

浙江浙经律师事务所

关于桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目

法律意见书



地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话:0571-85151338 传真:0571-85151513 邮编:310052

网址:<http://www.zjlawfirm.com>

释 义

本法律意见书中，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	《浙江浙经律师事务所关于桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目法律意见书》
本所	指	浙江浙经律师事务所
本期专项债券	指	桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券
本项目	指	桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目
容诚事务所浙江分所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《通知》	指	《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）
《实施细则》	指	《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》
《评估报告》	指	《桐庐县洋洲片区开发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》（容诚咨字[2025]310F0235号）
《实施方案》	指	《土地储备专项债券项目实施方案》

浙江浙经律师事务所

关于桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目

法律意见书

(2025)浙经法意字第 136 号

浙江浙经律师事务所是具有中华人民共和国合法执业资格的律师事务所。本所接受委托，担任桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目的专项法律顾问。本所根据《预算法》、《政府投资条例》、《意见》、《通知》、《实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，就本期专项债券发行的相关事宜，出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、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。

二、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、法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的法律文件，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。

四、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。

五、本所律师仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、评估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。

六、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意在本期专项债券发行申请时，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，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，对本期专项债券发行相关事宜进行了核查，现出具法律意见如下：

正文

一、主体资格

经本所律师核查，本项目的项目单位为桐庐县土地储备交易中心（桐庐县土地开发整理中心），土地储备机构名录代码：TC330122，统一社会信用代码：12330122470302054X，宗旨和业务范围包括“土地收购储备前期开发利用、出让、土地资产管理等工作，土地整理项目立项、报批及农村土地综合整治。负责土地使用权交易手续及土地交易信息发布政府收购储备承办国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让、前期开发利用等工作”。

本所律师认为，桐庐县土地储备交易中心（桐庐县土地开发整理中心）为事业单位法人，具有土地储备工作的资质，可以实施土地储备行为，具有作为项目单位的主体资格。

二、土地储备项目情况

（一）项目概况

1、经本所律师核查，本项目主要情况如下：

本项目属于片区综合开发项目，所属行业领域为土地储备，项目可以产生一定的收益。本项目主管单位为桐庐县规划和自然资源局。

本项目位于桐庐县洋州片区，北至滨江游步道，南至瑶琳路，西至山水花园，东至宝心路，收储面积 1035 亩。项目范围内子地块共计 11 宗，分别是春江东路与石马路交叉口西侧地块、香樟花园西侧地块、桑园路与滨江游步道交叉口东侧地块、春江东路与洋州路交叉口西北侧地块、瑶琳路与洋洲路交叉口西北侧地块、洋洲路与春江东路交叉口东北侧地块、学树路与春江东路交叉口西北侧地块、下洋洲路与春江东路交叉口西北侧地块、滨江游步道与宝心路交叉口西南侧地块、春江东路与宝心路交叉口西北侧地块。地块一春江东路与石马路交叉口西侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000310、3301222025R000327、3301222025R0C0469、3301222025R000477；地

块二香樟花园西侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000167、3301222025R000179、3301222025R000184、3301222025R000196；地块三桑园路与滨江游步道交叉口东侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000039、3301222025R000043；地块四春江东路与洋州路交叉口西北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000019；地块五瑶琳路与洋洲路交叉口西北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R00C200、3301222025R000213、3301222025R000223、3301222025R000237、3301222025R000240、3301222025R000256、3301222025R000269、3301222025R000270、3301222025R000289、3301222025R000299、3301222025R000309、3301222025R000483、3301222025R000494、3301222025R000508、3301222025R000510、3301222025R000526、3301222025R000539、3301222025R000540、3301222025R000556；地块六洋洲路与春江东路交叉口东北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000020；地块七学树路与春江东路交叉口西北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000359、3301222025R000364、3301222025R000376、3301222025R000382、3301222025R000393、3301222025R000403、3301222025R000410、3301222025R000420、3301222025R000439、3301222025R000449、3301222025R000450；地块八下洋洲路与春江东路交叉口西北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000130、3301222025R000140、3301222025R000150；地块九下洋洲路与滨江游步道交叉口西南侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000109、3301222025R000119、3301222025R000123；地块十滨江游步道与宝心路交叉口西南侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000330、3301222025R000349、3301222025R000569、3301222025R000573；地块十一春江东路与宝心路交叉口西北侧地块对应的储备地块标识码编号 3301222025R000058、3301222025R000060、3301222025R000073、3301222025R000089、3301222025R000097。

