

浙江六和（舟山）律師事務所  
关于舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15  
地块土地储备专项债券发行  
之法律意见书



地址：浙江省舟山市临城港航国际大厦 A 座 45 楼 邮编：316021

电话：0580-2261638 传真：0580-2265638

邮箱：zsluhe@liuhelaw.com 网址：www.zsluhelaw.com

二〇二五年五月

## 目 录

第一部分 律师声明 .....	1
第二部分 释 义 .....	2
第三部分 正文 .....	3
一、本期债券的发行要素 .....	3
二、项目基本情况 .....	3
三、项目单位 .....	4
四、项目资金筹措 .....	5
五、募投项目收益与融资自求平衡情况 .....	5
六、本期债券的风险评价 .....	6
七、本期债券发行服务的中介机构 .....	6
八、结论意见 .....	7

## 浙江六和（舟山）律师事务所

### 关于舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块

### 土地储备专项债券发行之法律意见书

（2025）浙六和舟法意字第 0008 号

浙江六和（舟山）律师事务所系经浙江省司法厅批准设立，依法具有执业资格的律师事务所。本所就舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券发行项目，根据《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规及规范性文件之规定及本法律意见书出具日前发行人已发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。

## 第一部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师特声明以下事项：

1. 本所律师已经得到发行人的保证：即发行人向本所提供的为出具本法律意见书而必需的原始书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；发行人向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

2. 本所仅就与本期债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务评价等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及财务评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

3. 本所律师依据本法律意见书出具日前的事实和我国现行法律、行政法规及规范性文件发表法律意见。对于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、本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 本法律意见书仅供发行人申请发行本期债券之目的使用，未经本所书面授权，不得用作任何其他目的。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人申请本期债券所必备的法律文件之一，随同其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见书承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，出具本法律意见。

## 第二部分 释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列简称具有如下特定含义：在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

**本所：**指浙江六和（舟山）律师事务所。

**本所律师：**指为本次发行出具法律意见书的经办律师沈姣姣、华晔。

**发行人：**指浙江省人民政府。

**项目单位：**舟山市土地储备中心。

**本期债券：**指舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券。

**本次发行：**指发行舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券。

**本法律意见书：**指关于舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券发行之法律意见书。

**《财务评估报告》：**指浙江新华会计师事务所有限公司出具的《2025 年土地储备专项债券舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》。

**《预算法》：**指《中华人民共和国预算法》。

**财预〔2017〕62 号：**指《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》。

**财库〔2020〕43 号：**指《地方政府债券发行管理办法》。

**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》。

**自然资发〔2024〕242 号：**指《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〔2025〕45 号：**指《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》。

**亿元/万元/元：**指人民币亿元、万元和元。

## 第三部分 正文

### 一、本期债券的发行要素

1. 债券名称：舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地储备专项债券
2. 计划发行总额：17,000.00 万元
3. 债券期限：5 年
4. 债券年利率：2.4%
5. 发行方式：采用一次性发行方式
6. 还本付息方式：每年付息一次，债券到期一次性偿还本金。

根据《预算法》、财库〔2020〕43 号、财预〔2017〕62 号文等规定，本期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。

### 二、项目基本情况

#### （一）地块基本情况

本项目位于新城海天大道北侧金岛路西侧，四至范围东至规划二路，南至海天大道，西至金岛路，北至规划一路，项目地块为舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块，收储面积 20.3 亩。

该地块已取得储备地块标识码 3309025R000059，并列入舟山市 2025 年度本级土地储备计划。

#### （二）相关批复

1. 2020 年 8 月，舟山市自然资源和规划局与舟山海城置业有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，将该地块出让予海城置业有限公司。

2. 2020 年 11 月，海城公司取得不动产权证书，证书号为浙(2020)

舟山市不动产权第 0015325 号，使用期限至 2060 年 9 月 13 日止。

3. 2021 年 3 月，舟山市人民政府出具《关于同意舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块控制性详细规划（调整）的批复》（舟政函〔2020〕42 号），原则同意《舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块控制性详细规划（调整）》。

