

浙江浙兴律师事务所
关于双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁房
项目地方政府专项债券
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
关于双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房
项目地方政府专项债券
之法律意见书

浙兴律（2025）意第 43 号

根据浙江浙兴律师事务所（以下简称“本所”）委托，指派本所指派王国荣律师、夏小龙律师作为双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目地方政府专项债券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）、《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）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、道德规范和勤勉尽责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西湖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。

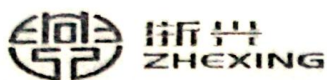
5、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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《双桥单元XH0201-09地块公共租赁住房项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》，双桥单元XH0201-09地块公共租赁住房项目计划发行专项债券15,000.00万元。按照双桥单元XH0201-09地块公共租赁住房项目债券融资计划，本项目专项债券计划发行金额为1.5亿元，已发行情况为：2023年3月31日发行3500万元，债券名称2023年浙江省其他项目收益专项债券（九期）--2023年浙江省政府专项债券（十六期）；2023年6月30日发行2000万元，债券名称2023年浙江省其他项目收益专项债券（二十一期）--2023年浙江省政府专项债券（三十三期）；2023年9月7日发行3000万元，债券名称2023年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）--2023年浙江省政府专项债券（五十五期）。其中已调出9月7日发行的2023年浙江省其他项目收益专项债券（三十四期）--2023年浙江省政府专项债券（五十



五期)债券450万元,并将“保俶塔实验学校地下配建及社会公共停车场库工程”于2022年5月31日发行的20年期2022年浙江省其他项目收益专项债券(十九期)—2022年浙江省政府专项债券(三十期)450万元调入。2024年5月31日发行1500万元,期限20年,年利率2.53%。计划2025年下半年发行5000万元,未发行部分债券年利率取3.0%。拟用于住宅建筑、配套公建、平战结合的人防地下停车库和设备用房、室外道路、配套管线及景观绿化建设等。属于项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券,由上述项目范围内在专项债存续期内的停车收入、物业收入、充电桩收入、租赁收入等用于专项债券还本付息。

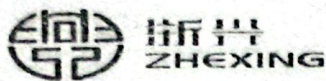
2、根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》财库〔2018〕72号、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号),杭州市西湖区人民政府确需发行双桥单元XH0201-09地块公共租赁房项目专项债券的,由浙江省人民政府统一转贷给杭州市人民政府,再由杭州市人民政府转贷给西湖区。

3、根据杭州市西湖区财政局提供的相关资料,经杭州市西湖区人民政府作出决议,本次双桥单元XH0201-09地块公共租赁房项目专项债发行金额在杭州市西湖区人民政府可用专项债券额度内。且已提交杭州市西湖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社会停车场收入、充电桩收入、广告收入、不动产租赁等用于偿还本息符合相关法律规定。

二、项目情况

(一)项目概况



本项目位于杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块，东至规划云涛北路，南至 XH0201-G1-25 地块，西至 XH0201-G2-41 地块，北至规划西大环路，总用地面积约 19,870 平方米（以实测为准）。

（二）项目立项审批情况及合法性

2022 年 9 月 2 日，杭州市西湖区发展和改革委员会以西发改经信审[2022]40 号《关于双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》，原则同意该项目工程可行性研究报告，估算总投资 36,544 万元（含征地拆迁费 1,455 万元），所需资金由区财政性资金统筹解决。项目代码为 2205-330106-04-01-554254。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，是属于民生服务类的公益性政府投资项目，并具有一定收益性。项目形成资产属于政府所有。

（四）项目实施单位

杭州西湖城市建设投资集团有限公司，统一社会信用代码为 913301067544468937，企业类型为有限责任公司（国有独资）。

（五）项目业主

杭州西湖城市建设投资集团有限公司，国有企业。

（六）项目主管部门

项目主管部门系杭州市西湖区发展和改革委员会。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

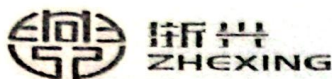
（1）建设工期：

建设工期 2 年，计划于 2023 年 1 月开工，于 2025 年 5 月竣工。

（2）建设内容及规模：

本项目计划为新建公共租赁住房项目，建设内容主要包括住宅建筑、配套公建、平战结合的人防地下停车库和设备用房、室外道路、配套管线及景观绿化等。

项目总用地面积约 19870 平方米(约合 1.987 公顷),项目总建筑面积 69926



平方米，其中地上建筑面积 39740 平方米（含住宅 36000 平方米，配套公建 3740 平方米），地下建筑面积 30186 平方米。

（八）资金筹措

根据该项目可行性研究报告及其批复，所需资金由财政预算统筹解决，根据西湖区财政局于 2023 年 1 月出具的《2022 年浙江省杭州市西湖区双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券实施方案》（以下简称“《债券实施方案》”）、

