



海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目
专项债券发行前期准备工作
之
法律意见书

浙圣律〔2025〕意见书第 0388 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、项目概况

（一）项目基本情况·····	4-5
（二）项目性质·····	5
（三）投资估算与资金筹措方式·····	5-6
（四）项目审批情况·····	6
（五）项目实施主体·····	6-7
二、专项债券的预期偿债资金来源·····	7-9
三、专项债券项目的中介服务机构·····	9
四、结论意见·····	10
签章页·····	11

**海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目
专项债券发行前期准备工作
法律意见书**

浙圣律[2025]意见书第 0388 号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受海盐滨海新农村建设有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目（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中的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、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
- 3、《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》（中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布）

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 and 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、委托人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。委托人保证上述文件真实、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、委托人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0388号《浙江圣文律师事务所关于海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目专项债券发行前期准备工作之法律意见书》
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
专项债券	指	省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
本次债券	指	海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目专项债券
本次准备工作	指	海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目专项债券发行所从事之前期准备工作
浙江中铭会计师事务所	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《海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨(2025)第1631号】
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)

第二部分 正文

一、项目概况

（一）项目基本情况

该产业平台是推动我区产业向高端迈进、实现经济高质量发展的重大举措，也是打造浙江“顶配版”产业发展平台的具体行动。这样一个新平台的面世，有着比较深刻的现实需要，既有面对新产业竞争抢抓制高点的要求，也是其自身内部结构升级的需要。为了更好地促进大产业的发展，量身定做一个新平台也成为应有之义。因此，本项目的建设是非常必要且迫切的。同时，该项目在供地、资金及配套设施等方面是可行的。

主要建设内容及规模：

项目位于海盐经济开发区（西塘桥街道），主要建设内容为：

（1）未来社区一站式睦邻中心项目：建设结合社区睦邻中心、社区生活服务中心、社区食堂、社区菜场、社区卫生服务站、日间照料中心等综合性功能建筑，设有菜场摊位、机动车停车位、快速充电桩等配套设施。

（2）海盐经济开发区全民康体中心项目：建设结合屋顶足球场、室内游泳馆、篮球馆、排球馆、羽毛球馆、乒乓球馆、健身房等各类训练场地以及部分配套，同步建设相关配套设施。

（3）城际铁路站前广场配套项目：项目紧邻沪平盐城际铁路开发区站南侧，拟建造城际铁路站前广场、工业博物馆、氢能源综合利用场景体验设施、人才公寓、架空层（地下）、停车场、公交换乘站等设施以及连接社区睦邻中心和全民康体中心的空中连廊一座，同步建设相关配套设施。

（4）社区配套项目：配套建设社区道路，长度约 1800 米，以及相应建设桥梁、配套综合管线、路灯等相关建设内容。

（5）海盐杨家簕桥改建工程：主线为公路兼顾城市道路标准，设计速度 30Km/h，宽度 16m。路线全长 640 米，桥梁长度约 432m。同步建设交通、路灯、护岸等相关配套设施工程。

(6) 区域内河道及水系生态修复：社区周边河道整治、水系生态修复，长度约 1200 米，河道两侧 15 米，主要针对河道两边建设生态护岸、生态绿道、配套管线、功能性照明、雨污分流等配套设施项目。

(7) 西塘桥顶升工程：对原西塘桥进行整体提升抬高。

(二) 项目性质

本项目是公益性政府投资项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

据此，本所律师认为，本项目属于公益性政府投资项目，属行业领域为市政和产业园区基础设施，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

根据《海盐县发展和改革局关于同意海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目可行性研究报告的批复》（盐发改开投〔2022〕3 号），项目估算总投资 136253 万元。

2、资金筹措方式

本项目估算总投资 136253 万元，其中：项目资本金为 36253 万元，均由财政预算安排，项目资本金占比 26.61%；发行地方政府专项债券 100000 万元，占比 73.39%。

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目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 1631 号】：本项目计划发行专项债券 100,000.00 万元，其中 2022 年已发行专项债资金 25,000.00 万元（其中 2022 年 5 月份已发行 20,000.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 3.19%；2022 年 10 月份已发行 5,000.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 3.06%）；经调剂减少 23,000.00 万元后，2023 年项目专项债资金 7,000.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 2.97%；2024 年已发行专项债资金 27,300.00 万元（其中 2024 年 2 月已发行 3,500.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 2.58%；2024 年 3 月已发行 5,000.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行 18,800.00 万元，期限为 20 年，票面年利率为 2.53%）；2025 年计划发行

专项债资金 7,500.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行专项债资金 33,200 万元，债券期限为 20 年。假设拟发行专项债券融资利率为 3.9%/年，每半年支付利息，最后一年偿还本金，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。

3、募集资金使用：本次债券所募集资金全部用于本项目。

据此，本所律师认为，本项目资本金来源财政预算安排，项目资本金占比 26.61%；项目资金需求已作安排，债券所募集资金全部用于项目，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

（四）项目审批情况

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，本项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《海盐县发展和改革局关于同意海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目可行性研究报告的批复》（盐发改开投〔2022〕3 号）立项，项目代码为 2201-330424-04-01-598868。

据此，本所律师认为，本项目取得了海盐县发展和改革局批复立项，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

（五）项目实施主体情况

1、《海盐县发展和改革局关于同意海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目可行性研究报告的批复》（盐发改开投〔2022〕3 号），本项目的实施主体为海盐滨海新农村建设有限公司。

