



嘉兴市越秀警校地块土地储备专项债券
之
法律意见书

浙圣律〔2025〕意见书第 T0028 号

目 录

第一部分 前言

一、本法律意见书的主要依据·····	1
二、方法与限制·····	1
三、声明事项·····	2
四、释义与简称·····	3

第二部分 正文

一、土地储备机构的资质·····	4
二、土地储备项目情况	
（一）土地储备项目·····	4-5
（二）土地储备项目的合规性·····	5
三、项目资金情况	
（一）预期偿债资金来源·····	5-6
（二）土地储备专项债券的使用限制·····	6
四、专项债券项目的中介服务机构	
（一）会计师事务所·····	6
（二）律师事务所·····	6-7
五、结论意见·····	7
签章页 ·····	8

关于
嘉兴市越秀警校地块土地储备专项债券
之
法律意见书

浙圣律[2025]意见书第T0028号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市土地储备中心的委托，担任嘉兴市越秀警校地块土地储备项目（下称“本项目”）专项债券发行的特聘专项法律顾问，就本项目专项债券发行前期准备工作事宜出具本法律意见书。

第一部分 前 言

一、本法律意见书的主要依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
- 3、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
- 4、《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）

二、方法与限制

（一）本法律意见书采用的基本方法

- 1、审阅相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查相关主体网络渠道的资料、信息与文件；
- 4、查阅截止本法律意见书出具日前专项债券项目其他中介机构出具的专业报告；
- 5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出的法律判断。

（二）本法律意见书基于下述假设与限制

- 1、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与原件均是一致的；
- 2、所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；
- 3、所有相关主体提交给本所的文件上的签字、印章均是真实的；
- 4、所有相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论书面还是口头作出的）均为真实、准确的；

5、描述或者引用法律问题所涉及的事实、信息和数据均是截止至本法律意见书出具日相关主体提供给本所的所限于前述规定的有效事实、信息和数据；

6、本所根据专项债券项目具体情况对某些事实进行跟踪核实和确认，但不保证在本法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

1、本所律师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、规则指引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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、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报送，并承担相应的法律责任。

3、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、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。

4、嘉兴市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。嘉兴市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5、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、嘉兴市财政局或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、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。

7、本法律意见书仅供本项目专项债券发行前期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。

四、释义与简称

在本法律意见书中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	浙圣律〔2025〕意见书第 T0028 号《浙江圣文律师事务所关于嘉兴市越秀警校地块土地储备项目专项债券发行之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	嘉兴市越秀警校地块土地储备项目专项债券
本次准备工作	指	嘉兴市越秀警校地块土地储备项目专项债券发行所从事之前期准备工作
会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《嘉兴市越秀警校地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2025）第 1465 号】
《土地储备机构名录》	指	《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）
《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）

第二部分 正文

一、土地储备机构的资质

嘉兴市土地储备中心现持有嘉兴市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，嘉兴市土地储备中心的基本信息情况如下：

机构名称	嘉兴市土地储备中心
统一社会信用代码	12330400470950721L
住所	浙江省嘉兴市洪兴路 253 号
负责人	沈骏
开办资金	88.85 万元
经费来源	财政补助
有效期	2025-02-21 至 2029-10-25
宗旨和业务范围	承担土地储备的具体实施工作。参与编制土地储备计划。承担储备土地、土地储备资金的管理和土地储备专项债券用的具体工作。配合做好储备土地供应前相关工作。配合拟订土地储备相关政策制度，配合指导县（市）开展土地储备工作。
举办单位	嘉兴市自然资源和规划局（嘉兴市海洋局、嘉兴市林业局）
登记管理机关	嘉兴市事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，嘉兴市土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC330400。

据此，本所律师认为，嘉兴市土地储备中心依法设立并有效存续，系自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

二、土地储备项目情况

（一）土地储备项目

地块名称	越秀警校地块
土地坐落及地块范围	东至河道，南至城南街道社区卫生服务中心，西至万历路，北至王安里社区
土地面积	38.38 亩
土地来源	存量
土地类型	存量建设用地

