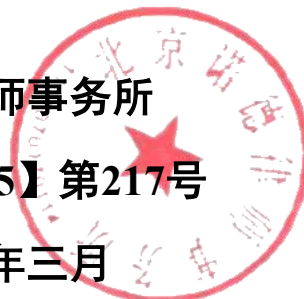


Y3-1 地块
土地储备专项债券项目
法律意见书

北京诺德律师事务所
(法)字【2025】第217号
二〇二五年三月



目 录

释义与简称	3
正文	6
一、 主体资格	6
二、 土地储备项目情况	6
三、 项目合法合规性	7
四、 项目资金情况	9
(一) 项目总投资	9
(二) 债券申请及使用计划	10
(三) 预期项目收益	10
(四) 资金平衡分析结论	13
五、 中介服务机构	18
(一) 会计师事务所	18
(二) 律师事务所	19
六、 法律风险管理评估	20
(一) 偿债风险及管控措施	20
(二) 社会风险及管控措施	22
(三) 环境风险及管控措施	23
七、 结论	25

Y3-1 地块开发项目

法律意见书

三门县土地储备中心：

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)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83号)、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)、《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的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)、《中共中央办公厅 国务院办公厅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》(厅字〔2019〕33号)、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库〔2020〕43号)及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本所作为Y3-1地块开发项目专项法律顾问，按照勤勉尽责精神

及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

释义与简称

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目专项债券	指 Y3-1 地块开发项目
本意见书/《法律意见书》	指为申请本项目政府专项债券律师事务所出具的《Y3-1 地块开发项目法律意见书》
《实施方案》	指《Y3-1 地块开发项目实施方案》
《财务评估报告书》	指北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《Y3-1 地块开发项目财务评估报告书》
财政部	指国家财政部
本所	指北京诺德律师事务所
北京政德	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
国发〔2014〕43 号	指国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号	指《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
国发〔2015〕51 号	指国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预〔2016〕155 号	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》
财预〔2017〕50 号	指财政部 发展改革委 司法部 人民银行 银监会 证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预〔2017〕89 号	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》
财预〔2018〕209 号	指财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》
财预〔2018〕34 号	指财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2019〕23 号	指财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》

厅字〔2019〕33号	指《中共中央办公厅 国务院办公厅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》
国发〔2019〕26号	指《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36号	指财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号	指财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
元	指人民币元

二、律师声明事项

1. 本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

2. 三门县土地储备中心向本所律师保证和承诺，并提供本所律师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、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，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或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评估、现金流

动性分析)等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、评估报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用,并不意味着本所律师对该等内容的真实性 and 准确性作出任何明示或默示的保证。

4. 本法律意见书仅供本次 Y3-1 地块开发项目申报新增专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意,三门县土地储备中心及其他任何法人、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。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为三门县土地储备中心申请专项债券所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对其承担相应的法律责任。

6. 本所律师同意三门县土地储备中心部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

正文

一、主体资格

机构名称	三门县土地储备中心
统一社会信用代码	12331022742935323L
宗旨和业务范围	为有效调控土地市场提供储备保障服务。负责编制全县年度土地储备、做地和资金保障计划并组织实施，承担全县土地市场调控的行政辅助工作，负责全县储备土地资产登记造册、核算及保值增值等管理工作负责全县建设用地使用权一级市场网上交易工作。
住所	三门县海游街道湫水大道 8 号
法定代表人	倪中安
经费来源	财政金额补助
开办资金	9 万元
举办单位	三门县自然资源和规划局（三门县海洋局、三门县林业局）
有效期	自 2022 年 06 月 24 日至 2027 年 06 月 23 日
登记管理机关	三门县事业单位登记管理局

三门县土地储备中心具有法人资格，具有相应权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；本期专项债券涉及项目属于参与主体经营范围。

二、土地储备项目情况

项目名称	Y3-1 地块开发项目
坐落地区	台州市三门县
四至范围	海游街道（东至：交通路，南至：新场小区，西至：山，北至：岭枫公路）
土地规划性质	道路/商业/住宅

