

浙江浙经律师事务所



关于临浦 XSLP0301-02 公租房项目
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	7
三、中介服务机构	8
（一）会计师事务所	8
（二）律师事务所	8
四、结论意见	8

释 义

本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，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临浦 XSLP0301-02 公租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	临浦 XSLP0301-02 公租房项目债券
本期专项债券发行工作	指	为临浦 XSLP0301-02 公租房项目专项债券发行所从事前期准备工作
本项目	指	临浦 XSLP0301-02 公租房项目
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	《临浦 XSLP0301-02 公租房项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（容诚咨字[2025]310F0330 号）

浙江浙经律师事务所
关于临浦 XSLP0301-02 公租房项目
专项债券发行工作之
法律意见书

(2025)浙经法意字第 537 号

浙江浙经律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，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，担任临浦 XSLP0301-02 公租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工作进行了尽职调查，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，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》，本项目资金筹措总额 83,700.00 万元，其中项目资本金 48,700.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资额的 58.18%。发行地方政府专项债券 35,000.00 万元，占项目总投资额的 41.82%。具体如下：

1、本项目资本金 48,700.00 万元（资金来源：财政资金安排）。本所律师认为，项目资本金来源、比例均符合相关规定。

2、本项目计划发行专项债券 35,000.00 万元，2023 年 8 月已发行 6,000.00 万元，期限 20 年，实际年利率 2.85%，到期本息合计 9,420.00 万元；2024 年 3 月已发行 12,000.00 万元，期限 20 年，实际年利率 2.52%，到期本息合计 18,048.00 万元；2025 年 4 月已发行 6500 万元，期限 20 年，实际年利率 2.01%，到期本息合计 9,113.00 万元。2025 年 10 月拟发行 2,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 3.80%，到期本息合计 3,520.00 万元；2026 年拟发行 8,500.00 万元，期限 20 年，预计年利率 3.80%，到期本息合计 14,960.00 万元。本项目专项债券本息总计 55,061.00 万元。本次债券每半年付息一次，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》，本项目收入主要包括租金收入、物业费收入、停车费收入、充电桩收入，本项目债券存续期内总收入 79,959.81 万元。本项目运营成本主要包括人员成本、燃料动力费、维修费用和其他费用，本项目在运营期内运营成本及相关税费合计 4,562.28 万元。本项目总收益 75,397.53 万元。

容诚事务所浙江分所认为，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，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。本项目可用于偿还融资本息的项目收益合计 75,397.53 万元，对应本项目融资到期本息总计 55,061.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，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》以及在各项假设下的描述，本期专项债券募集资金拟投资的临浦 XSLP0301-02 公租房项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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临浦 XSLP 0301-02 公租房项目，具体情况如下：

（一）项目概况

本项目为临浦 XSLP0301-02 公租房项目，建设地点位于杭州市萧山区临浦单元内，详细位置东至规划浦升路、西至峙山河道绿地、南至杭甬运河绿化，北至规划义大路道路绿化。项目建设内容与规模：项目建设公共租赁房，建设建筑面积 117888.8 m²，其中住宅建筑面积 71892.01 m²、物业管理用房 321.32 m²、物业经营用房 340.30 m²、社区管理服务用房 973.62 m²、社区养老用房 612.35 m²、婴幼儿照护服务用房 245.27 m²、公共文化设施用房 157.26 m²、垃圾分类用房 89.32 m²、公厕 78.87 m²、设备用房及其他 852.16 m²，配套用房 4043.15 m²、架空层（计容）1184 m²、地下建筑面积 36683.19 平方米。项目建设内容包括主体建筑土建及安装工程，给排水工程，电气工程，暖通工程，消防工程，管线工程，其它配套附属工程等。本项目开工日期 2023 年 10 月，项目竣工日期 2026 年 9 月，建设期为 36

个月。本项目属于政府投资性项目，为保障性租赁住房项目，项目可产生一定收益。项目形成资产属于政府所有，相关配套设施由实施单位负责维护运营。本项目实施单位和业主为杭州萧山临浦产业园区开发有限公司。本项目主管部门为杭州市萧山区住房和城乡建设局。

（二）项目实施单位

本项目的实施单位为杭州萧山临浦产业园区开发有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码	91330109MA2KJR3B5P
名 称	杭州萧山临浦产业园区开发有限公司
类 型	有限责任公司（国有控股）
住 所	浙江省杭州市萧山区临浦镇人民路 18 号 1 号楼 8 楼
法定代表人	张静
注册资本	50,000 万人民币
经营范围	许可项目：建设工程施工(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：园区管理服务；房屋拆迁服务；住房租赁；土地整治服务；物业管理(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)。
成立日期	2021 年 08 月 17 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 6 月 30 日，杭州市萧山区发展和改革局出具了《关于临浦 XSLP0301-02 公租房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资（2023）315 号），原则同意该项目可行性研究报告。项目代码：2211-330109-04-01-283259。

2、2024 年 1 月 22 日，杭州市萧山区发展和改革局出具了《关于临浦 XSLP0301-02 公租房项目初步设计的批复》（萧发改投资（2024）

17号），同意建设。

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年度年检。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出具法律意见书的资质。

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次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临浦 XSLP0301-02 公租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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "夏远航", written over a horizontal line.

沈 倩

A handwritten signature in black ink, appearing to read "沈倩", written over a horizontal line.

2025 年 10 月 11 日