

浙江天册律师事务所

关 于

杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭
创北未来社区）土地储备专项债券项目之
法律意见书



天册律师事务所
T & C L A W F I R M



浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼

电话：0571-87901110 传真：0571-87901500

<http://www.tclawfirm.com>

目 录

第一部分	引言	1
一、	出具本法律意见书的依据	1
二、	重要声明	1
第二部分	正文	3
一、	主体资格	3
二、	本项目的的基本情况	3
三、	本项目服务的中介机构	5
四、	结论意见	6

浙江天册律师事务所

关于杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目之法律意见书

编号：TCYJS2025H0310 号

第一部分 引言

一、 出具本法律意见书的依据

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任浙江省政府专项债券（以下简称“本次债券”）项下杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目之专项法律顾问，为本次债券发行的前期准备工作出具法律意见。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 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》（财预[2017]89 号）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号）《土地储备管理办法》（自然资规[2025]2 号）等法律、法规和规范性文件，按照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。

二、 重要声明

本所律师依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

委托方保证已经提供了本所律师认为本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或其他材料，保证上述文件真实、准确、完整；有关材料上的签字和/或印章均是真实、有关副本材料或者复印件均与正本材料或者

原件一致。

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。

本所律师仅就与本次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、收益评价、投资决策等专业事项发表评论和意见。在本法律意见书中涉及审计、资产评估、信用评级等内容时，本所律师均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，该等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次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，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述以及重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为本次债券必备的法律文件，随同其他材料一同上报，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

（一） 本次债券的发行主体

根据《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》（财预[2017]89号）等相关规定，本次债券系由浙江省人民政府作为发行主体。

（二） 本项目的实施主体

杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）所涉相关地块收储的实施主体为杭州市余杭区土地储备和整理中心。截至本法律意见书出具之日，杭州市余杭区土地储备和整理中心的基本情况如下：

名称	杭州市余杭区土地储备和整理中心
统一社会信用代码	123301104703952548
土地储备机构名录代码	TC330110
地址	杭州市余杭区五常街道溪沁路 8 号中国电信浙江创新园 1 号楼 1 单元 5 楼

本所律师核查后认为，本项目的实施主体系在中华人民共和国境内有效存续的法人，且已列入全国土地储备机构名录，具有实施本项目的主体资格。

二、 本项目的基本情况

（一） 本项目概述

根据《西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目实施方案》，本项目所涉相关地块位于杭州市余杭区云城板块，为云城核心区城市发展规划重要片区，位于城镇开发边界内。本项目属于片区综合开发，所涉相关地块基本情况如下：

西站新城单元 YH080802-82 地块（地块标识码编号：3301102025R000258）：位于杭州市余杭区仓前街道灵源村，杭州云城范围内，东至规划幼儿园，南至规

划道路，西至创明路，北至振华西路，总面积约 26.19 亩，地块规划用途为住宅用地；

西站新城单元 YH080802-86 地块（地块标识码编号：3301102025R000260）：位于杭州市余杭区仓前街道灵源村、吴山前村，杭州云城范围内，东至创明路，南至 0802-90 地块，西至规划绿地，北至规划绿地，总面积约 75.3885 亩，地块规划用途为住宅用地；

西站新城单元 YH080802-89 地块（地块标识码编号：3301102025R000279）：位于杭州市余杭区仓前街道灵源村，杭州云城范围内，东至规划道路，南至云余东街，西至创明路，北至规划道路，总面积约 43.017 亩，地块规划用途为商业商务用地；

西站新城单元 YH080802-90 地块（地块标识码编号 3301102025R000287）：位于杭州市余杭区仓前街道灵源村、吴山前村，杭州云城范围内，东至创明路，南至云余东街，西至规划绿地，北至 0802-86 地块，总面积约 27.1665 亩，地块规划用途为商业商务兼容金融用地。

（二）本项目取得的审批或备案文件情况

根据杭州市人民政府办公厅于 2025 年 1 月 16 日出具的《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的通知》以及杭州市规划和自然资源局于 2025 年 3 月 11 日出具的《关于调整和补充杭州市经营性用地、工业用地储备三年滚动计划（2025-2027 年）的函》，本项目所涉相关地块均已纳入土地储备计划。

根据《杭州市余杭区西站新城单元详细规划》《杭州市余杭区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本项目所涉地块不占生态红线，不占用永久基本农田，位于城镇开发边界内，符合“三区三线”、控制性详细规划的国土空间规划要求。

本所律师核查后认为，本项目已取得了现阶段相关主管部门的批复文件。

（三）本项目的资金来源及资金用途

根据《西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目实施方案》，本项目资金筹措总额为人民币 19,752.57 万元，其中发行地方政府专项债券筹措资金人民币 15,800 万元。本项目募集资金由土地储备机构

