

浙江海通联合律师事务所

关于长江单元B1/B2-03、B1/B2-05地块 土地储备专项债券项目

法律意见书

浙江海通联合律师事务所

二零二五年三月



浙江海通联合律师事务所

关于长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券 项目法律意见书

(2025) 浙海联律非诉字第 25115 号

浙江海通联合律师事务所是经浙江省司法厅批准成立,具有合法执业资格的律师事务所,有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江海通联合律师事务所接受委托,担任其关于本次土地收储调查项目的专项法律顾问。

浙江海通联合律师事务所就本次土地储备专项债券项目发行中的前期准备工作事宜,《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。

目录

释义与简称

声明

正文

一、主体资格.....	6
二、土地储备项目情况.....	6
三、项目资金情况.....	7
四、出具报告的中介机构及相关签字人员.....	7
五、结论意见.....	8

签章页

释义与简称

本报告中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《关于长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券项目法律意见书》（2025）浙海联律非诉字第 25115 号
本所	指	浙江海通联合律师事务所
本所律师	指	杨金祥律师、陈达律师
本次债券	指	长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券项目
本次准备工作	指	为长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券项目发行所从事前期准备工作
中兴财浙江分所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《评估报告》	指	《长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（中兴财光华（浙）咨询字（2025）第 01042 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《通知》		《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）

声明

为本法律意见书的出具，本所律师作如下声明：

1、本所律师依据法律法规和规范性文件规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，为本期债券的发行出具本法律意见书。

2、委托人保证，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、误导性陈述及重大遗漏；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、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4、本所律师同意将本法律意见书作为本次准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

5、为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6、对于出具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，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、相关企事业单位

或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

7、本所律师仅就与本次准备工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

8、本法律意见书仅供本次准备工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意发行人在本期债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述声明与说明有效成立的前提，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范、诚实信用和勤勉尽责精神，以发行人发行本期债券特聘专项法律顾问的身份，出具法律意见如下：

正文

一、主体资格

机构名称：杭州市土地储备交易中心

统一社会信用代码：12330100470108964C

类型：事业单位

法定代表人：朱根钱

住所：杭州市解放东路18号市民中心C座7层

登记机关：杭州市事业单位登记管理局

本所律师认为：《土地储备机构名录》显示，杭州市土地储备交易中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构（名录代码为TC33011100），有资格实施土地储备，符合《管理办法》第二条第二款和《通知》等相关规定。

二、土地储备项目情况

本项目属于片区综合开发项目，位于滨江区，具体地块信息如下：

序号	地块名称	四至	收储面积（亩）	用途	标识编码
1	长江单元 B1/B2-03 地块	东至规划道路，南至平乐街，西至规划道路，北至规划道路	18.9435	商业	3301082025R000529、 3301082025R000536
2	长江单元 B1/B2-05 地块	东至规划道路，南至江南大道绿化带，西规划道路，北至规划道路	74.2965	商业	3301082025R000462、 3301082025R000474、 3301082025R000489、 3301082025R000494、 3301082025R000500、 3301082025R000510。

《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）《关于调整和补充杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的函》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《管理办法》《通知》等相关规定。

三、项目资金情况

《评估报告》显示：本项目总投资 88061 万元，其中：项目资本金 44061 万元，资金来源为财政预算安排，占 50.03%；发行地方政府专项债券 44000 万元，占 49.97%。

本项目发行专项债券资金专项用于土地储备工作，项目收益（土地出让收入）对专项债券融资本息的覆盖倍数为 2.24 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：项目资金来源、用途等，符合《管理办法》第五条、第八条和《通知》等相关规定。

四、出具报告的中介机构及相关签字人员

4.1 会计师事务所

本次准备工作中的《评估报告》由中兴财浙江分所出具。

中兴财浙江分所现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000323426700R（1/1））及浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：

110102053301)。

为本期债券发行出具《评估报告》的注册会计师俞俊(证书编号:330000061969)、杨如玉(证书编号:330000061986)均持有《注册会计师证书》,并通过了年度检验。

本所律师认为:中兴财浙江分所系依法成立且合法存续的会计师事务所,具备为本期债券发行出具《评估报告》的资质,在《评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

4.2 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江海通联合律师事务所出具。

本所系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:313300004701809828)。

本法律意见书由本所杨金祥(律师证:13301201210590095)、陈达(律师证:13301201310425810)作为签署律师,均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书,并通过了年度考核。

本所律师认为:本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所,具备为本期债券发行出具法律意见书的资质,在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

五、结论意见

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，且不存在影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

本法律意见书正本一式两份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。（以下无正文）

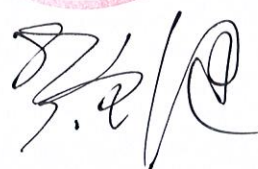
签章页

(本页无正文，为《关于杭州市滨江区长江单元 B1/B2-03、B1/B2-05 地块土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页)

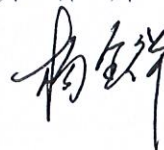
浙江海通联合律师事务所



负 责 人：贺宝健



承 办 律 师：杨金祥



承 办 律 师：陈 达



日期：2025 年 3 月 17 日

执业许可证

承办人律师证复印件

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31330004701809823

浙江海通联合

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:

浙江省司法厅

发证日期:

2024 年 03 月 29 日

律师事务所登记事项 (一)

名 称	浙江海通联合律师事务所
住 所	浙江省杭州市上城区 佑圣观路165号通润银座707室
负 责 人	贺宝健
组织形式	普通合伙所
设立资产	30.00万元
主管机关	上城区司法局
批准文号	浙司律(1993)72号
批准日期	1993-03-05

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	王勇伟 贺宝健 李煦珈
-------	-------------

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	常州市司法局
考核日期	2024年5月17日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 浙江海通联合律师事务
所

执业证类别 专职律师

执业证号 13301201210590065

法律职业资格
或律师资格证号 A20104401090824

发证机关

发证日期



持证人 杨金祥

性 别 男

身份证号 320925198211075836

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 浙江海通联合律师事务所

所

执业证类别 专职律师

执业证号 13301201310425810

法律职业资格
或律师资格证号 A20113303820711

发证机关

发证日期



持证人 陈达

性 别 男

身份证号 33038219881018407X



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2023年5月,下一年度 备案日期为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	
备案日期	2024年5月,下一年度 备案日期为2025年5月