



浙江越光律师事务所

ZHEJIANG YUEGUANG LAW FIRM

中国·浙江·绍兴市柯桥区笛扬路 1500 号昌隆大厦 15、16 楼
ADDRESS: 15、16 FLOOR CHANGLONG BUILDING 1500 DIYANG ROAD, KEQIAO District, SHAOXING, ZHEJIANG PROVINCE, CHINA.

浙江越光律师事务所

关于高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块 建设项目）

项目收益与融资自求平衡专项债券

之法律意见书

二〇二五年十月



浙江越光律师事务所
关于高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）
项目收益与融资自求平衡专项债券
之法律意见书

（2025）越光非诉第 335 号

浙江越光律师事务所（以下简称：“本所”）接受绍兴市上虞区财政局委托，指派施国清律师、石庆军律师（以下简称：“本所律师”“经办律师”）就地方政府专项债券项目高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目收益与融资自求平衡专项债券发行出具法律意见书。本所律师根据《地方政府专项债务预算管理办法》、《地方政府债券发行管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所律师出具本法律意见书依赖于委托方向本所提供的一切应当提供之文件资料，具体如下：

1. 项目实施单位绍兴市上虞海纳置业有限公司的资格证明材料。
2. 绍兴市上虞区发展和改革局（虞发改投〔2023〕6 号）文件《关于高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目可行性研究报告的批复》。

3. 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所出具的《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（[2025]京会兴浙分咨字第 00630387 号），以下简称《财务评估报告》）。

为出具本法律意见书，本所假设：

1. 委托方向我们提供的文件是真实、准确及完整的，其复印件与原件一致，没有重大、误导或隐瞒，且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具之日，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

2. 前述所有文件中的信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起直至本法律意见书出具之日，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

3. 所有已签署或将签署文件的各方均为依法存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；

4. 所有文件均合法有效，且在所表明适用法律的前提下对相关各方具有约束力；

5. 委托方以口头方式向我们提供的信息均系真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且截止本法律意见书出具之日，该等信息仍保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销。

在本意见书中，本所律师仅对法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术、信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、预测分析、专项债券总体评价等非法律专业事项发表任

何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告、信用评级、预测分析、专项债券方案总体评价等相关技术或资质认证文件（如有），且严格按照相关中介机构出具的文件引述，本所的引用并不意味着本所律师对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所同意委托方部分或全部在上报文件中自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供委托方为本项目对应拟发行的专项债券的申请之目的使用，不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。

正文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

根据《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）之规定，专项债券需由浙江省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施单位的主体资格

绍兴市上虞海纳置业有限公司系申请高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）专项债券的项目实施单位。

具体信息如下：

单位名称	绍兴市上虞海纳置业有限公司
统一社会信用代码	91330604566986905A
单位性质	国有全资企业
单位地址	浙江省绍兴市上虞区百官街道江东北路 638 号 401 室
法定代表人	吴良超
营业期限	2010-12-28 到 长期
登记机关	绍兴市上虞区市场监督管理局

经本所律师核查，截止本法律意见出具之日，绍兴市上虞海纳置业有限公司系有效存续的国有全资企业，不存在《公司法》等相关法律、法规和规范性文件所规定的应当终止的情形。

二、申请项目的基本情况

（一）申请项目基本情况

1. 项目性质

根据《财务评估报告》，该项目属于政府投资性项目，具有公益性，所属行业领域为保障性租赁住房领域，项目自身能产生一定收益。

2. 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目预计建设期为 40 个月，于 2023 年 10 月开工，2027 年 1 月底竣工并开始投入使用。

主要建设内容及规模：本项目规划用地面积 48379 平方米，总建筑面积约 130056 平方米。地上计容建筑面积约 88511.03 平方米，地块内设 7 座 6 至 17 层不等的主楼，建筑功能设置保障性租赁住房，建筑面积约 78441.03 平方米；其余为配套用房沿地块东西南侧界面布置，建筑面积约 10070 平方米，主要功能包括公建配套，物业用房（270 m²）及其他。地下建筑面积约 41544.97 平方米，设置一层地下室，功能主要包括地下机动车库（含人防工程），可设置机动车位（包含快慢充电桩）；地下非机动车库；地下设备用房主要功能包括消防水池、运营机房、风机房、配电弱电机房、地下室机动车坡道及楼梯厅等。项目室外工程主要功能包括区内道路铺装及室外综合管线、室外健身器材、照明、围墙及大门等其他配套附属工程。根据《高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）可行性研究报告》，本项目快充电桩 20 个，慢充电桩 180 个，地下机动车位 920 个，地上机动车位 78 个，其中大客车位 18 个每辆指标按 2.5 辆折算。

（二）申报项目的合法性

项目于 2023 年 8 月 25 日经绍兴市上虞区发展和改革局《关于高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目可行性研究报告的批复》（虞发改投〔2023〕6 号）审批同意立项。