专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

本所律师核查后认为，本项目的资金来源及资金用途符合法律法规的规定。

（四）本项目的收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所（以下简称“容诚会计师事务所浙江分所”）于 2025 年 3 月 13 日出具的《杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）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]310F0160 号）（以下简称“《财评报告》”），本项目计划发行地方政府专项债券人民币 15,800 万元，债券期限 7 年，债券年利率暂按 2.50% 测算，本项目地方政府专项债券融资到期本息总计人民币 18,565 万元。

根据《财评报告》，本项目可用于偿还债券本息的项目收益预计人民币 238,995.12 万元，对应本项目债券融资到期本息总计人民币 18,565 万元，本项目收益对融资本息的覆盖倍数为 12.87，本项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

根据《财评报告》，基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，容诚会计师事务所浙江分所未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师核查后认为，根据《财评报告》，本项目的预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，总体实现项目收益与融资自求平衡。

三、 本项目服务的中介机构

（一）专项法律顾问

本所为本次债券发行的前期准备工作出具专项法律意见书。本所系经浙江省司法厅核准成立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000470140075E）；相关经办签字律师刘斌（执业证号：13301199210463740）、姚景元（执业证号：13301201510614540）

均持有浙江省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，并通过各年度年检。

综上，本所为依法成立并有效存续的律师事务所，具有为本项目提供相关法律服务的主体资质，经办签字律师具备为本项目的前期准备工作出具专项法律意见书的主体资格。

（二）专项财务顾问

容诚会计师浙江分所为本次债券发行所涉及的本项目出具《财评报告》。容诚会计师浙江分所现持有杭州市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330402MA28AT3A2L），以及浙江省财政厅颁发的《会计师事务所分所执业证书》（证书序号为 5002888，分所执业证书编号为 110100323301）；相关经办签字注册会计师张冬学（注册会计师证书编号：110001693675）、王福林（注册会计师证书编号：110100320168）均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》，并通过各年度年检。

本所律师核查后认为，容诚会计师浙江分所及其经办签字注册会计师具备为本项目出具专项财务评估报告的主体资格。

四、 结论意见

综上，本所律师核查后认为：本项目的实施主体在中华人民共和国境内有效存续的法人，且已列入全国土地储备机构名录，具有实施本项目的主体资格；本项目已取得了现阶段相关主管部门的批复文件；本项目的资金来源及资金用途符合法律法规的规定；本项目的预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，总体实现项目收益与融资自求平衡；为本项目提供服务的律师事务所、会计师事务所及其经办签字人员具备提供相关专业服务的主体资格。

本法律意见书于 2025 年 3 月 14 日出具。


本法律意见书正本叁份，无副本。

——本法律意见书正文结束——

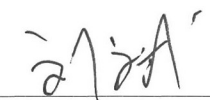
（本页无正文，为 TCYJS2025H0310 号《浙江天册律师事务所关于杭州市余杭区西站新城单元 YH080802-86 地块（杭创北未来社区）土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页）



负责人：章靖忠

签署：_____ 

经办律师：刘 斌

签署：_____ 

经办律师：姚景元

签署：_____ 

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31330000470140075E

浙江天册

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并

执业。



发证机关: 浙江省司法厅

发证日期: 2017 年 3 月 1 日

执业机构 浙江天册律师事务所

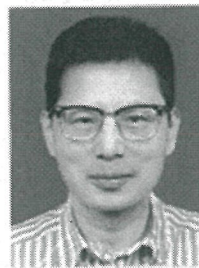
执业证类别 专职律师

执业证号 13301199210463740

法律职业资格
或律师资格证号 浙司律(1993)50号

发证机关

发证日期



持证人 刘斌

性别 男

身份证号 330106196812271218



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	浙江省杭州市司法局 专用章 年度考核备案
备案日期	2023年5月,下一年度 备案日期为2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	浙江省杭州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月,下一年度 备案日期为2025年5月

执业机构 浙江天册律师事务所

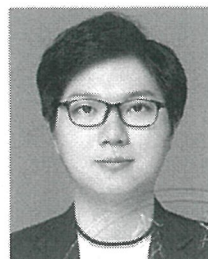
执业证类别 专职律师

执业证号 13301201510614540

法律职业资格
或律师资格证号 A20123301022080

发证机关 浙江省司法厅

发证日期 2020年 07 月 08 日



持证人 姚景元

性 别 男

身份证号 330105199011303117



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称 职
备案机关	浙江省杭州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月,下一年度 备案日期为2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称 职
备案机关	浙江省杭州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月,下一年度 备案日期为2025年5月