

浙江海通联合律师事务所

关于

萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项  
债券发行工作

之

法律意见书

浙江海通联合律师事务所

二零二五年十月



# 浙江海通联合律师事务所

## 关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项债券发 行工作 之

### 法律意见书

(2025) 浙海联律非诉字第 25168 号

浙江海通联合律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江海通联合律师事务所接受委托，担任其关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目的专项法律顾问。

浙江海通联合律师事务所就萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《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）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《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）等法律、法规和规范性文件的有关规定出具本法律意见书。



# 目录

释义与简称

声明

正文

一、项目基本情况	6
二、项目收益与融资自求平衡情况	8
三、出具报告的中介机构及相关签字人员	9
四、本期债券风险因素	10
五、风险控制措施	11
六、结论意见	12

签章页

## 释义与简称

本报告中，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	《浙江海通联合律师事务所关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项债券发行工作之法律意见书》（2025）浙海联律非诉字第 25168 号
本所	指	浙江海通联合律师事务所
本所律师	指	杨金祥律师、陈达律师
本次债券	指	萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项债券
本次准备工作	指	为萧山经济技术开发区益农区块公租房项目专项债券发行所从事前期准备工作
天平会所	指	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
《评估报告》	指	《萧山经济技术开发区益农区块公租房项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（天平咨[2025]0421 号）
元	指	人民币

## 声明

为本法律意见书的出具，本所律师作如下声明：

1、本所律师依据法律法规和规范性文件规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，为本期债券的发行出具本法律意见书。

2、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。

3、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、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备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。

4、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，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。

5、为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、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。

6、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。

7、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，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。

8、本法律意见书仅供本次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。本所同意发行人在本期债券发行申请时，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。

基于上述声明与说明有效成立的前提，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，以发行人发行本期债券特聘专项法律顾问的身份，出具法律意见如下：

## 正文

### 一、项目基本情况

#### 1.1 项目概况

本项目位于萧山开发区益农区块核心单元，东至信益线绿化带，南至规划兴中路，西至学工路，北至兴贸路。位于开发边界内城镇集中建设区。拟占用土地 51.62 亩。项目建设公共租赁房，总建筑面积 134925.41 平方米，其中：住宅建筑面积 77493.06 平方米，配套商业 4457.71 平方米，物业管理用房 276 平方米，物业经营用房 384.9 平方米，社区养老用房 500 平方米，婴幼儿照护服务用房 249 平方米，公共文化设施用房 171.28 平方米，再生资源回收用房 20 平方米，快递服务房 31.39 平方米，消控室 60 平方米，开闭所 309.14 平方米，生活垃圾收集站 80 平方米，配电房 890.52 平方米，公厕 80 平方米，小区门厅和门卫室 77.11 平方米，其他 457.24 平方米，地下总建筑面积 49388.06 平方米。项目建设内容包括主体建筑的地上、地下建安，室外景观，设备，其他等工程。

#### 1.2 实施机构

机构名称：杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司

统一社会信用代码：91330109MA2H2YTUX8

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

负责人：吕华丰

住所：浙江省杭州市萧山区益农镇长北村

登记机关：杭州市萧山区市场监督管理局



本所律师认为：杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司为依法设立并合法存续的公司法人，具备实施项目的主体资格。

### 1.3 项目审批情况

根据实施机构的陈述以及提供的资料，本项目已取得以下审批资料：杭州市萧山区发展和改革局《函》（萧发改函〔2023〕12号）《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第330109202300042号）《关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资〔2023〕70号）《建设用地规划许可证》（地字第330109202300070号）《国有建设用地划拨决定书》（编号：3301092023A00032）《关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目初步设计的批复》（萧发改投资〔2023〕558号）《建设工程规划许可证》（建字第330109202310026号）《建筑工程施工许可证》（编号330109202401020101号）《关于萧山经济技术开发区益农区块公租房项目无需办理环评审批情况说明的反馈意见》《节能审查意见书》（浙建节3301090109202300067（网）号）。

本所律师认为：本项目已取得的审批资料，满足发行的条件。

### 1.4 项目开、竣工日期

本项目开工日期为2023年12月，计划竣工日期为2026年12月。

### 1.5 项目性质

本项目属于保障性租赁住房，已取得立项批复等资料，列入政府投资计划。根据《评估报告》，项目总投资68680万元，其中项目资本金47680万元（资金来源：财政资金解决），项目资本金占比69.42%；