《专项评价报告》，双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目资金筹措方式为建设单位自筹资金 21,544 万元，占总投资的 58.95%；发行专项债券 15,000 万元，占总投资的 41.05%，发行期限 20 年。

综上，本所律师认为该项目属于公益性政府投资项目，项目审批已经满足发行条件，项目实施主体符合相关法律及规定要求。项目资金由资本金由财政统筹安排，资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的相关规定。

三、发行文件及发行有关机构

【一】财务评估咨询报告

根据《双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目收益与融资自求平衡财务评价报告》记载，关于本次发行的基本情况如下：

1、拟发行债券：双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房专项债券。

2、发行期限：20 年。

3、发行金额：双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目资金筹措方式为建设单位自筹资金 21,544 万元，占总投资的 58.95%；发行专项债券 15,000 万元，占总投资的 41.05%。

4、项目运营收益与融资平衡情况

根据《专项评价报告》，该项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 33341.25 万元，对应该项目融资到期本息总计 23855.82 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。杭州莱安

会计师事务所(普通合伙)未注意到在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。具体项目运营收益与融资平衡情况如下:

(1) 运营收入

本项目根据《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则(2015年6月修订)》,共计配建停车位695个。

根据《债券实施方案》,专项收入来源为车位停车费收入、物业管理收入和房屋租赁收入。各项收入按如下条件预计:

A. 住户车位包月租金收入

参照附近小区停车收费情况,住户车位按300元/月取得包月收入,参考以往政府停车收费调价记录及实际情况,按每3年涨价10%考虑,住户车位仅695个,停车位紧张,出租率按100%考虑。

B. 住户车位日间停车收入

考虑到日间小区车主外出上班,住户车位有空置,该部分车位可用于临时车辆停放,从而产生相应收入。预计每日小区车主外出率为70%,空置车位停车率为70%,临时车辆停车每天按照8小时进行测算,即6小时收费为75元=40元,且单价每3年上涨10%,停车翻台率为1。

C. 物业管理收入

该项目住宅面积3.6万平方米。根据《债券实施方案》:物业费收入定价参照市场化运营标准按照2元/平方米/月收取,预计收取率100%,之后每3年单价上涨10%。

D. 充电桩收入

该项目预计建设70个充电桩,净收入为1.5元/kwh,预计每天每个充电桩可充电70kwh,充电净收入按之后每3年上涨10%考虑。

E. 租赁收入

该项目所属土地级别为VII级土地,按照《杭州市区公共租赁住房租金管理暂行办法》(杭价服(2012)12号)、《杭州市物价局等3部门关于杭州市区公共租

赁住房租金标准的通知》(杭价服(2014)96号)文件规定执行,该土地级别公租房收费标准为12元/平方米/月。

(2) 运营成本

该项目投资完成后,交付项目主体运营,项目的运营成本主要包括外购原材料、外购燃料及动力费、工资及福利费和修理费、其他费用,其中:

A. 外购原材料费:该项目不涉及生产等工作,因此不含外购原材料费。

B. 外购燃料及动力费:该项目主要包含道路等公共照明、浇洒用水的用电、用水费用,按照收入的4%计算。

C. 工资及福利费:每个改造项目涉及人员主要包括道路收费人员、安保人员、后勤人员等,共计约12人,人均工资按4000元/月考虑,预计每3年上涨10%。

D. 修理费:该项目修理费按照建安费用的0.5%计算。

E. 其他费用:其他费用主要用于管理费及其他费用,按营业收入的0.5%计。

(3) 相关税费

根据现行税收法规,税前收入涉及的税费包括:增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加和印花税:

A. 增值税:以价税分离后的不含税销售额为基数,停车费属于车辆停放服务,按照不动产经营租赁缴纳增值税,符合简易计税方法条件按5%征收率计税。物业费收入按现代服务业6%计税,充电桩服务费收入按照13%缴纳增值税,公租房租赁收入免收增值税。

B. 城建税:项目地处市区,按增值税额的7%计税

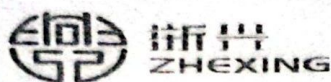
C. 教育费附加和地方教育费附加:分别按增值税额的3%、2%计税

D. 印花税:以价税分离后的不含税销售额为基数,停车费按仓储保管合同1%贴花,物业管理合同不属于印花税征税类目,租赁收入免征印花税。

(四) 项目收益

本项目建设期为2年(2023年1月-2025年5月),按20年(2025年1月-2045年12月)预测收益合计33,341.25万元。

(五) 债券还本付息安排



本项目专项债券计划发行金额为 1.5 亿元，已发行情况为：2023 年 3 月 31 日发行 3500 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券(九期) --2023 年浙江省政府专项债券(十六期)，期限 20 年，年利率 3.17%；2023 年 6 月 30 日发行 2000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券(二十一期) --2023 年浙江省政府专项债券(三十三期)，期限 20 年，年利率 2.97%；2023 年 9 月 7 日发行 3000 万元，债券名称 2023 年浙江省其他项目收益专项债券(三十四期) --2023 年浙江省政府专项债券(五十五期)，期限 20 年，年利率 2.85%。其中已调出 9 月 7 日发行的 2023 年浙江省其他项目收益专项债券(三十四期) --2023 年浙江省政府专项债券(五十五期) 债券 450 万元，并将“保俶塔实验学校地下配建及社会公共停车场库工程”于 2022 年 5 月 31 日发行的 20 年期 2022 年浙江省其他项目收益专项债券(十九期) --2022 年浙江省政府专项债券(三十期) 450 万元调入，年利率 3.19%。2024 年 5 月 31 日发行 1500 万元，期限 20 年，年利率 2.53%。计划 2025 年下半年发行 5000 万元，未发行部分债券年利率取 3.0%，据此预计专项债券利息合计为 8855.82 万元，本息合计 23855.82 万元。项目收益实现前，项目到期还本付息资金通过自有资金统筹安排。

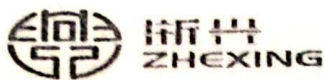
5. 募集资金用途：包括建设内容主要包括住宅建筑、配套公建、平战结合的人防地下停车库和设备用房、室外道路、配套管线及景观绿化等。

项目总用地面积约 19870 平方米(约合 1.987 公顷)，项目总建筑面积 69926 平方米，其中地上建筑面积 39740 平方米(含住宅 36000 平方米，配套公建 3740 平方米)，地下建筑面积 30186 平方米。

6、出具《专项评价报告》的会计师事务所及相关签字人员资质情况

杭州莱安会计师事务所(普通合伙)持有浙江省市场监督管理局于 2019 年 9 月 29 日核发的《营业执照》及浙江省财政厅于 2019 年 10 月 30 日核发的浙财会[2019]41 号《会计师事务所执业证书》，《专项评价报告》签字会计师均持有已经年检的注册会计师证书。

【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)。本所指派的王国荣律师、夏小龙律师均持有《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，双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目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。基于杭州莱安会计师事务所（普通合伙）对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，杭州莱安会计师事务所（普通合伙）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】法律风险

1、利率风险

2024 年浙江省政府专项债券包含的双桥单元 XH0201-09 地块公共租赁住房项目拟发行年利率按照 4% 测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

2、流动性风险

本期专项债券发行后可以在【银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场】交易流通，【银行间债券市场、上海证券交易所市场和

【深圳证券交易所市场】资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3、政策变动风险

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为公共服务类的公益性项目，项目自身能产生一定收益。尽管这一风险很低，还是需关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

4、财务风险

整个项目在实施的各个环节中均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。为了避免可能出现的项目管理不当使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

5、项目运营收益变动风险

本项目未来运营收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的运营能力等微观因素，项目未来运营收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

6、项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织

管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

7、与项目建设或运营有关的风险

由于本项目涉及的区域较广，工作面较大，工程量较大，需要投入大量的资金。同时，作为西湖区市政基础设施的一部分，这些资金的投入不能产生直接的经济效益。项目的建设资金较大，因此，项目的建设资金存在一定的不确定性和风险性。

【二】风险控制措施

1、地方政府性债务风险应急处置机制

按照《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号文）和《国务院办公厅关于印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），浙江省人民政府办公厅2017年4月19日发布《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），主要包括组织指挥体系及职责、预警预防机制、事件级别分类、应急响应、后期处置、保障措施等内容，明确构建省、市、县（市、区）三级地方政府性债务风险防控和应急处置机制。

2、主要控制措施：通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的进行科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时密切关注土地市场动态，及时跟踪土地市场需求，把握出让土地时点，获取较优效益。

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、本申报项目发行主体为杭州西湖城市建设投资集团有限公司，具备独立的法人主体资格，依法存续且符合项目业主单位的要求，发行主体符合法律法规以及规范性文件的规定

2、本所律师认为，申报项目属于民生服务类的公益性政府投资项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

项目已取得了发展和改革局的批复，另外规划建设、用地、环保等主管部门也已经予以批复或出具意见，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理项目报批、建设施工、验收等相关手续。

本项目资本金 26,544 万元（约占总投资的 72.64%），符合国务院《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）要求。资金来源和资金用途符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43）的规定。

3、根据《财务专项评价报告》内容所述，对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

4、本所律师认为，根据《预算管理办法》、《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》之规定以及《财务专项评价报告》内容所述，本期债券偿债保障措施符合相关要求。

5、为本次申报项目提供服务会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

6、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。

7、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。



(本页无正文，为《浙江浙兴律师事务所关于双桥单元 XH0201-09
地块公共租赁房项目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

冯宇钦

经办律师 (签名)

王国荣

王国荣

夏小龙

夏小龙

2025 年 10 月 17 日