项目各地块四至范围：春江东路与石马路交叉口西侧地块四至范围为东至石马路，西至山水花园，南至春江东路，北至滨江路；香樟花园西侧地块四至范围为东至香樟花园，西至书香桐城，南至春江东路，北至滨江游步道；桑园路与滨江游步道交叉口东侧地块四至范围为东至洋洲路，西至桑园路，南至 0103-11 地块，北至滨江游步道；春江东路与洋州路交叉口西北侧地块四至范围为东至洋洲路，西至桑园路，南至春江东路，北至 0103-10 地块；瑶琳路与洋洲路交叉口西北侧地块四至范围为东至洋洲路，西至规划道路，南至瑶琳路，北至春江东路；洋洲路与春江东路交叉口东北侧地块四至范围为东至规划道路，西至洋洲路，南至春江东路，北至滨江游步道；学树路与春江东路交叉口西北侧地块四至范围为东至学树路，西至规划道路，南至春江东路，北至富春江水利风景区；下洋洲路与春江东路交叉口西北侧地块四至范围为东至下洋洲路，西至学树路，南至春江东路，北至规划道路；下洋洲路与滨江游步道交叉口西南侧地块四至范围为东至下洋洲路，西至学树路，南至规划道路，北至滨江游步道；滨江游步道与宝心路交叉口西南侧地块四至范围为东至宝心路，西至下洋洲路，南至规划道路，北至滨江游步道；春江东路与宝心路交叉口西北侧地块四至范围为东至宝心路，西至下洋洲路，南至春江东路，北至规划道路。

项目实施阶段：明确项目为新实施项目。

项目实施周期：本项目实施周期由 2025 年 3 月至 2026 年 9 月，具体可分为地块征收、土地平整和土地出让三个阶段。其中，春江东路与石马路交叉口西侧地块地块用途：商业用地（B1），土地收储面积 54 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2025 年 8 月，土地平整阶段 2025 年 8 月-2025 年 10 月，土地出让阶段 2025 年 11 月；香樟花园西侧地块地块用途：二类城镇住宅用地兼容商业服务业用地（R2/B），土地收储面积 50 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2025 年 8 月，土地平整阶段 2025 年 8 月-2025 年 10 月，土地出让阶段 2025 年 11 月；桑

园路与滨江游步道交叉口东侧地块地块用途：商业用地兼容商务金融用地（B1/B2），土地收储面积 32 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 4 月，土地平整阶段 2026 年 4 月-2026 年 6 月，土地出让阶段 2026 年 7 月；春江东路与洋州路交叉口西北侧地块地块用途：二类城镇住宅用地（R2），土地收储面积 116 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 6 月，土地平整阶段 2026 年 6 月-2026 年 8 月，土地出让阶段 2026 年 9 月；瑶琳路与洋洲路交叉口西北侧地块地块用途：二类城镇住宅用地（R2），土地收储面积 74 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2025 年 8 月，土地平整阶段 2025 年 8 月-2026 年 10 月，土地出让阶段 2025 年 11 月；洋洲路与春江东路交叉口东北侧地块地块用途：商业用地兼容商务金融用地（B1/B2），土地收储面积 60 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 6 月，土地平整阶段 2026 年 6 月-2026 年 8 月，土地出让阶段 2026 年 9 月；学树路与春江东路交叉口西北侧地块地块用途：商业用地兼容商务金融用地兼容娱乐用地（B1/B2/B3），土地收储面积 140 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 3 月，土地平整阶段 2026 年 3 月-2026 年 5 月，土地出让阶段 2026 年 6 月；下洋洲路与春江东路交叉口西北侧地块地块用途：商业用地兼容商务金融用地（B1/B2），土地收储面积 46 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 3 月，土地平整阶段 2026 年 3 月-2026 年 5 月，土地出让阶段 2026 年 6 月；下洋洲路与滨江游步道交叉口西南侧地块地块用途：商业用地兼容娱乐用地（B1/B3），土地收储面积 19 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 6 月，土地平整阶段 2026 年 6 月-2026 年 8 月，土地出让阶段 2026 年 9 月；滨江游步道与宝心路交叉口西南侧地块地块用途：商业用地兼容娱乐用地（B1/B3），土地收储面积 52 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 5 月，土地平整阶段 2026 年 5 月-2026 年 7 月，土地出让阶段 2026 年 8 月；春江东路与宝心路交叉口西北侧地块地块用途：二类城镇住宅用地兼容商业服务业用地（R2/B），土地收储面积 115 亩，土地征收阶段 2025 年 3 月-2026 年 6 月，土地平整阶段 2026 年 6 月-2026 年 8 月，土地出让阶段 2026

