

青田县存量地块土储项目二

(4宗地) 法律意见书

浙江潘源律师事务所



青田县存量地块土储项目二 (4宗地)法律意见书

本法律意见书由浙江潘源律师事务所(以下简称“本所”)根据中华人民共和国现行有效的法律法规,就[青田县存量地块土储项目二(4宗地)土地储备专项债券项目](以下简称“本项目”)的相关法律问题出具。本所依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等相关法律法规,结合贵中心提供的相关材料以及本项目的实际情况,出具本法律意见书。

一、主体资格

本项目的土地储备专项债券发行主体及实施主体是青田县土地储备中心,该中心系青田县全额拨款的事业法人,统一社会信用代码证号:123325226639096293,土地储备机构名录代码 TC331121;根据青田县机关事业单位的三定方案规定:青田县土地储备中心的职责为:依据有关规定对全县国有建设用地及其他需要收储的土地实施收购和收回;负责组织储备土地的前期开发,并审核拨付相关费用。因此,青田县土地储备中心具备本项目债券的发行及实施的主体资格。

二、土地储备项目情况

青田县存量地块土储项目二（4宗地）土地储备专项债项目属于片区综合开发项目，本项目分别位于位于青田县船寮镇、瓯南街道、油竹街道，是城市建设区的重要组成部分。通过收购青田县存量地块，不仅能够优化土地资源配置，提升土地利用效率，带动区域经济增长，而且可以为公共设施建设、住房建设等提供空间，改善民生，促进社会和谐稳定。通过实施青田县存量地块土储项目，青田县政府将实现土地资源的高效利用，为城市发展注入新活力。

项目地块组成情况：由船寮镇零星地块控规 CL-DY-02 地块、船寮镇零星地块控规 CL-QT-04 地块、瓯南街道南湾区块控规 ON-NW-02 地块、青田县中心城区油竹区块控规 0101-38 地块等四个地块构成；总用地面积为 53.87 亩，其中收储面积为 53.87 亩。项目地块已纳入青田县 2025-2027 土地储备三年滚动计划。

三、项目资金情况

本项目为住宅用地，项目现状为净地，因此仅涉及土地收购费用，不涉及拆迁安置补偿费用、配套建设费用、前期开发费用、其他费用等；本项目总投资为 18838 万元，其中，发行专项债券 18800 万元，财政统筹资

金 38 万元，资金全部用于青田县存量地块土储项目二（4 宗地）。前期已发行专项债券 18300 万元，本期发行专项债券 500 万元。计划 2025 年 04 月至 2026 年 04 月完成船寮镇零星地块控规 CL-DY-02 地块（地块标识码：3311212025R000117）、船寮镇零星地块控规 CL-QT-04 地块（地块标识码：3311212025R000129）、瓯南街道南湾区块控规 ON-NW-02 地块（地块标识码：3311212025R000138）、青田县中心城区油竹区块控规 0101-38 地块（地块标识码：3311212025R000147）等四块地块土地收储，并通过招拍挂的方式，出让该地块使用权。

四、法律意见

（一）法律法规依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国预算法》
3. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》
4. 《土地储备管理办法》
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》
6. 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》

7. 《浙江省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作指引（试行）》

（二）项目文件依据：

1. 《土地储备专项债项目地块标识码》

2. 《青田县存量地块土储项目二（4宗地）土地储备专项债券项目实施方案》

3. 《青田县存量地块土储项目二（4宗地）土地储备专项债券项目实施方案审核意见》

4. 《土储专项债项目战略重要性证明》

5. 《土地储备专项债土地权属情况证明》

6. 《青田县财政总体承受能力报告》

7. 《青田县近三年土地出让金收入情况》

8. 《青田县存量地块土储项目二（4宗地）红线图》

9. 《土地储备专项债券需求申报汇总表》

10. 《青田县2025-2027年土地储备三年滚动计划》

11. 青田县存量地块土储项目二（4宗地）规划及三区三线

（三）法律意见

1. 项目合法性

本项目的土地储备行为符合《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规的规定，土地储备计划已经获得相关政府部门的批准，土地储备行为合法有效。

本项目的土地储备专项债券发行符合《中华人民共和国预算法》及《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的规定，债券发行方案已经获得相关政府部门的批准，债券发行程序合法合规。

2. 项目合规性

本项目的土地储备行为符合《土地储备管理办法》的规定，土地储备的范围、规模、用途等均符合相关法律法规及政策要求。

本项目的债券资金用途符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的规定，资金将专项用于土地储备相关支出，不存在挪用或违规使用资金的风险。

3. 项目风险

本项目的土地储备行为不存在重大法律风险，土地权属清晰，不存在权属纠纷或潜在的法律争议。

本项目的债券发行不存在重大法律障碍，债券发行主体具备合法的发行资格，债券发行程序符合相关法律法规的规定。

根据青田天威会计师事务所有限公司出具的《青田县存量地块土储项目二（4宗地）土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》估算：本项目可用于偿还融资本息的项目收益 25772 万元，对应本项目融资到期本息总计 21044.27 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息；即本项目的收益与融资能够平衡，不存在财务风险。

4. 其他法律问题

本项目的实施过程中，相关合同的签订、履行等均符合《中华人民共和国民法典》的规定，合同条款合法有效，不存在重大法律风险。

本项目的实施过程中，相关政府部门的审批、备案等程序均已依法完成，不存在程序瑕疵或法律障碍。

四、中介服务机构

为项目提供专业服务的青田天威会计师事务所有限公司于 2000 年 1 月 10 日经青田县市场监督管理局依法注册，其核定的经营范围：审计业务、会计服务、会计咨询、资产评估、建设工程决算审计验证服务等。该会计师事务所从业及会计人员具备为本项目的债券发行提供会计业务的资格。

为项目提供法律服务的浙江潘源律师事务所于 2013 年 10 月 8 日经浙江省司法厅许可设立；为本项目提供法律服务

的执业律师均是从事律师服务五年以上，在执业期间没有任何不良记录，完全具备为本项目的债券发行提供律师业务的资格。

五、结论

基于上述分析，本所认为：

1. 本项目的土地储备行为合法有效，符合相关法律法规的规定。
2. 本项目的债券发行合法合规，符合《中华人民共和国预算法》及《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的规定。
3. 本项目的实施不存在重大法律风险，相关合同及程序合法有效。

本法律意见书为本所出具，未经本所书面同意，不得用于其他用途。

此致

潘足飞 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311199610147846



律师：潘足飞

项礼 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311201110166220

律师：项礼

律师：叶佳林

叶佳林 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311201711010870

2025年6月6日