

浙江嘉瑞成律师事务所

关于李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券

法律意见书



浙江嘉瑞成律师事务所

ZHEJIANG J.R.C LAW FIRM

浙江省温州市温州大道1707号亨哈大厦C楼 邮编：325000

11 Floor, Hengha Mansion, 1707 Wenzhou Avenue, Wenzhou Zhejiang 325000, China

网址/Website: <http://www.jrc.com.cn>

2025年7月

目 录

第一部分 引 言	4
一、释义	4
二、律师声明	5
第二部分 正 文	6
一、本期债券发行法律依据	6
二、本期债券发行基本情况	6
三、本期债券发行对应项目	7
四、本期债券发行管理机制	11
五、本期债券发行相关机构	12
六、总体评价	13

浙江嘉瑞成律师事务所（下称本所）受委托人委托，指派本所张红戈律师、陈海燕律师为李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券发行相关事项出具法律意见。

根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号、财预〔2017〕89号、财库〔2018〕72号、财预〔2018〕209号、财库〔2019〕23号、财库〔2020〕43号、自然资发〔2024〕242号、国办发〔2024〕52号等有关法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

本所律师根据《证券法》等法律、法规及规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对委托人提供的有关文件和事实进行了充分核查验证的基础上，现出具法律意见如下：

第一部分 引 言

一、释义

本法律意见书中，下列各项用语具有如下特定含义：

财政部	中华人民共和国财政部
自然资源部	中华人民共和国自然资源部
发行人	浙江省人民政府
市、县（区）政府	温州市人民政府、龙港市人民政府
市、县（区）财政局	温州市财政局、龙港市财政局
市、县（区）资规局	温州市自然资源和规划局、龙港市自然资源与规划建设局
本期债券	李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券
本次发行	李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券的发行
本期债券对应项目	李家垟片区城中村改造项目
本所	浙江嘉瑞成律师事务所
本法律意见书	《浙江嘉瑞成律师事务所关于李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券法律意见书》
《财务评估报告》	《李家垟片区城中村改造项目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》（德威温咨字(2025)DC0048 号）
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2016〕155 号	《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕62 号	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预〔2017〕89 号	《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》
财库〔2018〕72 号	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2018〕209 号	《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办（试行）>的通知》
财库〔2019〕23 号	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36 号	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号	《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》

自然资办函〔2020〕827号	《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》
自然资发〔2024〕242号	《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》
国办发〔2024〕52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》

二、律师声明

本所已经得到委托人的保证：即委托人已向本所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、副本材料或口头证言；委托人在向本所提供文件时并无遗漏，所有文件上的签名、印章均是真实的，所有副本材料或复印件均与原件一致。本所在委托人或相关政府有关部门或其他有关单位出具的证明文件真实基础上出具法律意见。本所依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，并依据我国现行法律、法规和规范性文件出具法律意见。

本所仅就与本次债券发行有关的法律问题出具法律意见，并不对会计、评估等专业事项发表评论。本法律意见书涉及会计、评估等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告和委托人的说明予以引述。

本所及承办律师根据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本所法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。

律师联系方式：13705885897/15088597209

本所同意将本法律意见书作为委托人本期债券发行所必备的法定文件，随其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

本法律意见书仅供委托人本期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或用途。

第二部分 正文

一、本期债券发行法律依据

根据国发〔2014〕43号、财预〔2017〕62号、财库〔2019〕23号、财库〔2020〕43号、自然资办函〔2020〕827号、自然资发〔2024〕242号、国办发〔2024〕52号文件，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，浙江省（含宁波市）系国务院批准的地方政府专项债券项目“自审自发”试点地区，本项目报经浙江省级政府审核批准后，可以发行专项债券。地方举债采取政府债券方式。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府按照本地区政府性基金收入项目发行专项债券融资，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省委、政府确定的重大战略，积极在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券。

二、本期债券发行基本情况

1、债券名称：李家垟片区城中村改造项目土地储备专项债券

- 2、发行人：浙江省人民政府
- 3、债券期限：五年
- 4、债券利率：按照发行时市场利率计算
- 5、发行方式：采用一次发行方式
- 6、还本付息方式：每年付息，到期一次性还本。

根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文的规定，本期土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理，地方政府举债不得突破批准的限额。

三、本期债券发行对应项目

李家垟片区城中村改造项目

1、土地储备机构的资质及信息

根据全国土地储备机构名录，龙港市土地储备中心现纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，有资格实施土地储备，符合财预〔2017〕62号文第二条规定。龙港市土地储备中心基本情况如下：

