

浙江浙兴律师事务所
关于大城北客运中心站区块与省中医院
北侧区块土地储备地方政府专项债券
之法律意见书



浙江浙兴律师事务所

地址：浙江省杭州市富阳区富春街道春秋北路 589 号 3 楼

电话：0571-63105301 传真：0571-63105301 邮编：311400

浙江浙兴律师事务所
关于大城北客运中心站区块与省中医院
北侧区块土地储备地方政府专项债券
之法律意见书

浙兴律（2025）意第 057 号

根据浙江浙兴律师事务所（以下简称“本所”）与杭州市富阳区财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派夏小龙律师、潘鑫康律师作为杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1、本所律师依据《中华人民共和国预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》的通知财预〔2016〕155 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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财库〔2018〕72 号、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）相关规定，等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2、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、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，

是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；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，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3、本所律师出具本法律意见书依赖于杭州市富阳区财政局已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、本次发行

1、根据《大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目财务评价报告书》，项目计划发行专项债券 90,000.00 万元。2025 年 5 月已发行

30,000.00 万元，2025 年 7 月拟发行 60,000.00 万元，用于杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备建设内容为片区开发地块的做地收储。根据项目可行性研究报告，本项目属于项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

2、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）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财库〔2018〕72 号、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）杭州市富阳区人民政府确需发行杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目的，由浙江省人民政府统一转贷给杭州市人民政府，再由杭州市人民政府转贷给富阳区。

3、根据杭州市富阳区财政局提供的相关资料，经杭州市富阳区人民政府作出决议，本次杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券发行金额在杭州市富阳区人民政府可用专项债券额度内。且已提交杭州市富阳区人大或其常委会批准。

4、根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，本期发行的地方政府专项债券由项目范围内在专项债存续期内的收入主要来源于土地出让产生的净收益等用于偿还本息，符合相关法律规定。

二、项目情况

（一）项目名称

杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目。

（二）申报单位

1. 单位名称：杭州市富阳区土地储备中心。
2. 土地储备机构名录代码：TC330183。
3. 统一社会信用代码：1233018347033470XY。

（三）项目类型

本项目属于片区综合开发项目。

（四）项目位置及四至范围

本项目为片区综合开发项目，位于杭州市富阳区银湖街道，收储面积共计1374.80亩，各子地块信息如下：

序号	地块名称	坐落	四至	收储面积 (亩)
1	省中医院北侧区块1	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西至规划道路，北至绿地	94.58
2	省中医院北侧区块2	杭州市富阳区 银湖街道	东至金桥北路，南、西至规划道路，北至绿地	77.30
3	省中医院北侧区块3	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	59.61
4	省中医院北侧区块4	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	55.33
5	省中医院北侧区块5	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	53.04
6	省中医院北侧区块6	杭州市富阳区 银湖街道	东至金桥北路，南、南、北至规划道路	17.87
7	省中医院北侧区块7	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	71.78
8	省中医院北侧区块8	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	64.88
9	省中医院北侧区块9	杭州市富阳区 银湖街道	东至金桥北路，南、西、北至规划道路	101.64
10	省中医院北侧区块10	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北至规划道路	74.76

序号	地块名称	坐落	四至	收储面积 (亩)
11	省中医院北侧区块11	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北 至规划道路	62.65
12	省中医院北侧区块12	杭州市富阳区 银湖街道	东至金桥北路，南、 西、北至规划道路	68.74
13	客运中心站地块1	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西规划道路 ，北至水系	95.80
14	客运中心站地块2	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北 至规划道路	60.72
15	客运中心站地块3	杭州市富阳区 银湖街道	东、西、北至规划道 路，南至相邻地块	43.41
16	客运中心站地块4	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西至规划道 路，北至相邻地块	89.72
17	客运中心站地块5	杭州市富阳区 银湖街道	东、南至规划道路， 西至空地、北至水系	54.21
18	客运中心站地块6	杭州市富阳区 银湖街道	东、西、北至规划道 路，南至相邻地块	52.38
19	客运中心站地块7	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、西、北 至规划道路	67.98
20	客运中心站地块8	杭州市富阳区 银湖街道	东、南、北至规划道 路、西至高渠路	108.40
21	省中医院北侧区 块 区间道路	/	/	/
22	客运中心站地块 区间道路	/	/	/