储备面积	30 亩
储备开始时间	2025 年
计划出让时间	2026 年
项目总投资	9,100.00 万元
本次债券发行金额	5,100.00 万元
土地现状	目前阶段：前期筹划阶段 目前土地性质：建设用地 权利人：浙江省三门县海游街道 有无抵押、诉讼等争议情况：截止本法律意见书出具之日，不存在任何抵押、诉讼等争议情况

本项目地块已列入三门县政府的 2025 年度土地收储计划。

综上，本所律师认为，本次债券中分配额度内的资金由三门县土地储备中心专项用于土地储备，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）第八条之规定。

三、项目合法合规性

本项目取得的合法合规前置手续如下：

- 1、项目已经纳入专项债券储备项目库；
- 2、三门县土地储备中心是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 TC331022；
- 3、项目涉及地块已在全民所有土地资产管理信息系统中取得“储备地块标识码”，项目地块对应的储备地块标识码编号为：3310222025R000020。

4、2025 年 3 月 5 日，三门县人民政府发布《关于同意 2025 年土地储备计划的批复》（三政函〔2025〕15 号），本项目地块已经纳入土地储备计划。

5、三门县国土空间总体规划（2021—2035 年）将本项目地块所在区域规划为城镇住宅用地。

6、根据项目所在控规单元的用地布局规划，项目地块规划用地性质为城镇集中建设区。

7、在国土空间规划划定的“三区三线”框架下，经精准矢量套合分析，项目地块全部位于城镇开发边界内的集中建设区，属于允许建设区范畴。

综上所述，截至本法律意见书出具日，本次债券发行对应的地块已纳入专项债券储备项目库，并已纳入经政府批准的土地储备计划。项目单位已纳入自然资源部名录管理，项目涉及地块已在全民所有土地资产管理信息系统中取得“储备地块标识码”，且项目符合国土空间规划。满足《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）、《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》等相关规定关于土地储备项目的要求。且已取得申报专项债券的相关批文，项目具备合法合规性。后续项目需根据收储进度，按照有关法律法规的规定办理审批手续。

四、项目资金情况

（一）项目总投资

本项目总投资 9,100.00 万元，其中土地征收及补偿等费用 7,452.18 万元，前期土地开发费用 1,423.83 万元，财务费用 112.20 万元，其他费用 111.80 万元。具体明细见下表。

表 1 投资估算明细表

土地储备资金支出	金额（万元）
规划开发面积（亩）	30.0
一、征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用	7,452.18
（一）土地补偿费	326.21
（二）安置补助费	4,916.86
（三）地上附着物补偿费	23.59
（四）青苗补偿费	15.68
（五）拆迁补偿费	1,263.66
（六）依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用	906.18
1、耕地占用税	52.81
2、耕地开垦费	67.54
3、指标使用费	785.83
4、其他	—
二、前期土地开发费用，包括与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出	1,423.83
三、财务费用	112.20

土地储备资金支出	金额（万元）
四、经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用	111.80
总计	9,100.00

（二）债券申请及使用计划

Y3-1 地块开发项目 2025 年拟申请债券资金共 5,100.00 万元，本期申请 5,100.00 万元，期限五年，假设融资利率 2.2%，利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息。具体情况如下：

表 2 债券情况表

项目名称	Y3-1 地块开发项目
项目总投资	9100 万元
发行规模	5100 万元
发行利率	2.20%
发债规模占总投资比重	56.04%
滚动次数	1 次
募集资金用途	募集资金拟用于 Y3-1 地块开发项目
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

（三）预期项目收益

1、基本假设条件及依据

（1）评估测算依据

①《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

②《关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）；

③《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

④《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）；

⑤《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

⑥土地收储成本及基础设施建设投资估算参照浙江省台州市三门县近期同类项目的平均成本；

⑦《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；

⑧台州市三门县土地储备项目专项债券实施方案；

⑨国家及地方其他相关法律、法规。

（2）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，并结合项目的建设期、近三年项目周边地块成交情况、土地出让税费等条件编制。