机构名称	龙港市土地储备中心
名录代码	TC330383
统一社会信用代码	12330383MB1E873317
类型	事业单位
法定代表人	黄海燕
宗旨和业务范围	协助局机关做好市土地收回（收购）、土地征收等相关工作。

举办单位	龙港市自然资源与规划建设局
住所	龙港市西一街 181 号
开办资金	481.28 万元
有效期	2025-03-17 至 2030-03-17

2、项目信息：

项目名称	李家垟片区城中村改造项目
地块区位	浙江省温州市龙港市主城区范围内
片区四至	东至洪口路与龙虹路交界，南至世纪大道，西至方金内河，北至站港路
项目代码	330383202501050453
片区面积	1172.38 亩
收储（计划出让） 总面积	547.08 亩
储备时间	2025-2026 年
计划出让时间	2026 年
总投资	357319 万元
项目财政资金	242319 万元
本次债券发行金额	11000 万元
项目现状	本项目属于片区综合开发，已列入龙港市 2025 年度土地储备计划。

子地块信息:

序号	地块名称	储备地块标识码	项目四至	土地规划功能	收储(计划出让)面积
1	LJY-1-01	3303832025R000029	东至西一街,南至规划绿地,西至保留公交场站用地,北至站港大道	商业用地	3.64 亩
2	LJY-1-02	3303832025R000149	东至西一街,南至东新街,西至保留公交场站用地,北至规划绿地	商业用地	2.98 亩
3	LJY-1-04	3303832025R000339	东至西一街,南至海港路,西至保留居住用地,北至东新街	二类城镇住宅用地	29.95 亩
4	LJY-1-05	3303832025R000320	东至双排街,南至海港路,西至规划绿地,北至宏程路	二类城镇住宅用地	17.37 亩
5	LJY-1-13	3303832025R000306	东至双排街,南至李家垞路,西至规划居住用地,北至规划绿地	社会福利用地	9.88 亩
6	LJY-1-15	3303832025R000314	东至西一街,南至规划绿地,西至双排街,北至海港路	二类城镇住宅用地	20.29 亩
7	LJY-1-16	3303832025R000293	东至规划绿地,南至李家垞路,西至双排街,北至规划绿地	二类城镇住宅用地	27.45 亩
8	LJY-1-19	3303832025R000287	东至双排街,南至规划幼儿园用地,西至保留学校,北至李家垞路	二类城镇住宅用地	44.99 亩
9	LJY-1-22	3303832025R000268	东至规划绿地,南至保留居住用地,西至双排街,北至李家垞路	二类城镇住宅用地	21.80 亩
10	LJY-2-02	3303832025R000159	东至规划绿地,南至海港路,西至规划绿地,北至规划绿地	文化体育设施用地	16.98 亩
11	LJY-2-09	3303832025R000279	东至规划绿地,南至李家垞路,西至西一街,北至海港路	二类城镇住宅用地	65.20 亩
12	LJY-2-12	3303832025R000256	东至站港大道,南至李家垞路,西至规划绿地,北至海港路	二类城镇住宅用地	37.22 亩

13	LJY-2-13	3303832025R000163	东至扬升路，南至规划绿地，西至西一街，北至李家垱路	二类城镇住宅用地	37.95 亩
14	LJY-2-16	3303832025R000174	东至扬升路，南至通港路，西至西一街，北至规划绿地	二类城镇住宅用地	27.60 亩
15	LJY-2-17	3303832025R000182	东至规划绿地，南至规划河道，西至扬升路，北至李家垱路	商业用地	15.67 亩
16	LJY-2-20	3303832025R000192	东至站港大道，南至规划绿地，西至规划绿地，北至李家垱路	商业用地	13.31 亩
17	LJY-2-21-01	3303832024R000462	东至规划绿地，南至通港路，西至扬升路，北至规划绿地	二类城镇住宅用地	25.43 亩
18	LJY-2-21-02	3303832024R000454	东至规划绿地，南至通港路，西至扬升路，北至规划绿地	二类城镇住宅用地	8.61 亩
19	LJY-2-21-03	3303832024R000478	东至规划绿地，南至通港路，西至扬升路，北至规划绿地	二类城镇住宅用地	15.73 亩
20	LJY-3-04	3303832025R000247	东、南至规划绿地，西至保留宗教用地，北至李家垱路	商业用地	10.59 亩

