



**金道律师事务所**  
**BRIGHTEOUS LAW FIRM**

关于

杭州市拱墅区俞汇巷土地储备

专项债券项目

之

法律意见书



浙江省杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 11 楼邮政编码：310012

总机：0571-87006666 传真：0571-87006661 网址：[www.zjblf.com](http://www.zjblf.com)

料使用的是“下城区”的称谓，故本法律意见书依据相关材料内容沿用“下城区”的称谓。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托方或其他有关单位出具的证明文件。

本所律师仅就与本期专项债券发行相关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、资产评估、投资决策等专业事项发表评论和意见。在法律意见书中涉及审计、资产评估、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

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。

本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为本期专项债券必备的法律文件，随同其他材料一同上报，作为公开披露文件，并依法对本所出具的法律意见书承担相应的法律责任。

## 第二部分 正文

### 一、主体资格

#### 1.1 申报单位

经本所律师核查，本项目的申报单位为杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）（以下简称“杭州市土储中心”）。经营范围包括“全市土地储备、交易、地质环境等工作”等。

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》，杭州市土储中心为自然资源部名录管理的土地储备机构，杭州市土储中心名录代码为 TC330100，隶属于杭州市规划和自然资源局。

#### 1.2 做地单位

经本所律师核查，本项目的做地单位为杭州市拱墅区城市建设集团有限公司（曾用名为“杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司”“杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司”，以下简称“拱墅城建集团”）及杭州市拱墅区国有投资集团有限公司（曾用名“杭州下城区创业投资有限公司”“杭州市下城区国有投资控股集团有限公司”“杭州市拱墅区国有投资控股集团有限公司”，以下简称“拱墅国投集团”）。根据《杭州市下城区人民政府关于新增经营性用地做地主体的函》《下城区人民政府关于进一步加强我区经营性用地建设管理工作的实施意见》《杭州市拱墅区人民政府关于调整拱墅区工业用地做地主体的函》等拱墅城建集团提供的材料，自 2017 年 7 月 1 日开始，拱墅城建集团、拱墅国投集团已具备做地资格。

截至本法律意见书出具之日，拱墅城建集团的基本情况如下：

企业名称：杭州市拱墅区城市建设集团有限公司

统一社会信用代码：9133010370423012XT

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：300,000.00 万元人民币

法定代表人：王跃平

成立日期：1998 年 04 月 21 日

营业期限：1998 年 04 月 21 日至长期

住所：浙江省杭州市拱墅区茂德巷 158 号（胜南拱建大楼）9-14 层

股东情况：杭州市拱墅区城市建设发展控股集团有限公司认缴出资额为 300,000.00 万元，持有拱墅城建集团 100%的股权。

经营范围：服务：房地产开发、经营，房产租赁，房屋拆迁、安置，物业管理，房地产中介服务，室内美术装饰；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料，五金交电。（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）

拱墅国投集团的基本情况如下：

企业名称：杭州市拱墅区国有投资集团有限公司

统一社会信用代码：91330103676751226C

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：300,000.00 万元人民币

法定代表人：俞康

成立日期：2008 年 06 月 10 日

营业期限：2008 年 06 月 10 日至长期

住所：浙江省杭州市拱墅区绍兴路 398 号国投大厦 1508 室

股东情况：杭州市拱墅区国有资本控股集团有限公司认缴出资额为 300,000.00 万元，持有拱墅国投集团 100%的股权。

经营范围：服务：股权投资，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询，物业管理。

### 1.3 核查意见

本所律师经核查后认为，杭州市土储中心系合法、有效存续的具有独立法人资格的事业单位，均系纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）名录管理的土地储备机构，具备实施土地储备的资质，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条之规定。

拱墅城建集团、拱墅国投集团系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定应当终止的情形，具备从事相关募投项目建设的主体资格。

## 二、项目基本情况

### 2.1 本次土地储备项目概况

本项目属于片区综合开发项目，位于东新园居片区西，四至范围为东至东新单元 XC0605-G1-30 地块（东新河绿地），南至东新单元 XC0605-G1/B1/S42-37 地块，西至东新路，北至东新单元 XC0605-R21-01 地块（重机安置房），片区范围约 30.183 亩。本项目包含 4 宗地块，其中收储地块为 1 宗，其余为规划绿化、规划道路及规划河道。收储地块具体情况如下：

地块	四至范围	地块标识码	项目概况
东 新 单 元 XC0605-R21-02 地块	东至东新河绿化、北至八号 支路、西南至东新单元 XC0605-37 规划绿地。	3301052025R000739	规划用途：二类 住宅用地。 土地收储面积： 8.586 亩。
		3301052025R000743	
		3301052025R000758	
		3301052025R000760	

### 2.2 项目批复情况

截止本法律意见书出具之日，本项目获得的批复文件情况如下：

根据《关于增补杭州市经营性用地、工业用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的函》，载明杭州市拱墅区俞汇巷土地储备专项债券项目之东新单元 XC0605-R21-02 地块的做地单位系拱墅城建集团、拱墅国投集团，完成收储时间为 2027 年 11 月。

本项目位于东新单元（XC06），根据 2016 年 1 月《杭州市人民政府关于杭州市东新单元（XC06）控制性详细规划（2015）版的批复》，项目符合所在控规单元的用地布局规划。