（3）项目收益及现金流入预测假设

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况

或国家宏观调控政策无重大变化。

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

③政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

④土地出让政策及出让价格在正常范围内变动。

⑤无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

2、土地出让收入

本项目的收益来源主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入。

表 3 土地出让收入表

项目名称	规划用途	子项目面积（亩）	预计出让单价（万元/亩）	预计出让收入（万元）
Y3-1 地块发项目	商业	4.50	157.12	707.05
	住宅	25.50	756.59	19,292.95
合计		30.00	/	20,000.00

根据本项目周边近三年商业用地土地出让情况，预计本项目商业用地出让单价为 157.12 万元/亩。

根据本项目周边近年住宅用地土地出让情况，预计本项目出让单价为 756.59 万元/亩。

则本项目预计出让收入为 20,000.00 万元，土地出让收入=商业用地面积×出让单价+住宅用地面积×出让单价=4.50 亩×157.12 万元/亩+25.50 亩×756.59 万元/亩=20,000.00 万元。

本项目地块拟于 2026 年底之前全部完成土地供应。

（四）资金平衡分析结论

1、地块出让收入计提

参考根据财政部、浙江省有关部门颁布的相关文件确定计提项目为国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金、社会保障资金和农业土地开发资金。具体测算依据如下：

（1）国有土地收益基金：依据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

（2）廉租住房保障资金：依据《关于切实落实廉租住房保障资金资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）、《转发财政部关于切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》（浙财建〔2012〕32号）。按土地出让收益 10%的比例提取。

（3）农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有

土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）、《浙江省人民政府办公厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（浙政办发〔2011〕115号）。按土地出让收益10%的比例提取。

（4）教育资金：依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）、2011年7月21日《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）。按土地出让收益10%的比例提取。

（5）社会保障资金：依据《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）。按国有土地使用权出让收入的5%比例提取。

（6）农业土地开发资金：依据《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（三门县暂按20元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

表4 土地出让收入计提表

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地出让收入	20,000.00

序号	项目名称	金额（万元）
1.1	工业出让亩数	
	商业出让亩数	4.50
	住宅出让亩数	25.50
1.2	工业出让价格	
	商业出让价格	157.12
	住宅出让价格	756.59
2	国有土地收益基金（第1项*5%）	1,000.00
3	土地储备成本（折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设等投入费用）	8,936.80
4	土地出让收益（1-2-3）	10,063.20
5	廉租住房保障资金（=第4项*10%）	1,006.32
6	农田水利建设基金（=第4项*10%）	1,006.32
7	教育基金（=第4项*10%）	1,006.32
8	社会保障资金（=第1项*5%）	1,000.00
9	农业土地开发金（=土地面积*土地出让平均纯收益任收标准20元/平方米*15%）	6.00
10	可用于还本付息收入	14,975.04

本项目预计计提成本包含国有土地收益基金 1,000.00 万元、廉租住房保障资金 1,006.32 万元，农田水利建设基金 1,006.32 万元，教育基金 1,006.32 万元，社会保障资金 1,000.00 万元，农业土地开发基金 6.00 万元。预计总计提 5,024.96 万元。

可用于还本付息收入=20,000.00-5,024.96=14,975.04

万元。

2、应付本息情况

项目总投资 9,100.00 万元，2025 年 Y3-1 地块开发项目本期拟发行政府专项债 5,100.00 万元，期限 5 年。参照浙江省台州市 2025 年最近几期专项债发行情况，本项目融资利率按照 2.2%测算。在存续期内按年支付利息，到期偿还本金及当年利息，自发行之日起 5 年债券存续期应还本付息情况如下：

表 5 债券还本付息计划表

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
1	Y3-1 地块	2025		5,100.00		5,100.00	2.20%	112.20	112.20
		2026	5,100.00			5,100.00	2.20%	112.20	112.20
		2027	5,100.00			5,100.00	2.20%	112.20	112.20
		2028	5,100.00			5,100.00	2.20%	112.20	112.20
		2029	5,100.00		5,100.00	—	2.20%	112.20	5,212.20
		合计						561.00	5,661.00