3、项目资金筹措方案

根据该项目《财务评估报告》，本项目发行专项债券 115000 万元，本期发行 11000 万元，债券期限 5 年，预测利率为 2%，每年付息一次，到期一次性还本。

4、预期偿债资金来源

本项目具有收益性，收入主要为土地出让金收入，与项目存在对应关系。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 252611 万元，对应本项目融资到期本息总计 126500 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.00，可以满足专项债券到期还本付息的要求。项目收益实

现前，项目融资还本付息资金通过政府基金预算收入统筹安排。

四、本期债券发行管理机制

各市、县政府、财政局、资规局将根据相关法律法规，加强对本期债券使用、偿还的管理和监督。

1、预算管理

本期债券根据国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕62号文的规定要求，纳入全口径预算管理，实现“借、用、还”相统一；各市、县政府所属各工作部门不得在预算之外违法违规举借债务。

2、项目绩效管理

根据财预〔2017〕62号文关于“土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性开支”以及相关法律法规要求建立债务资金绩效管理机制，提高债务资金使用绩效等规定，本期债券支出将明确对应到本次债券发行对应项目的土地储备，同时将建立债务资金绩效管理机制，并按规定管理。

3、信息披露机制

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2018〕209号、财预〔2019〕23号文件的规定要求，本次发行的对应项目形成的政府性债务，单独统计、单独核算、单独检查、单独考核。各市、

县政府将按规定建立地方政府性债务公开制度，定期向社会公开专项债务限额、余额、期限结构、使用、项目收支、偿还及项目建设情况，并在门户网站等披露项目概况、专项债券规模和期限、本金利息偿还安排、专项债务风险等信息；并协调财政局、资规局、各项目单位做好信息披露工作。

五、本期债券发行相关机构

1、会计师事务所

本次准备工作中的《财务评估报告》由浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所出具。

浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所持有温州市龙湾区市场监督管理局于 2024 年 06 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330303MADNTM2P75），浙江省财政厅于 2024 年 11 月 6 日核发的《会计师事务所执业证书》，浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）温州分所系依法注册成立的会计师事务所。

2、律师事务所

本次发行的法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所出具。

浙江嘉瑞成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 31330000E94778180L），浙江嘉瑞成律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江嘉瑞成律师事务所张红戈律师、陈海燕律师

作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年检。

六、总体评价

1、结论意见

本所律师认为：本项目已列入鹿城区土地储备三年（2025-2027年）滚动计划，且地块的土地规划功能符合市、县（区）国土空间规划，本次债券中应享分配额度内的资金由县（区）政府专项用于项目土地储备，符合财预〔2017〕62号文第八条的规定。

本项目业主已经纳入自然资源部全国土地储备机构名录，有资格实施土地储备。本项目可研报告认为项目实施具有可行性，且项目业主已办理项目实施所需的前期审批手续，政府及相关部门均出具声明和承诺，合法合规。

根据浙江德威会计师事务所(特殊普通合伙)温州分所出具的《财务评估报告》，本项目财政资金来自于土地出让金收入，比例符合政府固定资产投资项目要求。同时项目预期收益符合相关规划，对本息覆盖倍数符合发行项目收益与融资自求平衡专项债券的条件。

本次债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号、财预〔2017〕89号、财库〔2018〕72号、自然资发〔2024〕242号、国办发〔2024〕52号等法律、法规、规章及政策文件的规定，符合专项债券发行的合法性要求，具备公开发行条件，可以发行政府专项债券。

2、风险提示

本次发行还本付息风险较低，法律风险基本可控，但是《财务评估报告》、《法律意见书》均基于现有市场环境、法律法规及项目审批文件出具，鉴于本项目债券期限较长，上述评价条件在债券存续期内可能发生重大变化，造成项目实际收益与预期存在差异，由此将产生包括但不限于债券市场利率变动、储备土地出让延期、债券及税收政策变动等重大法律风险。

针对上述法律风险，本债券存续期间强化项目全周期管理，动态监控项目进展，评估土地价值波动，严格资金封闭管理；优化土地供应节奏，完善风险应对机制，保障项目收益和融资平衡；密切关注宏观经济市场和国家政策调整，建立并完善债券风险预警和监控机制，确保投资者投资利益。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。（正文完，下转签章页）

(签章页)



负责人:

方良

经办律师:

张红戈
执业证号:13303201011908804

经办律师:

陈梅燕
执业证号:13303202211489565