(五) 项目地块情况

项目地块共涉及22宗地块，项目地块对应的储备地块标识码编号如下：

序号	地块名称	储备地块标识码编号
1	省中医院北侧区块1	3301112025R000529
2	省中医院北侧区块2	3301112025R000537
3	省中医院北侧区块3	3301112025R000543

序号	地块名称	储备地块标识码编号
4	省中医院北侧区块4	3301112025R000558
5	省中医院北侧区块5	3301112025R000560
6	省中医院北侧区块6	3301112025R000579
7	省中医院北侧区块7	3301112025R000587
8	省中医院北侧区块8	3301112025R000590
9	省中医院北侧区块9	3301112025R000609
10	省中医院北侧区块10	3301112025R000617
11	省中医院北侧区块11	3301112025R000625
12	省中医院北侧区块12	3301112025R000636
13	客运中心站地块1	3301112025R000646
14	客运中心站地块2	3301112025R000650
15	客运中心站地块3	3301112025R000660
16	客运中心站地块4	3301112025R000679
17	客运中心站地块5	3301112025R000928
18	客运中心站地块6	3301112025R000939
19	客运中心站地块7	3301112025R000946
20	客运中心站地块8	3301112025R000950
21	省中医院北侧区块区间道路	3301112025R000683
22	客运中心站地块区间道路	3301112025R000690

(六) 土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入杭州市经营性用地土地储备三年滚动计划（2025-2027年）。

(七) 项目总投资

项目总投资 200,000.00 万元，包括土地取得费用 67,000.00 万元、拆迁安置补偿费用 113,700.00 万元、配套建设费用 19,300.00 万元。本项目计划于 2025 年度投入 90,000.00 万元，2026 年度投入 20,000.00 万元，2027 年-2029 年度每年投入 30,000.00 万元。

三、发行文件及发行有关机构

【一】财务评估咨询报告

根据《大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目财务评价报告书》记载，关于本次发行的基本情况如下：

1、拟发行债券：杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券

2、发行期限：7 年期

3、发行金额：项目计划发行专项债券 90,000.00 万元。2025 年 5 月已发行 30,000.00 万元，2025 年 7 月拟发行 60,000.00 万元。

4、项目运营收益与融资平衡情况

杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备在专项债券预期项目收益 258,240.00 万元，预计债券本息 102,327.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.52。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。具体如下：

（一）土地出让产生的净收益

1. 基本假设条件

（1）土地权属清晰无争议

土地出让需满足“净地出让”要求，即土地权利清晰、无争议，地上无建筑物或地下管线等妨碍开发的障碍物。

（2）场地达到开发标准

土地需完成拆迁补偿安置、场地平整，并满足“三通一平”（通水、通电、通路及场地平整）或“五通一平”（增加通讯、通气）条件，确保可直接用于建设。

（3）市场交易价格合理

假设土地出让价格不低于基准地价平均标准的 40%，或通过专业机构评估确定合理价格，避免低价出让导致收益损失。

（4）土地用途合规性

土地用途变更需经自然资源和规划部门批准，并重新签订出让合同调整出让金，确保规划与收益匹配。

2. 政策依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十五条：明确以有偿方式取得土地使用权需缴纳出让金，且出让价格需符合基准地价标准。

（2）《土地储备管理办法》：要求土地储备机构依法收储土地，通过三年滚动计划优化储备结构，确保土地供应与市场需求匹配。

根据富阳区土地储备中心提供的《大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券项目实施方案》，本项目在完成做地收储后，在浙江省自然资源智慧交易服务平台/浙江省自然资源网上交易中心公开招拍挂出让国有土地使用权，预计土地出让金收入 322,800.00 万元。根据杭州市富阳区人民政府办公室 2020 年 7 月 29 日印发的《富阳区国有土地使用权出让收支管理办法》（富政办〔2020〕26 号）和杭州市富阳区财政局 杭州市规划和自然资源局富阳分局印发的《杭州市富阳区土地储备成本和土地出让金相关收益结算管理办法》（富财建〔2024〕199 号），土地出让金收入需刚性计提国有土地收益基金、被征地农民参保准备金等项目和按标准缴纳新增建设用地有偿使用费等相关规费，两项合计约 20%，预期项目收益 258,240.00 万元。

