

北京通商（杭州）律师事务所

关于

中国云谷南片区土地储备项目（双桥单元  
XH020303-06、双桥单元XH020303-07等地块）

项目收益与融资自求平衡专项债券

之

法律意见书

通商律師事務所  
COMMERCIAL & FINANCE LAW OFFICES

中国浙江省杭州市上城区城星路69号中天国际大厦12楼 310000  
12/F, Zhongtian Guokai, No.69 Chengxing Road, Hangzhou, P.R., 310000, Zhejiang Province, China  
电话 Tel: +86 88298833  
电邮 Email: hangzhou@tongshang.com 网址 Web: www.tongshang.com

二〇二五年三月

## 目 录

释 义 .....	5
正 文 .....	6
一、 本次发行债券相关单位的核查情况 .....	6
二、 本次发行债券对应的项目情况 .....	8
三、 本项目投资概算和资金筹措方案 .....	10
四、 本项目收益与融资平衡 .....	10
五、 中介机构及相关文件 .....	11
六、 项目风险及风险控制措施 .....	12
七、 结论性意见 .....	13

2021/11/18

**北京通商（杭州）律师事务所**  
**关于中国云谷南片区土地储备项目**  
**（双桥单元 XH020303-06、双桥单元 XH020303-07 等地块）**  
**项目收益与融资自求平衡专项债券之**  
**法律意见书**

北京通商（杭州）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为浙江省政府专项债券包含的中国云谷南片区土地储备项目（双桥单元 XH020303-06、双桥单元 XH020303-07 等地块）（以下均称“中国云谷南片区土地储备项目”）出具本法律意见书。

本所依据《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）、《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）、《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品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）、《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）等相关法律法规和规范性文件，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就本期专项债券发行的相关事宜，出具本法律意见书。

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1.本所律师依据《地方政府债券发行管理办法》等法律、法规、规章和规范性文件以及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。

2.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。

3.本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行准备工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

4.为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规、规章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。

5.本所律师仅就与中国云谷南片区土地储备项目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。

6.本法律意见书仅供本期债券发行计划之相关目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。



## 释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

本所	指	北京通商（杭州）律师事务所
本法律意见书	指	《北京通商（杭州）律师事务所关于中国云谷南片区土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》
本次发行债券	指	中国云谷南片区土地储备项目专项债券
本项目	指	中国云谷南片区土地储备项目
《实施方案》		中国云谷南片区土地储备项目实施方案
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
《财务评估报告》	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所就本期债券出具的《中国云谷南片区土地储备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02028号）
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，在本法律意见书中不包括香港、澳门特别行政区及台湾
元、万元	指	人民币元、万元，除非上下文另有所指

## 正文

### 一、本次发行债券相关单位的核查情况

#### (一) 项目单位核查情况

经本所律师登录杭州市事业单位登记管理平台核查，杭州市土地储备交易中心登记情况如下：

名称	杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）
统一社会信用代码	1230100470108964C
住所	浙江省杭州市解放东路18号市民中心C座7层
法定代表人	朱根钱
经费来源	财政全额补助（财政补助）
开办资金	218.16万元
类型	事业单位
举办单位	杭州市规划和自然资源局
登记机关	杭州市事业单位登记管理局
单位状态	正常
有效期	2025年3月6日至2029年10月22日
经营范围	全市土地储备、交易、地质环境等工作。相关政策研究规划、年度计划编制统筹全市土地储备承担土地储备资金筹措管理市区土地收储开发整理市区国有建设用地使用权公开出让等土地一级市场和转让、出租等二级市场管理、全市矿业权公开出让市区地价体系管理、土地推介建设用地项目批后监管地质环境要素监测调查评价地质灾害防治、矿产资源开发利用保护

根据自然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录(2020年版)的通知》(自然资办函〔2020〕827号)，杭州市土地储备交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，杭州市土地储备交易中心的名录代码：TC330100。

综上，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，杭州市土地储备交易中心为依法设立的事业单位法人，并依法存续，承担土地储备和交易的职能，具备作为项目单位的主体资格。

