。

五、 本期债券的中介机构及相关文件

（一） 专项法律顾问及法律意见书

浙江新鉴君律师事务所是本期债券发行的专项法律顾问，并出具本法律意见书。本所是经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》，统一社会信用代码为 31330000761318152N。本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。

本所律师认为：浙江新鉴君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，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；为本法律意见书签名的两位执业律师均具备相应资格。

（二） 专项财务顾问及财务评价报告书

杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）是本期债券发行的专项财务顾问，并出具《财务评价报告书》。杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）现持有杭州市高新区（滨江）市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330108699805848E。杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）现持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000422）。

杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）出具《财务评价报告书》，评价结论为：



“本次评价的北干西单元 XSCQ1204-18 地块（华媒数创地块）土地储备专项债券项目，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

本所律师认为：杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具财务评价报告书的资质。

六、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一） 本项目项目实施机构主体具备负责拟储备土地整理储备工作的主体资格，且本次土地储备项目已纳入土地储备计划，相应地块具有对应的标识码。

（二） 本项目资金来源、比例均合法、合规。

（三） 依据杭州珠峰会计师事务所（普通合伙）出具的《财务评价报告书》，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.88，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四） 为本期债券发行提供服务的会计师事务所和律师事务所均具备相应的资格或资质。

综上，本期债券的发行符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)、《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》(自然资发〔2025〕45号)等相关法律、法规、规范性文件的规定，具备公开发行的法定条件。



(以下无正文)

(此页无正文，为《浙江新鉴君律师事务所关于北干西单元 XSCQ1204-18 地块
(华媒数创地块) 土地储备专项债券发行相关事宜的法律意见书》之签章页)

本法律意见书一式两份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

浙江新鉴君律师事务所 (盖章)



负责人：王建军

律师：孙勇龙

律师：陈琅

二〇二五年七月十二日