3、本息覆盖率

本项目可累计实现总收入 20,000.00 万元，扣除土地出让收入计提 5,024.96 万元，可用于还本付息金额为 14,975.04 万元。对融资本息 5,661.00 万元的覆盖率可达到 2.65 倍。

4、结论

经测算，在 Y3-1 地块开发项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

依据《Y3-1 地块开发项目财务评估报告书》，经专项审核，本律所认为。在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目，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全和利息，实现项目收益和融资自平衡。

据此，本所律师认为，本次债券所列入的土地储备中心的土地储备项目均具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债举本全和利息，实现项目收益和融资自求平衡，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）第六条之规定。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《Y3-1 地块开发项目财务评估报告书》

由北京政德会计师事务所（普通合伙）出具。

经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 6 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》、北京市财政局于 2019 年 11 月 12 日核发的批准执业文号为京财会许可【2019】0057 号的《会计师事务所执业证书》。该事务所指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估咨询报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

（二）律师事务所

本次准备工作中的《Y3-1 地块开发项目法律意见书》由北京诺德律师事务所出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2020 年 07 月 02 日核发的统一社会信用代码 31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为：北京诺德律师事务所系经批准依法成立

的合伙型律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，两名执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

六、法律风险管理评估

关于本项目实施的法律和其他风险因素，以及具体管控措施，详细阐述如下：

（一）偿债风险及管控措施

1、风险因素

(1)土地储备面临专项债发行合规性：申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。并须满足《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)、《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)、《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则(试行)》等相关规定中关于土地储备项目的国土空间规划符合性等其他要求。

(2)土地出让价格波动：土地市场受宏观经济形势、政策调控、区域发展潜力等诸多因素影响，价格具有较大的不确定性。若项目储备土地出让时恰逢市场低迷期，土地成交价可能低于预期，导致土地出让收入不足以覆盖专项债本息，引发偿债风险。

(3)土地出让进度延迟：由于土地征收拆迁难度大、规划调整、配套基础设施建设滞后等原因，储备土地无法按计划推向市场出让，使得土地出让金回笼时间推迟，而专项债却需按时偿还本息，资金错配易引发偿债风险。

(4)项目成本超支：在土地储备过程中，可能出现征地补偿标准提高、地上附着物清理费用增加、工程建设成本因原材料价格上涨或设计变更失控等情况，导致项目总成本攀升，威胁偿债能力。

2、管控措施

(1)强化项目审核：地方自然资源主管部门按照《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)、《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)、《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则(试行)》等相关政策文件要求，严格审核项目条件。确保项目符合纳入收回收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况等多方面要求，从源头上保障项目合规性。

(2)加强市场调研与预测：组建专业的土地市场研究团队或聘请外部专家顾问，定期收集分析宏观经济数据、房地产市场动态，运用科学模型预测土地价格走势，合理确定土地储备规模与出让计划，确保土地出让收入稳定可靠。

(3)优化项目前期准备与推进流程：建立多部门协同工作机制，在土地储备项目启动前，充分做好规划衔接、征地拆迁方案细化、风险评估等工作，提前解决潜在问题；项目实施过程中，严格把控工程进度，制定详细的时间表与路线图，定期对照检查，及时解决推进中的梗阻，确保土地按时具备出让条件。

(4)严格成本控制：完善项目成本预算管理制度，对征地拆迁、土地平整、基础设施建设等各个环节进行精细化成本核算，设定成本上限并严格执行；建立成本动态监控机制，实时跟踪原材料价格波动、设计变更等影响成本的因素，一旦发现成本超支迹象，立即启动预警并采取针对性措施，确保项目总成本可控。

（二）社会风险及管控措施

1、风险因素

(1)征地拆迁引发的矛盾纠纷：土地储备涉及大量征收和房屋拆迁工作，若征地拆迁补偿标准不合理、安置方案不完善、工作程序不透明，容易引发被征地农民和拆迁户的不满与抵制，甚至可能导致群体性事件，影响社会稳定，阻碍项目进展。