### 2.3 核查意见

综上,本所律师认为,本次土地储备项目均已经取得了所需的政府批准手续,本次土地储备项目均已列入年度储备计划,符合所在控规单元的用地布局规划。

### 三、项目资金情况与风险情况

#### 3.1 资金情况

##### (1) 项目总投资

根据拱墅城建集团出具的《杭州市拱墅区俞汇巷土地储备专项债券项目实施方案》,项目计划总投资 15,904.00 万元,其中拆迁补偿成本 13,000.00 万元,前期做地成本 200.00 万元,配套工程 1,963.00 万元,债券利息 741.00 万元。其中,2025 年计划投资 13,030.00 万元,2026 年计划投资 525.00 万元,2027 年计划投资 2,102.00 万元,2028 年计划投资 247.00 万元;计划申请专项债券资金 13,000.00 万元,承诺专项用于杭州市拱墅区俞汇巷土地储备项目。

##### (2) 应付本息情况

根据中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所(以下简称“中勤会计师”)出具的《杭州市拱墅区俞汇巷土地储备项目收益与融资自求平衡财务评价报告》(以下简称《财务评价报告》),项目计划申请专项债券资金 13,000.00 万元,其中 2025 年计划申请债券资金 13,000.00 万元,债券期限 3 年,预计年利率 1.9%,每年支付利息一次,到期一次性还本。预计专项债券到期本息合计为 13,741.00 万元。

##### (3) 预期项目收益

根据拱墅城建集团出具的《杭州市拱墅区俞汇巷土地储备专项债券项目实施方案》,本项目收益来源为国有土地使用权出让收入。东新单元 XC0605-R21-02 地块参照周边已出让地块楼面起始价 30,000.00 元/平方米,可出让用地 8.586 亩,可出让面积 1.37 万平方米,预计出让金为 4.11 亿元。因该地块不在城中村改造范围内,出让金返还按约 45%进行测算,预计该地块出让金返还为  $30,000.00 \times 1.37 \times 45\% = 18,495.00$  万元。

#### 3.2 风险情况

根据中勤会计师出具的《财务评价报告》显示：

土储债的还款来源主要依赖土地出让收入，而土地市场受宏观经济、房地产政策等影响较大。若土地出让进度滞后或价格下跌，可能导致偿债资金不足。此外，若土地储备项目的成本（如征地补偿、开发费用）超出预期，或储备土地未能按计划转化为可供应地块，将导致项目收益无法覆盖债务本息。若土地储备周期长、资金回笼慢，可能需通过发行新债偿还旧债，增加债务累积风险。

### 3.3 核查意见

根据中勤会计师出具的《财务评价报告》显示，杭州市拱墅区俞汇巷土地储备项目土地储备专项债券所对应的项目可实现项目收益与融资自求平衡。

综上，本所律师认为，项目资金来源、项目资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合《土地储备资金财务管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关法律法规和规范性文件的规定。

## 四、本期债券的中介机构

### 4.1 专项法律顾问

本期专项债券由本所担任专项法律顾问，并出具专项法律意见书。本所系经浙江省司法厅核准、于 2006 年成立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的统一社会信用代码为 31330000MD0072503X 的《律师事务所执业许可证》；相关经办律师均持有浙江省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。本所及经办律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资格。

综上，本所为依法成立的合伙制律师事务所（特殊普通合伙），具备为本期专项债券发行提供相关法律服务的资质，经办律师具备为本期专项债券发行出具法律意见书的资格。

### 4.2 专项财务顾问

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所是本期债券发行的专项财务顾问，并出具《财务评价报告》。中勤会计师现持有浙江省市场监督管理局核



发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91330000325614879X。中勤会计师现持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号：5002923，分所执业证书编号：110001623302）；经办注册会计师持有浙江省注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》。

本所律师认为，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所的分支机构，具备为本期专项债券发行出具专项评价报告的资质；经办注册会计师具备为本期专项债券发行出具专项评价报告的资格。

#### 4.3 核查意见

综合本节所述，本所律师经核查后认为，为本期专项债券发行提供服务的律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师具备为本期专项债券发行提供相关专业服务的资质。

### 五、结论意见

综上所述，本所律师经核查后认为：

1. 杭州市土储中心系经批准成立的，具有独立法人资格的事业单位，且均被纳入原国土资源部（现已更名为自然资源部）土地储备机构名录，具备土地储备的资质；拱墅城建集团、拱墅国投集团系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定应当终止的情形；拱墅城建集团、拱墅国投集团具备从事相关募投项目建设的主体资格。
2. 本期债券计划投资项目已列入土地储备计划，或已经相关政府部门批复，符合土地利用总体规划及城乡规划。
3. 本期债券计划投资项目的收购储备程序，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《土地储备资金财务管理办法》的规定。
4. 为本期债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的资格或资质。
5. 本期债券的发行符合《证券法》《专项债券管理办法》等相关法律法规




的规定，具备公开发行的法定条件。

本法律意见书出具日期为 2025 年 5 月 12 日，自本所盖章及经办律师签字后生效。本法律意见书正本一式叁份，无副本。

(本页无正文,为《浙江金道律师事务所关于杭州市拱墅区俞汇巷土地储备专项债券项目之法律意见书》签署页)



经办律师

林云青: 

吴宇亭: 

