



铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程
专项债券发行前期准备工作
之
法律意见书

浙圣律[2025]意见书第0477号

浙江圣文律师事务所



目 录

第一部分 前言

一、本法律意见书的主要依据·····	1
二、方法与限制·····	1
三、声明事项·····	2
四、释义与简称·····	3

第二部分 正文

一、项目概况	
（一）项目基本情况·····	4
（二）项目性质·····	4
（三）投资估算与资金筹措方式·····	4-5
（四）项目审批情况·····	5
（五）项目实施主体·····	5-6
二、专项债券的预期偿债资金来源·····	6-8
三、专项债券项目的中介服务机构·····	8-9
四、结论意见·····	9
签章页 ·····	10

**铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程
专项债券发行前期准备工作**

法律意见书

浙圣律[2025]意见书第0477号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受海宁市铁路投资集团有限公司（下称“委托人”）的委托，担任其铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程（下称本项目）专项债券发行的特聘专项法律顾问，就本项目专项债券发行中的前期准备工作事宜出具本法律意见书。

第一部分 前 言

一、本法律意见书的主要依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
- 3、《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》（中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布）

二、方法与限制

（一）本法律意见书采用的基本方法

- 1、审阅相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查相关主体网络渠道的资料、信息与文件；
- 4、查阅截止本法律意见书出具日前专项债券项目其他中介机构出具的专业报告；
- 5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出的法律判断。

（二）本法律意见书基于下述假设与限制

- 1、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与原件均是一致的；
- 2、所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；
- 3、所有相关主体提交给本所的文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论书面还是口头作出的）均为真实、准确的；

5、描述或者引用法律问题所涉及的事实、信息和数据均是截止至本法律意见书出具日相关主体提供给本所的所限于前述规定的有效事实、信息和数据；

6、本所根据专项债券项目具体情况对某些事实进行跟踪核实和确认，但不保证在本法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

三、声明事项

1、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、规则指引以及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，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、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报送，并承担相应的法律责任。

3、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、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。

4、委托人保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。委托人保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

5、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、委托人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

6、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。

7、本法律意见书仅供本项目专项债券发行前期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。

四、释义与简称

在本法律意见书中，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	浙圣律[2025]意见书第0477号《浙江圣文律师事务所关于铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券发行前期准备工作之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
专项债券	指	省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
本次债券	指	铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券
本次准备工作	指	铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券发行所从事之前期准备工作
会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《评估报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨(2025)第1814号】
浙江省政府	指	浙江省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
《管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)

第二部分 正文

一、项目概况

(一) 项目基本情况

海宁观潮站(即海宁观潮客运枢纽)为铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程的其中一站,铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程的实施是保障海宁观潮客运枢纽正常运营的需要,有利于实现城铁周王庙东站与铁路海宁观潮站“两站合一”,打造便捷多元的交通网络。项目位于周王庙镇,北至长周路(含)、东至规划路西、南至兴周路(含)、西至钱塘江大道(含)。拟总用地 15.5033 公顷,其中新增用地 8.7641 公顷(包括周边市政道路 5.7403 公顷,社会停车场 3.0238 公顷),另借地建设 6.7392 公顷。

项目新建铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮站城市配套和周边市政工程,主要包括新建交通换乘中心,桥下车场、旅客平台、配套用房等总建筑面积约 29100 平方米;新建钱塘江大道(长周路-G525)长约 555 米宽 40 米;新建长周路(桑梓路-站出口)长约 815 米,其中长周路(桑梓路-钱塘江大道段)宽 43 米、长周路(钱塘江大道段-站出口段)宽 28 米;新建兴周路(钱塘江大道-站出口)长约 353 米,宽 28 米;新建社会停车场面积约 30238 平方米,同时完善雨棚、交安等相关配套设施。

(二) 项目性质

本项目是公益性政府投资项目,所属为交通基础设施,项目自身有运营收入,可以产生一定的收益。

据此,本所律师认为,本项目属于公益性政府投资项目,所属为交通基础设施,符合专项债券发行相关法律、法规规定。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

根据《海宁市发展和改革局关于铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程的批复》(海发改(2024)37号),项目总投资 59993.00 万元,包括工程费用 43401.00 万元、其他费用 14146.00 万元(含建设用地费 9026.00 万元)、预备费用 2446.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目概算 59993.00 万元,由财政资金统筹保障。其中预算安排 19993.00 万元,占比 33.33%;发行地方政府专项债券 40000.00 万元,占比 66.67%。