综上,预计杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备在专项债券存续期内产生的项目收益 258,240.00 万元。

(二) 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为 322,800.00 万元,扣除以上规费后的预期项目收益为 258,240.00 万元,可用于偿还专项债券本息 102,327.00 万元,其中专项债券本金 90,000.00 万元,专项债利息 12,327.00 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

5、募集资金用途:本次债券发行募集资金专项用于杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备,为片区开发地块的做地收储。依据《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》(财预〔2017〕62号)第八条:“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,不得用于经常性支出。”

综上,项目在专项债券存续期内项目收益为 258,240.00 万元,可用于偿还专项债券本息的收益为 258,240.00 万元,专项债券本息 102,327.00 万元,其中专项债券本金 90,000.00 万元,专项债利息 12,327.00 万元。结合上述项目收益预期情况,项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.52。

本所律师认为:本期债券募集资金拟投资项目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偿还债券本金及利息,实现项目收益与融资自求平衡。出具专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告的浙江印相会计师事务所有限公司及相关签字人员具备出具该报告的主体资格及相应资质。

【二】评级报告

组织进行信用评级工作后再进行补充。

【三】法律意见书

本所是经浙江省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31330000660597615J）。本所指派的夏小龙律师、潘鑫康律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了 2024 年度年检。本律所及相关签字律师具备出具本法律意见的主体资格及相应资质。

【四】总体评价

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，杭州市富阳区大城北客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备专项债券可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流实现资金回笼、偿还专项债券本息。基于浙江印相会计师事务所有限公司对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，浙江印相会计师事务所有限公司未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、本次债券的风险因素与措施

（一）风险分析

1. 项目实施风险

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2. 项目收益风险

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不

可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本次债券本息的按时偿付。

3. 社会风险

项目征地征收过程中，可能存在个别单位或个人不配合征迁工作，从而引发群体性事件或信访群访事件。

（二）管控措施

1. 妥善安排项目实施进度

针对影响项目进度或正常运营的风险，项目实施单位将妥善安排项目实施进度，提前划项目推进步骤，降低主客观原因造成项目实施风险的可能性。

2. 政府统筹安排

针对影响项目收益的风险，杭州市富阳区人民政府将严格按照相关政策规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，将通过政府统筹安排还本付息，确保法定债务按时足额还本付息。

3. 加强与群众的沟通协调

依法依规进行拆迁安置，严格按照国家法律法规和政策进行拆迁补偿和安置，充分考虑被征地农民和拆迁户的合理诉求，制定公平合理、可操作性强的补偿安置方案，保障被拆迁人的合法权益，建立健全信访接待机制，及时化解矛盾。加强与群众的沟通协调，在项目实施前，充分征求居民意见，做好政策宣传和解释工作，争取居民的理解和支持。

本所律师认为，本次发行的还本付息存在一定的法律风险，但以上法律风险不构成本次发行的实质性法律障碍，不存在可能影响本次发行及未来债

务偿还的重大法律风险。

五、结论

综上所述，本所律师认为：

1. 杭州市富阳区土地储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。
2. 本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级人民政府批准。
3. 本期债券募集资金拟投资项目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本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。
4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。
5. 本次申报项目可以按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。

本法律意见书正本肆份，副本若干份，正本、副本具有同等法律效力。

本法律意见书经本所盖章和经办律师签字后生效。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《浙江浙兴律师事务所关于杭州市富阳区大城北
客运中心站区块与省中医院北侧区块土地储备各地方政府专项债券之法
律意见书》之签字盖章页)



浙江浙兴律师事务所 (盖章)

负责人：冯宇钦



经办律师 (签名)

潘鑫康



夏小龙



2025年 7 月 3 日