年9月。

2、经本所律师核查，本项目审批主要情况如下：

根据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》，本项目地块已纳入杭州市土地储备三年滚动计划。

本所律师认为，本项目已经列入土地储备计划，合法、合规。

三、项目资金情况

(1) 项目资金来源

根据《评估报告》，本项目总投资65亿元，其中项目资本金37.5亿元，占项目总投资额的57.69%，来源于财政资金；发行地方政府专项债券27.5亿元，占项目总投资额的42.31%。

本所律师认为，本项目资金来源、资金用途均合法、合规。

(2) 项目收益及应付本息情况

根据《评估报告》，本项目债券存续期内总收入442,500.57万元，总收益347,579.11万元，可用于归还债券本息的项目收益合计347,579.11万元。本项目计划发行专项债券275,000.00万元，期限5年，预计年利率2.00%，本息合计302,500.00万元。其中2025年7月拟发行87,900.00万元，期限5年，预计年利率2.00%，到期本息合计96,690.00万元；2025年第二批拟发行187,100.00万元，期限5年，预计年利率2.00%，到期本息合计205,810.00万元。本次债券每一年付息一次，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。本项目发行专项债券资金专项用于土地储备工作。本项目可用于偿还融资本息的项目收益347,579.11万元，对应本项目融资到期本息总计302,500.00万元。项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.15，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

本所律师认为，根据《评估报告》，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目债券存续期内的总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。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的《评估报告》由容诚事务所浙江分所出具。

容诚事务所浙江分所现持有统一社会信用代码为91330402MA28AT3A2L的《营业执照》，浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》。为本期专项债券发行工作出具《评估报告》的经办注册会计师均持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，容诚事务所浙江分所系依法设立并有效存续的特殊的普通合伙企业分支机构，具有为本项目提供专业服务并出具专项意见的从业资质。

（二）律师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行涉及的法律意见书由浙江浙经律师事务所出具。

本所持有统一社会信用代码为313300007324290484的《律师事务所执业许可证》，已通过2024年度检验。为本期专项债券发行出具法律意见书的经办律师均持有合法有效的律师执业证。

本所律师认为，本所系依法设立并有效存续的律师事务所，具有为本项目提供专业服务并出具专项意见的从业资质。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

- （一）本项目的项目单位均具备相应的主体资格。
- （二）本项目已经列入土地储备计划，合法、合规。
- （三）本项目资金来源和资金用途均合法、合规。
- （四）本项目募集资金专项用于土地储备工作，合法、合规。
- （五）为本项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应从业资质。
- （六）本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，能够实现自平衡，能够保障偿还债券本金和利息。
- （七）本项目存在债务偿还风险、拆迁政策风险、社会治安风险、社会舆论风险等，但不存在可能影响本次发行的重大法律风险。
- （八）本项目已经具备公开发行的条件，合法、合规。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本壹式陆份，具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《浙江浙经律师事务所关于桐庐县洋洲片区开发土地储备专项债券项目法律意见书》之签字盖章页）



浙江浙经律师事务所（盖章）

经办律师（签名）

负责人：唐 满

夏远航

沈 倩

2025年 7 月 12 日