## (二) 项目具体实施单位的核查情况

根据《杭州市西湖区人民政府关于调整西湖区做地机构的函》(西政函[2023]24号)和《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号及其附件、《杭州市规划和自然资源局关于印发<杭州市工业用地土地储备三年滚动计划(2025-2027年)的通知>》及其附件,杭州西湖云创集团有限公司为本项目的做地单位。

截至本法律意见书出具之日,杭州西湖云创集团有限公司持有杭州市西湖区市场监督管理局于2024年9月19日核发的《营业执照》,杭州西湖云创集团有限公司的基本情况如下:

公司名称	杭州西湖云创集团有限公司
统一社会信用代码	91330106MACQ6JR68Q
注册地址	浙江省杭州市西湖区智强路428号云创稼谷研发中心2号楼607室
法定代表人	周建华
注册资本	300000万元
企业类型	有限责任公司
成立日期	2023年7月12日
经营期限	2022年7月12日至长期
经营范围	许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:园区管理服务;股权投资;创业投资(限投资未上市企业);土地整治服务;物业管理;停车场服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

经本所律师核查全国企业信用信息公示系统,杭州西湖云创集团有限公司登记状态为“存续”,已完成2023年度企业年报信息的公示。

经本所律师适当核查,截至本法律意见书出具之日,杭州西湖云创集团有限公司不存在法律法规、规范性文件及现行有效的《杭州西湖云创集团有限公司章程》等规定的应当终止、解散或者清算的情形。因此,杭州西湖云创集团有限公司依法有效存续。

综上,本所律师认为,杭州西湖云创集团有限公司为在中国依法设立并有效存续的有限责任公司,具有独立法人资格。



## 二、本次发行债券对应的项目情况

根据《实施方案》和《财务评估报告》，项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。本项目属于片区综合开发项目。中国云谷南片区土地储备项目：双桥单元杭长以南（东至规划绿化，南至规划云芯街，西至规划道路，北至规划道路）。原片区开发土地，拟开发程度五通一平，用于收储后出让。项目实施周期为2025年3月至2030年12月。

具体地块概况如下：

序号	地块名称	四至范围	面积 (亩)	规划 用途	地块标识码
1	双桥单元XH020203-01 地块	东至云涛北路，南至云海路，西至荆长路，北至双桥(云谷)单元圣塘坝河(毛家漾港-油车桥港)河道工程	20.4	商业 商务	3301062025R000120
2	双桥单元XH020203-05 地块	东至云涛北路，南至规划河道，西至良祥路，北至云海路	34.35	住宅	3301062025R000136
3	双桥单元XH020203-10 地块	东至XH020203-11地块，南至云梦路，西至良祥路，北至云宵街	77.7	住宅	3301062025R000147
4	双桥单元XH020203-14 地块	东至荆大路，南至规划云梦路，西至规划绿化，北至云宵街	50.4	商业 商务	3301062025R000344
5	双桥单元XH020302-15 地块	东至云中路，南至规划绿化，西至规划绿化，北至规划绿化	42.15	住宅	3301062025R000329/ 3301062025R000333
6	双桥单元XH020302-17 地块	东至规划绿化、云洪路，南至规划绿化，西至云中路，北至规划绿化	43.05	商住	3301062025R000294/ 3301062025R000307/ 3301062025R000316
7	双桥单元XH020302-24 地块	东至规划绿化，南至规划绿化，西至规划绿化，北至云宵街	22.6	商业 商务	3301062025R000283
8	双桥单元XH020303-05 地块	东至规划绿化，南至规划绿化，西至规划云集环路，北至规划云梦路	62.25	工业	3301062025R000277
9	双桥单元XH020303-06 地块	东至规划绿化，南至规划云芯街，西至规划道路，北至规划道路	23.4	工业	3301062025R000269
10	双桥单元XH020303-07 地块	东至规划绿化，南至规划云芯街，西至云洪路，北至规划道路	34.35	工业	3301062025R000250
11	双桥单元XH020303-08 地块	东至规划绿化，南至规划云集环路，西至规划道路，北至规划云芯街	20.4	工业	3301062025R000249