原用途	公共管理与公共服务用地
规划用途	商务用地
项目总投资	9775 万元
申请债券金额	7300 万元
预计完成收储时间	2026 年
预计出让时间	2026 年
土地现状	未启动拆迁、征收（具体见实施方案 p6）

（二）土地储备项目的合规性

1、根据《嘉兴市人民政府关于同意嘉兴市本级 2025 年度土地储备计划和 2025-2027 年土地储备三年滚动计划的批复》【嘉政发函（2025）4 号】，本项目已纳入嘉兴市 2025 年度土地储备计划、嘉兴市 2025 年度土地储备专项债券项目和嘉兴市 2025-2027 年土地储备三年滚动计划。

2、本项目已取得全民所有土地资产管理信息系统“储备地块标识码”，“储备地块标识码”如下：

区块名称	地块名称	储备地块标识码编号
越秀警校	越秀警校地块	33042025R000139

3、根据《浙江省人民政府关于嘉兴市区和嘉善县等县级国土空间总体规划的批复》【浙政函（2024）87 号】、嘉兴市自然资源和规划局规划会审会议纪要【（2024）15 号】，本项目符合嘉兴市区国土空间总体规划。

4、本项目不属于地方政府专项债券禁止类项目。

5、根据嘉兴市越秀警校地块土地储备专项债券项目实施方案，实施方案对可能出现的偿债风险、社会风险、环境风险、政策风险均作了预测分析，对可能出现的上述风险因素均制定了相应的管控措施。

据此，本所律师认为，本项目已取得土地储备及专项债券发行的政府相关核准和备案，符合发行土地储备专项债券的条件。

三、项目资金情况

本项目总投资 9775 万元，其中专项债券融资 7300 万元，其余资金由财政投入。

（一）预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《嘉兴市越秀警校地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨（2025）第 1465 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：嘉兴市越秀警校地块土地储备项目计划总融资金额 7300.00 万元，以发行政府土地储备专项债券的形式融资，债券期限为

3 年。假设 3 年期专项债券融资利率 2.20%，每年支付利息，最后一年偿还本金。本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和资产处置收益，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和资产处置收益偿还融资本金和利息情况为：按 2022-2024 年南湖区 GDP 平均增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.37，按 2022-2024 年南湖区 GDP 平均增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.36，按 2022-2024 年南湖区 GDP 平均增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.36。在嘉兴市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的嘉兴市越秀警校地块土地储备项目，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。

据此，本所律师认为，本项目专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》第六条之规定。

（二）土地储备专项债券资金的使用限制

依据嘉兴市土地储备中心提供的相关资料，本项目专项债券融资 7300 万元，专项债券资金由嘉兴市土地储备中心专项用于土地储备。

据此，本所律师认为，本项目专项债券资金已落实管控措施，专项用于土地储备，符合《管理办法》第八条之规定。

四、专项债券项目的中介服务机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具。

浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2021 年 12 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330401684507709P）、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 21 日核发的《会计师事务所执业证书》【执业证书编号：33000393，批准执行文号：浙财会字（2009）4 号】。

据此，本所律师认为，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法成立并有效存续的会计师事务所，具备出具《专项评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江圣文律师事务所出具。

浙江圣文律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300007964955896）。

本法律意见书由浙江圣文浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳

伟律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

据此，本所律师认为，浙江圣文律师事务所系依法成立并有效存续的浙江圣文律师事务所，具备为专项债券项目出具法律意见书的资格。居新铭律师、俞佳伟律师均具备律师从业资格，具备在法律意见书签字的资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、嘉兴市土地储备中心依法设立并有效存续，系自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地储备的主体资格。

2、本项目已取得土地储备及专项债券发行的政府相关批准和备案，符合发行土地储备专项债券的条件。

3、根据《专项评价报告》，本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。

4、本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格。

5、本项目未发现可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行专项债券的条件，专项债券不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江圣文律师事务所关于嘉兴市越秀警校地块土地储备项目专项债券发行之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：刘 毅

经办律师：陈新铭

经办律师：余伟

二〇二五年六月九日