项目代码：2302-330604-04-01-142498。

本所律师认为，本项目已获得相关部门的批复同意，具备合法性。

（三）项目融资与收益平衡

1. 资金筹措

本项目总投资 119,186.09 万元，其中：项目资本金 36,186.09 万元，占 30.36%，资金来源：财政保障 36,186.09 万元；申请地方政府专项债券 83,000.00 万元，占 69.64%，其中：2024 年已发行 53,000.00 万元，2025 年 8 月调出 20,000.00 万元，实际发行 33,000.00 万元，利率 2.49%，期限 20 年；2025 第一期已发行 16,100.00 万元，利率 2.30%，期限 20 年；2025 年第二期（本次）计划发行 13,900.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年。

本所律师认为项目资本金的来源、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》（国发〔2019〕26 号）

2. 项目收益

根据《财务评估报告》，本项目收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、配套用房出租收入、充电桩收入、停车位收入、物业费收入。

本项目债券存续期内可实现收入 145,742.56 万元，扣除项目运

营成本 18,230.39 万元，项目收益 127,512.17 万元，可用于偿还融资本息的收益 127,512.17 万元。

本所律师认为项目收益主要是由本项目运营产生的，项目建设内容和项目收益相互对应。

3. 债券还本付息安排

根据《财务评估报告》，本项目申请使用专项债券 83,000.00 万元，其中：2024 年已发行 53,000.00 万元，2025 年 8 月调出 20,000.00 万元，实际发行 33,000.00 万元，利率 2.49%，期限 20 年；2025 第一期已发行 16,100.00 万元，利率 2.30%，期限 20 年；2025 年第二期（本次）计划发行 13,900.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，利率 2.7%，期限 20 年。债券存续期内每半年支付债券利息一次，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。

4. 收益与债券平衡情况

根据《财务评估报告》，项目运营期 2027 年至 2046 年，本项目可实现收入 145,742.56 万元，扣除项目运营成本 18,230.39 万元，可用于偿还融资本息的项目收益为 127,512.17 万元，对应本项目融资到期本息总计 125,685.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

综上，本所律师认为，根据《财务评估报告》，本项目符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的要求。

三、中介机构业务资质

1. 《财务评估报告》及会计师事务所资质

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所就本次申请项目收益专项债券出具了《财务评价报告》。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所的《营业执照》（社会统一信用代码：9133010032290554XH）、《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：110000103301），其为具备会计师事务所资质的第三方机构。经办会计师陈康持有编号为 330002183133 的《注册会计师证》，经办会计师诸言霞持有编号为 110000100266 的《注册会计师证》，上述两位经办会计师已通过最新年度考核。

2. 《法律意见书》及律师事务所资质

浙江越光律师事务所为本项目出具本《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：31330000E95636053B），具备提供法律服务的主体资格。经办律师施国清律师持有 13306199610716149 号《律师执业证》，石庆军律师持有 13306201810034833 号《律师执业证》，上述两位经办律师已按《律师执业年度考核规则》的相关规定参加律师执业年度考核。

本所认为，为本次申报提供服务的会计师事务所及经办会计师、律师事务所及经办律师均具备从业资格。

四、项目风险及保障

（一）利率风险

国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货

币政策等因素的影响，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。

（二）流动性风险及控制措施

风险情况：本期债券发行后可在市场交易流通。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，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

控制措施：综合考虑项目债务情况、投资者需求和项目收益情况等因素，合理确定专项债偿还期限和方式，使债券偿还与项目周期更加匹配，避免出现较大流动性风险。

（三）税务风险

根据《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，企业和个人取得的专项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调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（四）项目收益风险及控制措施

风险情况：本项目可能存在投资核算不准确、收入情况预测不准确、收费价格波动等方面的风险，从而影响投资收益的平衡。

控制措施：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，密切关注项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，获取较优效益。

（五）技术与工期风险及控制措施

风险情况：申报项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；来源于施工方、设计方、供应方的风险；发生工程事故等各项风险，可能影响项目实施。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目管理经验的项目管理人员。在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。

五、结论意见

本所律师认为：

1. 绍兴市上虞海纳置业有限公司系依法登记的国有全资企业，有效存续，具备实施高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目的主体资格。

2. 本次申报的高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目已获得相关部门的批复同意，具备合法性。

3. 根据《财务评估报告》，本次评价的高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4. 为本次申报提供服务的会计师事务所及经办会计师、律师事务

所均具备从业资格。

综上所述，高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目收益与融资自求平衡专项债券符合《地方政府专项债务预算管理办法》、《地方政府债券发行管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，不存在可能对本次发行构成实质性不利影响的重大法律风险，不存在未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行的条件。

本法律意见书正本一式五份。

（以下无正文。）

此页无正文，为《浙江越光律师事务所高铁新城青春驿站（高铁新城 J7 地块建设项目）项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》（（2025）越光非诉第 335 号）签署页。

浙江越光律师事务所（盖章）



负责人：蔡炎炯

经办律师：施国清

经办律师：石庆军

2025 年 10 月 10 日