(2)就业安置问题：土地储备项目实施后，原土地上从事生产或依托土地经营的部分居民失去生计来源，如果没有妥

善的就业安置措施，失业人员增多，可能引发社会治安问题，加重当地政府的社会保障负担，引发社会负面舆论。

2、管控措施

(1)制定公平合理的补偿安置方案：依据国家和地方相关法律法规，结合当地经济社会发展水平，科学制定征地拆迁补偿标准，确保被征地拆迁群众的生活水平不降低、长远生计有保障；广泛征求群众意见，对补偿安置方案进行公示，接受社会监督，保证程序公开透明；同时，提供多样化的安置方式，满足不同群众需求。

(2)强化就业扶持与社会保障：与当地人力资源和社会保障部门合作，针对失业人员开展技能培训，根据市场需求定向培养实用型人才，提高其就业竞争力；积极搭建就业平台，收集周边企业用工信息，举办专场招聘会，优先推荐失地人员就业；对于就业困难群体，纳入当地社会保障体系，给予最低生活保障、医疗救助等兜底扶持，确保社会安定和谐。

（三）环境风险及管控措施

1、风险因素

(1)扬尘污染：在土地储备项目的土地平整、道路修筑、给排水管网铺设等施工过程中，土石方开挖、运输、堆放，若施工单位未采取有效的防尘降尘措施，易造成扬尘污染，影响周边空气质量，危害居民身体健康。

(2)施工噪声扰民：施工机械设备运行、建筑材料装卸等施工活动产生的噪声，尤其是在夜间或午休时间施工，会干扰周边居民正常生活作息，引发居民投诉。

2、管控措施

(1)严格落实施工扬尘污染防治措施：要求施工单位编制详细的扬尘污染防治方案，在施工现场设置连续、封闭的围挡，高度不低于规定标准；配备足够的洒水车，定时对施工场地、道路进行洒水降尘；土石方开挖、运输过程中，采取湿法作业、密闭运输，在工地出入口设置洗车设施，确保运输车辆不带泥上路；对易产生扬尘的物料，如砂石、水泥等，进行密闭储存或覆盖，从源头上减少扬尘污染。

(2)加强施工噪声管控：施工单位需在施工现场显著位置公示施工噪声排放标准、投诉举报电话等信息；合理安排施工时间，尽量避免在居民休息时段进行高噪声施工作业；选用低噪声施工设备，对高噪声设备采取隔音、减震等降噪措施，定期维护保养设备，确保其处于良好运行状态，降低施工噪声对周边居民的影响。

综上所述，土地储备专项债项目实施过程中面临多种风险因素，通过实施上述针对性的管控措施，可有效降低风险发生的概率及其造成的不利影响，保障项目顺利推进，实现土地储备的经济、社会与环境效益共赢。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

1、本次债务所列入的三门县土地储备中心的土地储备项目，可实现项目收益和融资自求平衡。

2、三门县土地储备中心有资格实施储备地块的土地储备。

3、本次债券中分配额度内的资金，由三门县土地储备中心专项用于土地储备。

4、为本项目申请发行政府专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

（此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《Y3-1 地块开发项目法律意见书》之签章页）

北京诺德律师事务所

经办律师：

经办律师：



2025 年 3 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000MD019798XX

北京诺德

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。



北京市司法局

发证机关:

2020 年 07 月 02 日

发证日期:

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

(副本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：
北京诺德

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：

发证日期：



律师事务所年度检查考核记录


考核年度	二〇二二-〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构	北京诺德律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202410746124		
法律职业资格 或律师资格证号	A20181301055051		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘一
发证日期	2024年02月29日	性别	男
		身份证号	232301199209091811

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二二至二〇二三年度	考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 律师年度考核备案专用章	备案机关	北京市石景山区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月	备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格 A20126101031535
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03 月 25 日



持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号 612729198105093622

律师年度考核备案

考核年度	2022至2023年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月