2、项目实施主体

单位名称：海盐滨海新农村建设有限公司

单位住所：海盐经济开发区大桥新区海港大道 1816 号 505 室

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：陈征飞

注册资本：53000 万元人民币

统一社会信用代码：91330424550538112F

经营范围:许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:以自有资金从事投资活动;市政设施管理;园林绿化工程施工;土地整治服务;园区管理服务;非居住房地产租赁;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;太阳能发电技术服务;光伏设备及元器件销售;电线、电缆经营;金属结构销售;智能输配电及控制设备销售;仪器仪表销售;合同能源管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

3、项目建设期:本项目已于2022年6月开工建设,预计于2026年12月竣工。建设期55个月。

据此,本所律师认为,本项目实施主体经海盐县发展和改革局批复同意的国有企业,负责本项目建设的各项工作,符合政府地方专项债券相关法律法规规定的实施主体要求,具备项目实施主体资格。

二、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《海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目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1631号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:

1、项目运营收入主要由房屋出租收入、停车场收入(含停车费收入和充电桩服务费收入)、广告位出租收入、菜场摊位出租收入和健身收入组成。

(1) 房屋出租收入

根据本项目可行性研究报告,项目建成后形成可出租用房89900平方米,其中①办公和产业服务用房面积约10000平方米,参考海盐县经济开发区内办公用房出租均价,预计项目出租用房单价为40元/平方米/月;②人才公寓用房面积约62900平方米,参考项目周边人才公寓用房出租单价,预计项目出租单价为20元/平方米/月;③城际铁路站前广场配套以及全民康体中心用房面积约17000平方米,参考项目周边类似房产出租均价,预计项目出租单价为70元/平方米/月。出租率按照项目经营第一年取50%,第二年取70%,第三年取90%;第四年及以后取95%。考虑时间因素及物价上涨因素,收费按照每3年上涨10%考虑。

（2）停车场收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成停车位约 1900 个（睦邻中心项目 150 个，全民康体中心项目 500 个，城际铁路站前广场配套 1250 个），并安装 180 个 100kw/h 快速充电桩（睦邻中心项目 20 个，全民康体中心项目 50 个，城际铁路站前广场配套 110 个）。停车费按 5 元/次收费，日均每个车位周转 3 次，价格每 3 年增长 10%，车位利用率按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 95% 计算，收费按照每 3 年上涨 10% 计算。充电桩按每日充电 3 小时（按可利用时间 24 小时，利用率为 12.5%）、服务费按 0.4 元/kwh 计算，即每个充电桩每日可收取费用 120 元。根据经济发展规律以及未来电动汽车普及趋势预测，充电桩使用时长按每年增长 5%（利用率达 25% 后停止增长），充电桩服务费收费按每 3 年增长 10% 预估，上升至 0.65 元/kwh 后不再增长。

（3）广告位出租收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后可形成 200 个智能广告屏（全民健身中心项目 50 个，城际铁路站前广场配套 150 个），广告屏幕集中播放时间为 8 点至 22 点，约 14 小时，每支广告播放长度为 15 秒，播放频次为每天 300 次，每天约可播放 11 支广告，广告收费参考城际铁路智能广告屏收费按 480 元/支/周，广告屏使用负荷率按 50%，收费按照每 3 年上涨 10% 考虑。

（4）菜场摊位出租收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后睦邻中心菜场摊位约有 50 个，摊位收费按 5 万元/个/年，收费按照每 3 年上涨 10% 考虑。摊位利用率按第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 95% 计算。

（5）健身收入

根据本项目可行性研究报告，项目建成后设有游泳馆，篮球馆，羽毛球馆，乒乓球馆、排球馆、综合训练室等，各项运动平均收费约 20 元/人/小时，预计健身中心每天人流量为 200 人，预计人均每天运动时间为 1 小时，收费按照每 3 年上涨 10% 考虑。

2、运营成本及税负成本

本项目的运营成本主要为日常运营成本和税费。日常运营成本包括人员成本、水电费成本以及维护成本，按照收入的 5%测算。税费主要为增值税及附加税，以及房产税。考虑进项税抵扣后增值税及附加税按照不含税收入的 5%测算，房产税按照租赁收入的 12%测算。

3、根据上述项目运营收入和成本，本项目债券存续期内运营收入 234,372.23 万元，运营成本 36,202.98 万元，总收益 198,169.25 万元，可用于偿还债券本息的收益 198,169.25 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 198,169.25 万元，对应本项目融资到期本息总计 165,562.80 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

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，我们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。

据此，本所律师认为，本项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、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合法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合法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。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

本项目实施主体系经海盐县发展和改革局批复同意的国有企业，具有独立法人资格，具备项目实施主体资格。

本项目是公益性政府投资项目，取得了海盐县发展和改革局的批复立项，符合法律、法规、规范性文件和政策的要求。

本项目资本金来源及占比符合规定，项目资金需求已作安排，具有稳定的预期偿债资金来源，对应的收入能保障偿还专项本金和利息，专项债券可实现项目收益和融资自求平衡，专项债券资金全部用于本项目。

本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格。

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海盐开发区万亩千亿新型产业平台配套建设项目专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：刘 毅

经办律师： 陈新铭

经办律师： 俞伟

二〇二五年十月十一日