



浙江越光律师事务所

ZHEJIANG YUEGUANG LAW FIRM

中国·浙江·绍兴市柯桥区笛扬路1500号昌隆大厦15、16楼
ADDRESS: 15, 16 FLOOR CHANGLONG BUILDING 1500 DIYANG ROAD, KEQIAO District, SHAOXING, ZHEJIANG PROVINCE, CHINA.

浙江越光律师事务所

关于诸暨市暨南街道城新村楼城地块

土地储备专项债券项目

之法律意见书



浙江越光律师事务所
关于诸暨市暨南街道城新村楼城地块
土地储备专项债券项目
之法律意见书

(2025)越光非诉第 0301 号

浙江越光律师事务所（以下简称：“本所”）接受绍兴市诸暨市财政局的委托，指派施国清律师、石庆军律师（以下简称：“本所律师”“经办律师”）就诸暨市暨南街道城新村楼城地块土地储备专项债券项目发行出具法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《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）等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所律师出具本法律意见书依赖于委托方向本所提供的一切应当提供之文件资料，具体如下：

1. 项目实施单位诸暨市人民政府土地储备中心的资格证明材料。
2. 诸暨市 2025 年度土地储备计划。
3. 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所出具的《诸暨市暨南街道城新村楼城地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（[2025]京会兴浙分咨字第 00630042 号，以

下简称《财务评价报告》）。

为出具本法律意见书，本所假设：

1. 委托方向我们提供的文件是真实、准确及完整的，其复印件与原件一致，没有重大、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

2. 前述所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起直至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

3. 所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；

4. 所有文件均合法有效，且在所表明的适用法律的前提下对相关各方具有约束力；

5. 委托方以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本意见书中，本所律师仅对法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格

按照相关中介机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所同意委托方部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供委托方为本项目对应拟发行的专项债券的申请之目的使用，不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。

正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

根据《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）之规定，专项债券需由浙江省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施单位的主体资格

诸暨市人民政府土地储备中心系申请诸暨市暨南街道城新村楼城地块的土地储备专项债券项目实施单位。

具体信息如下：

单位名称	诸暨市人民政府土地储备中心
统一社会信用代码	123306817252514139
单位性质	事业单位
单位地址	诸暨市暨阳街道东二路 53 号
法定代表人	章叶飞
营业期限	2024-07-16 至 2029-07-16 9
登记机关	诸暨市事业单位登记管理局

经本所律师核查，截止本法律意见出具之日，诸暨市人民政府土地储备中心系有效存续的事业单位，不存在相关法律、法规和规范性文件所规定的应当终止的情形。

根据自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录(2020 年版)》，诸暨市人民政府土地储备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：TC330681）。

据此，本所律师认为，诸暨市人民政府土地储备中心系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，依法存续。根据《地方政府土地储备专项债券管理办法》的规定以及《自然资源部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）的要求，有资格实施储备地块的土地储备。

二、申请项目的基本情况

（一）申请项目基本情况

1. 项目性质

根据《财务评价报告》，项目形成资产属于政府所有，项目运营所产生的收益也属于政府所有，用于专项债的还本付息。

2. 项目基本情况

（1）项目位置及四至范围

本次融资涉及土地储备地块，具体情况如下：

本项目位于诸暨市城南板块，四至范围为：东至山地，北至山地，西至环城东路，南至南三环路。

（2）项目内容与规模

项目地块总面积为 59.19 亩。该地块为拟依法收购，已纳入妥善处置闲置存量土地清单（电子监管号：3306812022B00489-1），国有用地面积 59.19 亩，现状用途为住宅用地，依法收购后拟规划用途仍为住宅用地。该项目是诸暨市发展规划中的重要片区且已列入低效用地再开发重点片区。