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价

报告》【浙中会咨（2025）第 1814 号】：本项目计划发行专项债券 40000.00 万元，其中 2024 年发行专项债券 28000.00 万元，于 2024 年 9 月发行专项债券 20000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.21%，2024 年 11 月发行专项债券 8000.00 万元，债券期限 20 年，专项债券年利率 2.37%；2025 年项目专项债需求变化，调减 2024 年 9 月发行的专项债券 12000.00 万元；2026 年计划发行专项债 10000.00 万元，其中本次计划发行专项债券 5000.00 万元，计划从海宁市 2025-2027 年老旧小区供水管道改造提升工程调入专项债券资金 5000 万元（于 2025 年 10 月发行，债券期限 20 年，利率 2.35%），其余专项债券 5000 万元债券期限 20 年，假设专项债券年利率 2.80%；2027 年计划发行专项债券 9000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券年利率 2.80%；2028 年计划发行专项债券 5000.00 万元，债券期限 5 年，假设专项债券年利率 2.60%。5 年期专项债券每年付息一起，20 年期专项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。

3、募集资金使用：本次债券所募集资金全部用于本项目。

据此，本所律师认为，本项目资金来源财政预算安排和发行地方政府专项债券；项目资金需求已作安排，债券所募集资金全部用于项目，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

（四）项目审批情况

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，本项目专项债券发行已取得下列批复文件：

《海宁市发展和改革局关于铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程可行性研究报告的批复》（海发改（2024）37 号）立项，项目发展改革委审批监管平台代码为 2405-330481-04-01-218052。

据此，本所律师认为，本项目取得了海宁市发展和改革局批复立项，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

（五）项目实施主体情况

1、根据《海宁市发展和改革局关于铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程可行性研究报告的批复》（海发改（2024）37 号），本项目的实施主体为海宁市铁路投资集团有限公司。

2、项目实施主体

单位名称：海宁市铁路投资集团有限公司

单位住所：浙江省海洲街道海州西路 85 号交通大楼 1 号楼 2 楼（自主申报）

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:徐卿

注册资本:150000 万元人民币

统一社会信用代码:91330481MABWQKPK5B

经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;股权投资;工程管理服务;工程和技术研究和试验发展;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;铁路运输辅助活动;广告设计、代理;广告制作;广告发布;停车场服务;商业综合体管理服务;贸易经纪;物业管理;建筑工程用机械销售;信息技术咨询服务;建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务;砼结构构件销售;建筑材料销售;住房租赁;房地产咨询;非居住房地产租赁;本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理;土地整治服务;港口货物装卸搬运活动;船舶港口服务(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)。许可项目:房地产开发经营;公共铁路运输;城市公共交通;新型铁路机车车辆进口;安全评价业务;建设工程施工;港口经营;国内船舶管理业务(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)。

3、项目建设期:本项目计划于 2024 年 12 月开工建设,预计于 2028 年 12 月竣工。建设期 48 个月。

据此,本所律师认为,本项目实施主体经海宁市发展和改革局批复同意的国有公司,负责本项目建设的各项工作,符合政府地方专项债券相关法律法规规定的实施主体要求,具备项目实施主体资格。

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》【浙中会咨(2025)第 1814 号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所有限公司认为:

1、项目运营收入来源于停车位收入、充电桩收入、公交、出租等公用设施收益、配套服务用房出租收入、广告收入、光伏发电收入和土地出让收入。

根据本项目可行性研究报告,项目配套建设停车位 1619 个,充电桩 22 个,公交、出租等公用设施 8400 平方米,可出租配套服务用房 5700 平方米,可在站前广场、停车场、落客区等合理位置设置广告牌,配建光伏面积 5400 平方米,同时可产生出让用地 30238 平方米。

停车位收入:本项目配套建设停车位 1619 个。项目依据海宁市对停车收费的相关规定收费,考虑到汽车接送的流动性,即车位的重复利用,每个车位每天

的封顶收入按 24 元，并考虑以后年度一定增长。投入使用初期考虑一定的停车负荷率 70%，随后每年增长 5%至 95%保持不变。

充电桩收入：本项目规划充电桩 22 个。充电桩服务费根据市场调研，浙江地区充电服务费（扣除电费）为 0.7 元/kwh 至 1 元/kwh，本项目服务费采用 0.70 元/kwh 计算，并考虑以后年度一定增长。假设每台充电桩平均功率 30kw，建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2%至 20%保持不变，充电桩使用率预计为 70%，本项目专项债存续期内充电桩收入为 1124.12 万元。

公交、出租等公用设施收益：本项目公交、出租等公用设施面积共 8400 平方米，单位面积每天收益按 1.5 元测算，并考虑一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，以后每年按 5%递增至 95%保持不变，本项目专项债存续期内公交、出租等公用设施收益为 10550.40 万元。