发行地方政府专项债券 21000 万元，占比 30.58%。

本所律师认为：本项目为公益性政府投资项目。

## 1.6 项目资本金

不含专项债券的项目资本金 47680 万元，资金来源为财政资金，项目资本金比例为 69.42%。

本所律师认为：项目资本金来源、比例均符合规定。

## 二、项目收益与融资自求平衡情况

### 2.1 融资计划

本项目计划发行专项债券 21000 万元，2023 年下半年已发行 1000 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.85%；2024 年上半年已发行 12000 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.52%；2025 年上半年已发行 4000 万元，债券期限为 20 年，实际年利率 2.03%；2025 年下半年计划发行 4000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 2.5%。预计到期本息合计 31242 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。

### 2.2 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据《评估报告》，本次评价的萧山经济技术开发区益农区块公租房项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，预计经营收入对应的专项收入和政府性基金收入（房屋出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩收入）能够合理保障偿还融资资本金及利息，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13 倍，实现项目收

益和融资自求平衡。

本所律师认为：（1）本项目具有收益性；（2）根据项目建设内容、规模等批复资料，收益与本项目存在对应关系；（3）对应的专项收入和政府性基金收入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。

### 三、出具报告的中介机构及相关签字人员

#### 3.1 会计师事务所

本次准备工作中的《评估报告》由天平会所出具。

天平会所现持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000MA27U05291）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：33000009）。

为本期债券发行出具《评估报告》的注册会计师乔印虎（证书编号：330000093647）、陈小凤（证书编号：330000093656）均持有《注册会计师证书》，并通过了年度检验。

本所律师认为：天平会所系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券发行出具《评估报告》的资质，在《评估报告》上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

#### 3.2 律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江海通联合律师事务所出具。

本所系浙江省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313300004701809828）。



本法律意见书由本所杨金祥（律师证：13301201210590095）、陈达（律师证：13301201310425810）作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核。

本所律师认为：本所是经依法核准成立并有效存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质，在法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格。

#### 四、本期债券风险因素

##### 4.1 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 4.2 流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所债券市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能影响本期债券在相应交易场所交易的活跃度和流动性。

##### 4.3 税务风险

依据《财政部 国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的地方政府



债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生变化，将影响投资者持有本期债券投资收益。

#### 4.4 评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致浙江省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题不排除发行人资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

#### 4.5 偿付风险

本期债券专项收入和政府性基金收入偿债较有保障，偿付风险较低。但仍存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

### 五、风险控制措施

本期债券募集，已经评估测算，项目自身收益与专项债券本息能够实现自求平衡。

因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）、《关于印发浙江省地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（浙政办发[2017]35号文），明确构建省、市、县（市、



区)三级地方府性债风险防控和应急处置机制。

本所律师认为：本次发行的债券，存在一定的偿付债券本息的法律风险，但不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 六、结论意见

综上,本期债券的发行符合、“财预[2016]155号”、“国发[2014]43号”、“财预[2017]89号”等相关法律、法规、规范性文件的规定,具备公开发行的法定条件,且不存在影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

本法律意见书正本一式六份,经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

签章页

（本页无正文，为《浙江海通联合律师事务所关于萧山经济技术开发区益农区块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）



负 责 人：贺宝健

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Yang Jinxiang.

承 办 律 师：杨金祥

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Chen Da.

承 办 律 师：陈 达

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Chen Da.

日期：2025 年 10 月 13 日

执业许可证

承办人律师证复印件



# 律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31330000701809822

浙江海通联合

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:

2024 年 03 月 29 日

# 律师事务所登记事项 (一)

名 称	浙江海通联合律师事务所
住 所	浙江省杭州市上城区 佑圣观路165号通润银座707室
负 责 人	贺宝健
组织形式	普通合伙所
设立资产	30.00万元
主管机关	上城区司法局
批准文号	浙司律(1993)72号
批准日期	1993-03-05

# 律师事务所登记事项 (二)


合 伙 人	王勇伟 贺宝健 李昀珈
-------	-------------




律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2024年5月,下一年度 检查日期为2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2025年5月,下一年度 检查日期为2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 浙江海通联合律师事务  
所  
执业证类别 专职律师  
执业证号 13301201210590065



法律职业资格  
或律师资格证号 A20104401090824

持证人 杨金祥

性 别 男

发证机关



发证日期

身份证号 320925198211075836

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年5月,下一年度 备案日期为2026年5月



执业机构 浙江海通联合律师事务  
所

执业证类别 专职律师

执业证号 13301201310425573

法律职业资格  
或律师资格证号 A20113303820711

发证机关

发证日期



持证人 陈达

性别 男

身份证号 33038219881018407X

### 律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	浙江省杭州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年5月,下一年度 备案日期为2026年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	