（3）项目实施周期及计划出让时间

根据本项目实施方案，本项目实施周期为 2025 年至 2026 年。楼城新村地块计划于 2026 年出让。

（二）申报项目的合法性

本项目地块已纳入诸暨市 2025 年土地储备计划。

本所律师认为，本项目已获得相关部门的审批同意，具备合法性。

（三）项目融资与收益平衡

1. 资金筹措

根据《财务评价报告》，本项目的资金筹措情况如下：

本项目总投资 58,100.00 万元，资金来源：财政保障 2,600.00 万元；发行政府土地储备专项债券 55,500.00 万元，其中 2025 年发行 55,500.00 万元，期限 5 年，利率 2.4%。

2. 资金使用计划

本项目土地储备专项债券募集资金专项用于土地储备。

3. 项目收益

根据《财务评价报告》，本项目收入主要来源为土地出让收入。

本所律师认为项目收益主要是由本项目运营产生的，项目建设内容和项目收益相互对应。

4. 债券还本付息安排

根据《财务评价报告》，本项目拟申请专项债券 55,500.00 万元，其中：2025 年计划发行 55,500.00 万元，期限 5 年，利率 2.4%。债券存续期内每年支付债券利息一次，到期一次性偿还本金。项目收益

实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。
还本付息情况如下：

年度	本期偿还利息	当年还本合计	当年还本付息合计	土地出让相关收益
2026 年	1,332.00	-	1,332.00	65,542.27
2027 年	1,332.00	-	1,332.00	-
2028 年	1,332.00	-	1,332.00	-
2029 年	1,332.00	-	1,332.00	-
2030 年	1,332.00	55,500.00	56,832.00	-
合计	6,660.00	55,500.00	62,160.00	65,542.27
本息覆盖倍数	1.05			

根据《财务评价报告》，本所律师认为，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息，本项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

5. 收益与融资平衡情况

本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 65,542.27 万元，对应本项目融资到期本息总计 62,160.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.05 倍。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，本次评价的诸暨市暨南街道城新村楼城地块土地储备专项债券项目，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金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，根据《财务评价报告》，本项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

三、中介机构业务资质

1. 《财务评价报告》及会计师事务所资质

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所就本次申请项

目收益专项债券出具了《财务评估报告》。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所的《营业执照》（社会统一信用代码：9133010032290554XH）、《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：110000103301），其为具备会计师事务所资质的第三方机构。经办会计师陈康持有编号为 330002183133 的《注册会计师证》，经办会计师诸言霞持有编号为 110000100266 的《注册会计师证》，上述两位经办会计师已通过最新年度考核。

2. 《法律意见书》及律师事务所资质

浙江越光律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经浙江省司法厅批准设立，并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31330000E95636053B），具备提供法律服务的主体资格。经办律师施国清律师持有 13306199610716149 号《律师执业证》，石庆军律师持有 13306201810034833 号《律师执业证》，上述两位经办律师已按《律师执业年度考核规则》的相关规定参加律师执业年度考核。

本所认为，为本次申报提供服务的会计师事务所及经办会计师、律师事务所及经办律师均具备从业资格。

四、项目风险及保障

（一）利率风险：在本次项目使用资金期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目收益的平衡。

(二) 收益风险：因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目收益的平衡。

控制措施：项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时，密切关注项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，获取较优效益。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 专项债券对应项目的土地储备机构系被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《土地储备管理办法》、《土地储备专项债券管理办法》规定的主体资格要求；

2. 本期债券对应项目均已纳入土地储备计划，符合当地现行有效的土地利用总体规划、城乡总体规划，符合《土地储备专项债券管理办法》关于土地储备项目的要求；

3. 专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；

4. 专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件；

5. 为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

综上所述。诸暨市暨南街道城新村楼城地块土地储备专项债券项

目有关法律、法规、规范性文件的有关规定，不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险，不存在未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行的条件。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文。）

此页无正文，为《浙江越光律师事务所关于诸暨市暨南街道城新村楼城地块土地储备专项债券项目之法律意见书》（（2025）越光非诉第 0301 号）签署页。

浙江越光律师事务所（盖章）

负责人：楼东平

经办律师：施国清

经办律师：石庆军

2025 年 7 月 7 日