

浙江星韵律师事务所

关于城东片区土地储备专项债券项目

收益与融资自求平衡



浙江星韵律师事务所

地址：浙江省杭州市西湖区学院路 28 号德力西大厦 1 号楼 601 室

电话：0571-85101888 传真：0571-85774336

<http://www.xingyunlawyer.com>

目 录

第一部分 引言.....	1
一、本法律意见出具依据.....	1
二、律师声明.....	1
第二部分 正文.....	3
一、主体资格.....	3
二、土地储备项目情况.....	3
三、项目资金情况.....	5
四、本期专项债券的风险因素.....	5
五、中介服务机构.....	7
六、结论.....	8

第一部分 引言

一、本法律意见出具依据

浙江星韵律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任城东片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡（以下简称“本期专项债券”）发行之专项法律顾问，并出具法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等法律、法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

二、律师声明

1. 本所律师依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规、规范性文件及相关规则指引发表法律意见。

2. 委托人保证已经提供了本所律师认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、副本材料和

相关事实的口头或书面说明；不存在虚假、误导性陈述或重大遗漏；所提供资料上的签字、印章均真实、有效；所提供的副本材料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的独立证据支持的事实，本所律师依据相关政府部门、委托人或其他有关单位出具或提供的证明文件、陈述出具法律意见。

4. 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，并不对有关可行性研究、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可行性研究、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。

5. 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。

6. 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。

7. 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

本项目专项债券发行主体和项目实施机构主体为建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心）。

建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心），为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，土地储备机构名录代码为 TC330182。该单位性质为事业单位，举办单位为建德市规划和自然资源局，统一社会信用代码 123301824704819534，法定代表人唐琰斌，开办资金 11 万元人民币，注册地址建德市新安江街道新安东路 20 号，业务范围为拟定土地出让、储备、做地计划，承担土地收储相关事务性工作；拟定土地整治规划并组织实施，承担土地整理相关事务性工作；拟定集体土地及其房屋征收补偿相关政策，承担集体土地上房屋征迁相关的事务性工作；实施矿产资源总体规划及专项工作，承担矿产资源相关事务性工作；承办地产交易相关事务性工作等。

本所律师核查后认为，建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心）为依法设立的事业单位，为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，实施城东片区土地储备专项债券项目符合其业务范围。

二、土地储备项目情况

本项目系片区综合开发，由杭州新马电梯周边改造地块、洋溪街道洋溪一号地块和洋溪街道洋溪二号地块三个地块组成，分别对应储备地块标识码为 3301822025R000130、3301822025R000159 和 3301822025R000167。本项目位于建德市城东片区，其中：杭州新马电梯周边改造地块主要位于建德市洋溪街道青龙头社区，具体区位是东至道路，西至居民区，南至道路，北至道路，收储面积 122.69 亩；洋溪街道洋溪一号地块主要位于建德市洋溪街道朱池社区、青龙头社区，具体区位是东至道路，西至道路，南至道路，北至道路，收储面积 202.30 亩；洋溪街道洋溪二号地块主要位于建德市洋溪街道朱池社区，具体区位是东至道路，西至道路，南至道路，北至道路，收储面积 164.73 亩。

本项目实施期限，杭州新马电梯周边改造地块实施周期计划为 2024 年 8 月至 2029 年 12 月；洋溪街道洋溪一号地块实施周期计划为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月；洋溪街道洋溪二号地块实施周期计划为 2024 年 8 月至 2030 年 12 月。

本项目是地方政府土地储备项目，已纳入政府 2025 年度土地储备专项债券申报计划，已纳入杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027），取得批复《建德市人民政府关于申报 2025 年度土地储备专项债券项目的函》。

本所律师核查后认为，城东片区土地储备专项债券项目为政府投资的具有一定收入的项目，目前已取得相关主管机关的审批文件，合法合规。

三、项目资金情况

依据浙江信服会计师事务所有限公司出具的《城东片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告》（以下简称《财务评估报告》），建德市城东片区的收储成本为 46,065.00 元，即该项目总投资为 46,065.00 万元，其中：项目财政资金 9,265.00 万元（资金来源：财政预算安排），占 20.11%；发行地方政府专项债 36,800.00 万元，占比 79.89%。

本项目专项债券计划发行金额合计为 36,800.00 万元，其中：2025 年拟发行 31,200.00 万元（本次发行 31,200.00 万元），期限 7 年，预计年利率 2.20%；2026 年拟发行 5,600.00 万元，期限 7 年，预计年利率 2.20%。债券每年付息一次，到期一次性偿还本金。

本项目募集资金专项用于土地储备。本项目以土地出让净收入作为债券还款来源。依据《财务评估报告》，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 53,005.05 万元，对应该项目融资到期本息总计 42,467.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25，项目偿债能力较强。

本所律师核查后认为，城东片区土地储备专项债券项目的项目资金来源和资金用途，合法合规。

四、本期专项债券的风险因素

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期专项债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期专项债券存续期限较长，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所债券市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会影响本期专项债券在相应的交易场所交易的活跃程度和流动性。

（三）偿付风险

《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）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿债保障程度较高，偿付风险极低。但上述相关收入的实现易受到经济社会发展、国家政策调整、项目实施进度等多种因素影响，可能导致后续运营情况出现波动，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

浙江省近年来经济平稳增长，经济质量不断增强，财政

实力雄厚，财政收入实现质量高。浙江省政府债务指标表现良好，地方债务风险可控。本期专项债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致浙江省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，将为债券投资者带来一定的风险。

（五）税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，对企业和个人取得的2012年及以后年度发行的地方政府债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将影响投资者持有债券投资收益。

本所律师核查后认为，城东片区土地储备专项债券项目不存在重大法律风险。

五、中介服务机构

（一）专项法律顾问

浙江星韵律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，并出具本法律意见书。本所系经浙江省司法厅于1985年2月12日批准设立的普通合伙制律师事务所，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31330000470123523M。本法律意见书签字律师持有浙江省司法厅核发的中华人民共和国律师执业证。

综上，本所为依法成立的普通合伙制律师事务所，具备为本期专项债券发行提供法律服务的资质，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。

（二）专项财务顾问

浙江信服会计师事务所有限公司是本期专项债券发行的专项财务顾问，并出具《城东片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告》。浙江信服会计师事务所有限公司现持有杭州市上城区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91330104MA2H2AWT5F。浙江信服会计师事务所有限公司现持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：33000513）。

本所律师经核查认为，浙江信服会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期专项债券发行出具财务评估报告的资质。

六、结论

综上所述，本所律师经核查后认为：

1. 城东片区土地储备专项债券项目为政府投资的具有一定收入的项目，目前已取得相关主管机关的审批文件。

2. 建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心）为依法设立的事业单位，为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，能够作为城东片区土地储备专项债券项目的实施主体。

3. 依据《财务评估报告》，城东片区土地储备专项债券项目能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益与融资自求平衡。

4. 城东片区土地储备专项债券项目不存在重大法律风险。

5. 为本期专项债券发行提供服务的律师事务所、会计师事务所具备提供相关专业服务的资质。

6. 本期专项债券的发行符合《预算法》、《证券法》、“财预〔2016〕155号”、“国发〔2014〕43号”、“财预〔2017〕89号”、“财库〔2020〕43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。

本法律意见书出具日期为 2025 年 7 月，自本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页无正文，为《浙江星韵律师事务所关于城东片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡法律意见书》之签章页）

浙江星韵律师事务所（盖章）

负责人（签字或盖章）：吴清旺



经办律师：

常 健（签字）：

孙佳骏（签字）：