12	双桥单元XH020303-09地块	东至规划道路，南至规划云集环路，西至云洪路，北至规划云芯街	31.6	工业	3301062025R000239
13	双桥单元XH020303-11地块	东至规划绿化，南至灯彩街绿化，西至规划道路，北至规划云集环路	21.6	工业	3301062025R000220
14	双桥单元XH020303-12地块	东至规划道路，南至XH020303-13地块，西至云洪路，北至规划云集环路	21.15	工业	3301062025R000210
15	双桥单元XH020303-13地块	东至规划道路，南至灯彩街绿化，西至云洪路，北至XH020303-12地块	19.95	工业	3301062025R000203
16	双桥单元XH020401-07地块	东至规划支路，南至规划支路，西至良祥路，北至苏嘉路	41.55	住宅	3301062025R000198
17	双桥单元XH020401-12地块	东至云涛南路，南至云创路，西至规划支路，北至XH020401-11地块	45.15	住宅	3301062025R000164/ 3301062025R000175/ 3301062025R000184
18	双桥单元XH020402-04地块	东至云创路，南至规划支路，西至规划支路，北至规划绿地	44.7	工业	3301062025R000355

经本所律师核查：

1、根据杭州市规划和自然资源局西湖分局 2024 年 7 月和 9 月以上各地块与西湖区“三区三线”划定成果衔接图，以上各地块均在开发边界内城镇集中建设区。

2、根据 2025 年 3 月 11 日杭州市规划和自然资源局《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》，双桥单元 XH020203-01 地块、双桥单元 XH020203-05 地块、双桥单元 XH020203-10 地块、双桥单元 XH020203-14 地块、双桥单元 XH020302-15 地块、双桥单元 XH020302-17 地块、双桥单元 XH020302-24 地块、双桥单元 XH020302-24 地块、双桥单元 XH020401-07 地块、双桥单元 XH020401-12 地块已纳入土地储备计划。

3、根据 2025 年 3 月 11 日杭州市规划和自然资源局《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》，双桥单元 XH020303-05 地块、双桥单元 XH020303-06 地块、双桥单元 XH020303-07 地块、双桥单元 XH020303-08 地块、双桥单元 XH020303-09 地块、双桥单元 XH020303-11 地块、双桥单元 XH020402-04 地块已纳入土地储备计划。

4、根据杭州市规划和自然资源局西湖分局《西湖区 2025 年第一批土地储备专项债项目土地标识码》列表显示，以上地块在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码。

综上，本所律师认为，本项目符合国土空间规划，涉及地块均纳入土地储备计划，前期审批满足发行条件。项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。

### 三、 本项目投资概算和资金筹措方案

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目工程总投资概算62343万元，其中项目资本金42343万元，占比67.92%，全部为财政统筹；计划发行地方政府专项债20000万元，占比32.08%。

据此，本所律师认为，本项目资本金来源和比例，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发[1996]35号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）等关于资本金来源和比例的规定。

### 四、 本项目收益与融资平衡

根据《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）及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）相关规定，本项目需要实现项目收益和融资平衡。

中兴财浙江分所就本期债券发行出具了《财务评估报告》。根据《财务评估报告》，债券存续期内，本项目的收入来源为土地出让收入，预计总收入576578.06万元，预计总成本230631.22万元，预计总收益345946.84万元，可用于偿还债券本息的收益345964.84万元。本项目计划发行政府专项债券20000万元，其中2025年拟发行专项债券20000万元，期限5年（利率按2.4%测算）。发行专项债券到期本息合计22400万元。经测算，在各项财务评估假设的前提下，本次评估的中国云谷南片区土地储备项目整理项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为15.44，实现项目预期收益与融资平衡。



《财务评估报告》认为：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为浙江省政府专项债券包含的中国云谷南片区土地储备项目土地整理项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本项目具备收益性，收入来源是土地出让收入，具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障还本付息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所

本项目中的《财务评估报告》由中兴财浙江分所出具。

中兴财浙江分所持有浙江省市场监督管理局于2020年4月22日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91330000323426700R；持有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）；成立批准文号：浙财会[2015]5号）。中兴财浙江分所系依法成立的会计师事务所。