配套服务用房出租收入：本项目可出租的配套服务用房包括站房配套服务用房和市政配套服务用房两处，共约 5700 平方米。考虑项目地理位置优越，客流量大，租金单价参考当地同类物业租金市场价按每天 3.5 元/平方米，并考虑以后年度一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，每年按 10%递增，第三年为 90%，随后按 95%考虑。

广告收入：本项目处于客流密集区，广告效应较好，可在站前广场、停车场、落客区等合理位置设置广告牌。其中停车场、站台广告收入：主要在停车场出入口以及客流密集处设置小型广告牌 60 个，广告牌单价每年按 5000 元/块，并考虑以后年度一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，每年按 10%递增，第三年及以后为 90%；LED 广告收入：本项目计划设置 2 块显示屏。LED 广告时间段预计每天 15 小时，按每块显示屏每条广告按 15 秒，每天滚动播放 60 次，每天可以投放 60 条广告。每条广告每年 1.80 万元(1500 元/月)，并考虑以后年度一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，每年按 10%递增，第三年及以后为 90%；道旗广告收入：本项目可在道路两侧按路灯 30 米一处设置道旗广告，可设置 100 块，按每块每年收入 1000 元，并考虑以后年度一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，每年按 10%递增，第三年及以后为 90%；电梯广告收入：本项目在电扶梯设置广告，项目共 18 部电扶梯，按 36 处广告考虑，按每块每年收入 10000 元，并考虑以后年度一定增长。运营初期负荷率假设为 70%，每年按 10%递增，第三年及以后为 90%。经测算，本项目专项债存续期广告收入为 6460.78 万元。

光伏发电收入：本项目配建光伏面积 5400 平方米，年发电量为 104.8 万千瓦时，电价按每千瓦时 0.4153 元测算，本项目专项债存续期光伏发电收入为 835.52 万元。

土地出让收入：本项目范围内约 30238 平方米土地可作为商住出让，根据海宁市后续土地出让计划，预计于 2031 年 12 月底前出让。结合近三年周边出让地块信息，商住用地出让价格按 800 万/亩测算（税费计提等因素按出让收入的 25% 测算），本项目土地出让净收入为 27241.44 万元。

2、运营成本及税负成本

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本由人工成本、维修费和其他费用组成。项目按管理人员、技术人员和普通员工分别测算，考虑项目投入后人员精简等因素，第一年人工成本支出预计为 114.00 万元，并考虑每三年增长 5%；维修费按工程费用的 0.6% 测算，并考虑每三年增长 5%；其他费用为燃料动力费等，按项目收入（不含土地出让收入）的 5% 测算。相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税按配套服务用房出租收入 12% 测算，增值税及附加按税负率 3% 测算。

3、根据上述项目运营收入成本及相关税费，本项目债券存续期内总收入 95614.53 万元，总成本（运营成本及相关税费）15642.03 万元，总收益 79972.50 万元，可用于偿还债券本息的收益 79972.50 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目收益 79972.50 万元，对应本项目融资到期本息总计 58241.85 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍，项目内部收益率为 3.51%，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

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，我们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。

据此，本所律师认为，本项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、专项债券项目的中介服务机构

（一）会计师事务所

本次准备工作中的《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具。

浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2021 年 12 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91330401684507709P）、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 21 日核发的《会计师事务所执业证书》【执业证书编号：33000393，批准执行文号：浙财会字（2009）4 号】。

据此，本所律师认为，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法成立并合法存

续的会计师事务所，具备出具《专项评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江圣文律师事务所出具。

浙江圣文律师事务所现持有浙江省司法厅于 2017 年 3 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300007964955896）。

本法律意见书由浙江圣文浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳伟律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

据此，本所律师认为，浙江圣文律师事务所系依法成立并合法存续的浙江圣文律师事务所，具备为专项债券项目出具法律意见书的资格。居新铭律师、俞佳伟律师均具备律师从业资格，具备在法律意见书签字的资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

本项目实施主体系经海宁市发展和改革局批复同意的国有公司，具有独立法人资格，具备项目实施主体资格。

本项目是公益性政府投资项目，取得了海宁市发展和改革局的批复立项，符合法律、法规、规范性文件和政策的要求。

本项目资本金来源及占比符合规定，项目资金需求已作安排，具有稳定的预期偿债资金来源，对应的收入能保障偿还专项本金和利息，专项债券可实现项目收益和融资自求平衡，专项债券资金全部用于本项目。

本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格。

本项目未发现可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行专项债券的条件，专项债券不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

签章页

（本页无正文，为《浙江圣文律师事务所关于铁路杭州萧山机场站枢纽及接线工程海宁观潮客运枢纽配套工程专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师：陈新铭

经办律师：陈伟

二〇二五年十一月十一日

