

浙江浙经律师事务所

关于石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目
专项债券发行工作之

法律意见书



地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话：0571-85151338 传真：0571-85151513 邮编：310052

网址：<http://www.zjlawfirm.com>

目 录

释 义	2
第一部分 声 明.....	3
第二部分 正 文.....	5
一、预期偿债资金来源.....	5
二、本期专项债券发行对应的投资项目	6
（一）项目概况.....	6
（二）项目实施单位.....	7
（三）项目批复文件.....	8
三、中介服务机构.....	8
（一）会计师事务所.....	8
（二）律师事务所.....	9
四、结论意见	9

释 义

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	《浙江浙经律师事务所关于石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目专项债券发行工作之法律意见书》
本所	指	浙江浙经律师事务所
本期专项债券	指	石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目专项债券
本期专项债券发行工作	指	为石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目专项债券发行所从事前期准备工作
本项目	指	石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目
容诚事务所浙江分所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《通知》	指	《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）
《厅字〔2019〕33 号》	指	《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〉》（厅字〔2019〕33 号）
《财库〔2020〕43 号》	指	《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）
《评估报告》	指	《石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房收益与融资自求平衡专项评估报告》（容诚专字[2025]310F0130 号）

浙江浙经律师事务所

关于石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目

专项债券发行工作之

法律意见书

(2025)浙经法意字第 539 号

浙江浙经律师事务所是具有中华人民共和国合法执业资格的律师事务所。本所接受委托，担任石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目专项债券发行工作的专项法律顾问。本所根据《预算法》、《政府投资条例》、《意见》、《通知》、《厅字〔2019〕33 号》、《财库〔2020〕43 号》等相关法律、法规和规范性文件的规定，就本期专项债券发行工作相关事宜，出具本法律意见书。

声 明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

一、委托人保证，其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、复印材料和相关事实的口头及书面说明，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和印章均真实、有效；其所提供的复印件与正本或原件完全一致。

二、本所律师承诺已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有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期专项债券发行工作的

法律文件，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。

四、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、相关企事业单位或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

五、本所律师仅就与本期专项债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、评估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，本所律师并不具备核查及评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此，本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

六、本法律意见书仅供本期专项债券发行工作之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意在本期专项债券发行申请时，对本法律意见书的内容进行部分或全部引用，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范、诚实信用和勤勉尽责精神，对本期专项债券发行工作进行了核查，现出具法律意见如下：

正 文

一、预期偿债资金来源

（一）根据《评估报告》，本项目概算 62,668.00 万元，其中：项目资本金 46,668.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），占项目总投资的 74.47%；发行地方政府专项债券 16,000.00 万元，占 25.53%。具体如下：

1、本项目资本金 46,668.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），其中，2023 年投入 4,676.00 万元，2024 年投入 153.00 万元，2025 年投入 16,509.00 万元，2026 年投入 25,330.00 万元。

本所律师认为，本项目资本金来源、比例均符合相关规定。

2、本项目计划发行地方政府专项债券 16,000.00 万元，其中，2024 年 5 月发行 8,000.00 万元，期限 20 年，发行年利率 2.53%，到期本息合计 12,048.00 万元；2025 年 2 月发行 2,000.00 万元，期限 20 年，发行年利率 2.03%，到期本息合计 2,812.00 万元；2025 年 5 月发行 1,000.00 万元，期限 20 年，发行年利率 2.02%，到期本息合计 1,404.00 万元；2025 年 7 月已发行 2,000.00 万元，期限 20 年，发行年利率 2.00%，到期本息合计 2,800.00 万元；2025 年 10 月拟发行 3,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 2.50%，到期本息合计 4,500.00 万元，本项目专项债券本息合计总计 23,564.00 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，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。

（二）项目收益信息

根据《评估报告》，本项目运营收入主要包括公租房出租收入、物业费收入、充电桩充电服务收入和停车位出租收入，债券存续期内预计总收入 44,610.52 万元。本项目运营成本主要包括工资及福利费、维护费和其他费用、相关税费，债券存续期内总成本 4,027.70 万元。本项目总收益 40,582.82 万元。

容诚事务所浙江分所认为,通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。本项目可用于偿还融资本息的收益 40,582.82 万元,对应本项目融资到期本息总计 23,564.00 万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40,项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

本所律师认为,根据《评估报告》以及在各项财务评估假设下的描述,本期专项债券募集资金拟投资的石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目预期收益能覆盖债券本息,实现项目收益与融资自求平衡。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

经本所律师核查,本期专项债券募集资金将用于石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目,具体情况如下:

(一) 项目概况

本项目为石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目,位于杭州市石桥单元 XC0805-R21-11 地块内,东至规划绿化带,南至规划石横路,西至规划万达路,北至南黄港。本项目建设内容及规模:本项目主要建设内容为:住宅建筑、配套公建、平战结合地下人防工程、地下停车库、小区道路及景观绿化等,其中配套公建包括社区管理用房、物业经营用房、物业管理用房、社区养老用房及其它配套设施用房等。本项目建设用地面积 23152 平方米,规划总建筑面积 91590 平方米,其中地上面积 50934 平方米,地下建筑面积 40656 平方米,地上建筑面积中住宅面积 47750 平方米,配套公建面积 3184 平方米,共建设公共租赁房 770 套,其中 55 平方米户型 230 套,65 平方米户型 540 套,配置非机动车停车位 1666 个,机动车停车泊位 857 个,其中地上机动车停车泊位 20 个,地下机动车停车泊位 837 个,并配置充电桩 85 个。本项目开工日期为 2024 年 1 月,竣工日期为 2026

年9月，建设期为33个月，2023年1月-12月为前期决策阶段，因此总建设期为45个月。本项目属于政府投资性项目，所属公租房领域，项目公租房出租、物业费、充电桩充电服务和停车位出租等可以产生一定的收益。本项目实施单位和业主为杭州上城区城市建设发展集团有限公司。本项目主管部门为杭州市上城区住房和城乡建设局。

（二）项目实施单位

经本所律师核查，本项目的实施单位为杭州上城区城市建设发展集团有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91330102MA7CBR274C
名称	杭州上城区城市建设发展集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省杭州市上城区三新路37号9楼901室
法定代表人	朱波
注册资本	570,000万元
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：非居住房地产租赁；工程管理服务；园区管理服务；名胜风景区管理；森林公园管理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；文物文化遗址保护服务；物业管理；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；国内贸易代理；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；股权投资；创业投资（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）。
成立日期	2021年10月29日

本所律师认为，本项目实施单位具有相应的主体资格。

（三）项目批复文件

1、2023 年 2 月 13 日，杭州市上城区发展改革和经济信息化局出具了《关于石桥单元 XC0805-R21-11 地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（上发改经信审批〔2023〕6 号），项目代码：2302-330102-04-01-796785。

2、2023 年 6 月 9 日，杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》（编号：3301022023A00032）。

3、2023 年 10 月 9 日，杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 330102202310011 号）。

4、2023 年 10 月 31 日，杭州市上城区住房和城乡建设局出具了《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 330102202310310101）。

5、2023 年 12 月 27 日，杭州市上城区发展改革和经济信息化局出具了《项目调整审批意见》（上发改经信审批〔2023〕91 号）。

本所律师认为，本项目已经取得相关批复文件，合法、有效。

三、中介服务机构

（一）会计师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的《评估报告》由容诚事务所浙江分所出具。

容诚事务所浙江分所现持有统一社会信用代码为 91330402MA28AT3A2L 的《营业执照》，浙江省财政厅核发分所执业证书编号为 110100323301 的《会计师事务所分所执业证书》。为本期专项债券发行工作出具《评估报告》的经办注册会计师均持有合法有效的注册会计师证书。

本所律师认为，容诚事务所浙江分所系依法设立并有效存续的会计师事务所分所，具有为本期专项债券发行工作提供专业服务并出具《评估报告》的资质。

（二）律师事务所

经本所律师核查，本期专项债券发行工作涉及的法律意见书由浙江浙经律师事务所出具。

本所现持有统一社会信用代码为 313300007324290484 的《律师事务所执业许可证》，已通过 2024 年度检验。为本期专项债券发行工作出具法律意见书的经办律师均持有合法有效的律师执业证。

本所律师认为，本所系依法设立并有效存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行工作提供专业服务并出具法律意见的资质。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目为有一定收益性的公益性政府投资项目，本项目的实施单位具备实施项目的主体资格。

（二）本项目具有收益性，且收益与本项目存在对应关系，实现项目收益与融资自求平衡，能够保障偿还债券本金和利息。

（三）本期专项债券募集资金拟投资的项目已列入政府投资计划，已取得现阶段必要的相关手续，不存在实质性法律障碍。

（四）本项目资本金来源、比例均合法、合规。

（五）本项目不存在可能影响本期专项债券发行及未来债务偿还的重大法律风险。

（六）为本期专项债券发行提供服务的中介服务机构均具备相应的资质。

（七）本项目已经具备公开发行的条件，合法、合规。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书正本壹式陆份，具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《浙江浙经律师事务所关于石桥单元XC0805-R21-11地块公共租赁用房项目专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页）

浙江浙经律师事务所（盖章）

负责人：唐 满



经办律师（签名）

夏远航

沈 倩

2025年 10月 16 日