### （三）规划情况

1. 地块编码：LC-11-03-15
2. 用地代码：070102
3. 用地性质：二类城镇住宅用地
4. 用地面积：13543 m<sup>2</sup>
5. 最大容积率：3.5
6. 最大建筑密度：30%
7. 建筑限高：80m
8. 配套设施：区域开闭所、通信基站（附建）

根据项目单位提供的信息，该地块为闲置地块，具有储备地块标识码，且已纳入土地储备计划。本所律师认为，本项目前期审批情况满足发行条件，项目合法合规。

### 三、项目单位

舟山市土地储备中心作为项目单位，负责舟山市新城翁山单元 LC-11-03-15 地块土地收储。舟山市土地储备中心统一社会信用代码 12330900472092783D，行政隶属舟山市自然资源和规划局，土地储备机构名录代码 TC330900，业务范围包括土地和海域海岛等自然资源收购和储备，政府储备土地和海域海岛等前期开发整理管护和临时利用，储备资金筹措和管理。

本所律师认为，根据财预〔2017〕62号、自然资发〔2024〕242号等文件，本次土地储备专项债券资金由列入自然资源部名录管理的土地储备机构具体实施并专项用于土地储备，舟山市土地储备中心具备本次债券发行的项目单位主体资格。

#### 四、项目资金筹措

该地块原土地出让价格为2.1244亿元，当前土地市场评估价格为2.1539亿元。根据《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），经集体研究决定，以原土地出让价格作为基础价格，下调20%幅度，拟按1.7亿元对该地块收回收购，本期债券募集资金1.7亿元，将全部用于舟山市新城翁山单元LC-11-03-15地块土地储备，本期债券募集资金未超过本地土地储备的总额。

本所律师认为，本项目资金来源及比例、资金用途符合相关法律法规及政策的规定。

#### 五、募投项目收益与融资自求平衡情况

本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为本期债券的偿债资金来源。根据浙江新华会计师事务所有限公司出具的《财务评估报告》，债券持有期间本息合计19,040.00万元，土地出让收入25,258.12万元，扣除相关规费后用于本次资金平衡土地出让收益22,732.31万元，本息覆盖倍数1.19倍。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1倍，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。



《财务评估报告》中测算后，认为“总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。”

## 六、本期债券的风险评价

### （一）利率风险

因本期债券期限较长，且设定的为市场利率调整，极易受到国家宏观政策和金融市场的影响，利率敏感性较为明显。

### （二）流动性风险

因政府专项债券多为机构持有，二级市场交易不活跃，流动性不足，可能加剧利率波动时的价格冲击。持有期间若因市场影响，债券市值缩水，可能迫使投资者承担账面亏损或影响流动性管理。

### （三）政策风险

本期债券的偿债途径较为单一，仅依赖于国有土地转让收益。市场情绪与供需，在很大程度上受到政策的制约，若持有期间因政策影响导致后续土地出让受阻，债券投资与收益将失去平衡。

## 七、本期债券发行服务的中介机构

### （一）会计师事务所

浙江新华会计师事务所有限公司担任本期债券的专项财务顾问，现持有杭州市拱墅区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会

信用代码：91330103720049435H），并持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000020），具备为本期债券出具财务评估报告的资格。

## （二）律师事务所

浙江六和（舟山）律师事务所担任本期债券的专项法律服务顾问，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31330000678421351Q），具备为本期债券出具法律意见书的资格。

## 八、结论意见

综上，本所律师认为，发行人本次发行符合《预算法》、财预〔2017〕62号、财库〔2020〕43号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2025〕45号等相关法律、法规和规定，发行人符合发行本期债券的主体资格及发行条件，不存在违法违规的行为；募集资金投资项目能够产生持续稳定的现金流，提供的偿债保障措施符合现行相关法律、法规的规定，本期债券募集资金投资项目的还本付息具有良好的保障；不存在对发行人本次发行有重大影响的法律问题和法律障碍。

本法律意见书壹式陆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效，每份均具有同等法律效力。

（此页无正文，为浙江六和（舟山）律师事务所《关于舟山市新城翁山单元  
LC-11-03-15 地块土地储备专项债券发行之法律意见书》签署）

浙江六和（舟山）律师事务所（盖章）：

经办律师（签字）：

王明远  
王明远

负责人（签字）：

王明远