《财务评估报告》中签字的注册会计师俞俊、漏玉燕均持有中国注册会计师协会核发并经检验登记的《注册会计师证书》，证书编号分别为330000061969、330000280478，具备相应执业及签字资格。

综上，本所律师认为，中兴财浙江分所系在中国境内注册、合法存续且具备相应资质的会计师事务所，具备为本期债券发行出具《财务评估报告》的资质，在《财务评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

### （二）律师事务所

本法律意见书由北京通商（杭州）律师事务所出具。

北京通商（杭州）律师事务所目前持有浙江省司法厅于2021年1月28日核发的《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码为31330000MD0279926P，系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。

本法律意见书由北京通商（杭州）律师事务所毛晨光律师（律师执业证号：



13301201510562154)，江灿律师（律师执业证号：13301201811025658）作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发的律师执业证，已通过司法行政主管部门的年检，其资质及资格均合法有效。

综上，本所律师认为，北京通商（杭州）律师事务所具备出具本法律意见书的资格，在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

## 六、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目风险及风险控制措施具体如下：

### （一）项目存在的风险因素

#### 1、债券利率变动风险

浙江省政府专项债券包含的中国云谷南片区土地储备项目年利率按照2.4%测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

#### 2、土地市场变动风险

土地市场波动可能导致土地出让收入低于预期，影响债券本息偿还；项目实施过程中成本超支，也可能导致偿债资金不足；利率波动可能导致偿债资金增加。

#### 3、项目建设社会和环境风险

拆迁安置过程中可能出现纠纷，影响项目进度和社会稳定；项目建设可能对周边居民生活产生噪音、粉尘等污染，引发居民不满。项目开发建设可能破坏原有生态环境，如植被破坏、水土流失等。

### （二）风险控制措施

1、密切关注土地市场动态，合理调整土地出让计划和价格；若收入未达预期，由西湖区财政通过政府性基金预算调剂资金垫付；加强项目成本控制，严格预算管理，控制各项费用支出。

2、严格按照相关政策和标准进行拆迁安置补偿，保障被拆迁人的合法权益；加强与周边居民的沟通协调，及时解决项目建设过程中出现的问题；采取有效的环保措施，减少项目建设对周边居民生活的影响。充分考虑环境保护要求，制定生态保护和修复方案；加强对项目建设过程的环境监管，确保各项环保措施落实到位。

3、按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办函[2016]88号）、《关于印发浙江省地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（浙政办发[2017]35号），明确构建省、市、县（市、区）三级地方政府性债务风险防控和应急处置机制。

据此，本所律师认为，本期债券存在一定项目风险并已设置相应的风险防控措施。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）杭州市土地储备交易中心为依法设立的事业单位法人，并依法存续，承担土地储备和交易的职能，具备作为申报单位的主体资格。

（二）杭州西湖云创集团有限公司为在中国依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立法人资格。

（三）本项目符合国土空间规划，涉及地块均纳入土地储备计划，前期审批满足发行条件。项目是政府投资性项目，具有公益性，项目自身能产生一定收益。

（四）本项目资本金来源和比例，符合国务院相关文件关于资本金来源和比例的规定。

（五）根据《财务评估报告》，本项目发行专项债券可实现项目收益与融资自求平衡的要求，项目募集资金专项用于土地储备。

（六）为本项目提供相应服务的会计师事务所及律师事务所具备相应的资质与资格。

(七) 本期债券存在一定项目风险并已设置相应的风险防控措施。

(八) 本期债券的发行符合《中华人民共和国预算法》、《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)、《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)等相关法律法规和规范性文件等相关法律、法规、规范性文件的规定,具备公开发行的法定条件。

本法律意见书经承办律师签字并加盖北京通商(杭州)律师事务所公章后即具有法律效力。本法律意见书正本一式伍份,各份具有同等法律效力。

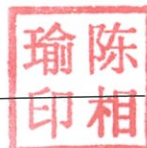


(此页无正文，仅为《北京通商（杭州）律师事务所关于中国云谷南片区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》的签字盖章页)

北京通商（杭州）律师事务所（盖章）



负责人：\_\_\_\_\_



经办律师：\_\_\_\_\_

毛晨光

王宇

签署日期：2025 年 3 月 14 日

