

上海中联（合肥）律师事务所

关于

良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房

专项债券

之

法律意见书

（中联证字2024第36-3号）

上海中联（合肥）律师事务所

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路1999号中侨中心C座9层

电话：0551-65178096

邮编：230000

目 录

释 义	1
引 言	3
正 文	5
一、主体资格	5
二、项目情况	5
（一）项目概况	5
（二）项目公益性	6
（三）项目合法性	8
三、投资项目融资与收益情况	8
（一）项目资金筹措情况	8
（二）项目收益和融资平衡情况	9
四、中介机构及相关文件	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	10
五、本次专项债券偿债风险提示	10
六、结论意见	11

释 义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指	中华人民共和国
良渚新城投资公司	指	杭州良渚新城城建投资有限公司
本次专项债券	指	良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房 专项债券
本项目	指	良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房
《可研报告》	指	《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房项目可行性研究报告》
《实施方案》		《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房专项债券项目 实施方案》
《评估报告》	指	《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房收益与融资自求平衡 专项评估报告》（容诚咨字[2026]310F0216 号）
《法律意见书》	指	《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房 专项债券之法律意见书》（中联证字 2024 第 36-3 号）
本所	指	上海中联（合肥）律师事务所
容诚会计师事务所 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》

国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办函〔2016〕88号文	指	《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》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	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〔2018〕34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财预〔2018〕161号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
财库〔2019〕23号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库〔2020〕36号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2020〕94号文	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
皖财债〔2023〕109号文	指	《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》
元/万元	指	人民币元/人民币万元

引 言

致：杭州良渚新城城建投资有限公司

上海中联（合肥）律师事务所（以下简称“本所”）接受杭州良渚新城城建投资有限公司的委托，指派王晶晶律师、李列军律师（以下简称“本所律师”）作为良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房专项债券发行事项的专项法律顾问，对本次专项债券的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》、国发〔2014〕43号文、国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财预〔2018〕161号文、财库〔2019〕23号文、国发〔2019〕26号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2020〕94号文等有关法律法规、规章及有关政策文件，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、道德规范和勤勉尽职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，对本项目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有关政府部门、项目单位及中介服务机构已向本所律师提供的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专项债券的法律文件之一，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、本所以及本所律师与项目实施主体之间不存在除本次专项债券委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次专项债券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、本所律师仅就本次专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关《可研报告》、《评估报告》等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及《可研报告》、《评估报告》等内容的，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、本法律意见书仅供项目相关主体为本次专项债券之目的专项使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正文

一、主体资格

根据《实施方案》，杭州良渚新城城建投资有限公司（以下简称“良渚新城投资公司”）是本项目的实施主体。

根据良渚新城投资公司向本所律师提供的《营业执照》及经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，良渚新城投资公司的基本情况如下：

名称	杭州良渚新城城建投资有限公司
统一社会信用代码	91330110670616365L
类型	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	高晓飞
注册资本	壹拾亿元整
成立日期	2008 年 01 月 25 日
住所	浙江省杭州市余杭区良渚街道时代大厦
登记机关	杭州市余杭区市场监督管理局

本所律师认为：良渚新城投资公司合法设立且有效存续，具备本次专项债券对应项目的实施主体资格。

二、项目情况

（一）项目概况

根据《实施方案》及《评估报告》，本项目基本情况如下：

项目名称	良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房
项目实施主体	杭州良渚新城城建投资有限公司

项目建设地点	位于杭州市余杭区良渚街道
项目建设内容	拟建良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房。项目用地面积约 91.284 亩，总建筑面积约 23.7 万方，其中地上建筑面积约 15.4 万方，地下建筑面积约 8.3 万方。主要建设内容包括农民多高层公寓、配套公建用房、社区用房、地下车库（双层地下室）、道路、绿化景观及其他市政配套附属设施等
项目建设期	2023 年 5 月至 2026 年 12 月
项目投资估算	总投资 113,143.00 万元，其中：工程费用 91,261.00 万元，工程建设其他费 18,993.00 万元，预备费 2,889.00 万元

（二）项目公益性

根据《可研报告》有关项目经济、社会效益分析如下：

1、加快保障性住房建设，促进社会和谐稳定

该项目是良渚街道建设城市化建设的重要内容，也是响应中央关于加强保障性安居工程的具体行动。项目完工后将建设成为配套设施完善、功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间，改善了农居生活环境，解决了人民群众最关心、最直接也是最现实的住房问题，让当地农民切实享受到改革发展的成果，有利于促进社会的和谐稳定。

2、落实规划要求，推进城市化建设

该项目建设坚持以党的十八大精神为指导，积极做到各级党委提出的“以民为本，科学规划，调优布局，明确定位，完善功能”的基本要求。该项目是杭州实施“统筹城乡区域发展，打造品质之城”战略的重大举措；也是杭州建设“一主三副六组团”建设的需要，更是余杭区建设规划的具体措施之一。该项目的实施，既有利于实现杭州市“构建市域网络化大都市”的城市化发展战略，也有利于余杭区实施“坚持以新型城市化为主导，以‘融入杭州主城、提升区域品质’为主线，推实现城乡发展方式、区域发展方式、农民生产生活方式‘三个转变’”分区发展策略。

3、推进旧城改造，提升城市形象

该项目坚持高标准、高品质建设，项目的建设不仅将带来周边土地的升值效益，还将优化用地布局，完善社会基础设施配套，提升社会公共服务水平，有利于进一步推动余杭区的城市化进程，推进余杭旧城改造；同时，焕然一新的城市新区面貌对于塑造城市形象，提升城市品位也大有裨益。

4、实现土地集约，推进节约型社会建设

通过该项目的建设，可以有效节约土地，提高单位面积的土地产出率，调整城市用地布局和结构，合理配置土地资源，整合现有城市规划区内的空间，缓解土地资源供需矛盾，在为城市建设提供有效用地保障的同时，更将为可持续发展创造有利条件。

5、改善人居环境，促进地区经济发展

该地区原有农居区设施陈旧、功能落后、环境面貌差，给当地居民生活带来诸多不便，项目通过建设功能完备、环境优美、适合人居的现代化小区，起到改善居民居住条件和生活质量的作用。

该项目通过合理的规划和设计，整合资源，能够实现人与自然、城市的和谐，创造自然优美的人居环境。同时，可提高土地利用价值，创造劳动就业机会，提高交通、商贸、房地产、金融、教育、旅游、休闲娱乐业等第三产业的发展，对余杭区国民经济的可持续发展将起积极推动作用。

本所律师认为：本项目经济社会效益良好，具有一定的公益性且有收益，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（三）项目合法性

根据良渚新城投资公司提供的资料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的批复、备案情况如下：

1、2021年6月25日，杭州市余杭区发展和改革委员会出具《关于调整新甫路南良渚大道西多高层公寓项目可行性研究报告有关内容的批复》（余发改中心〔2021〕290号），项目代码为：2019-330110-47-01-824817；

2、2022年3月4日，杭州市规划和自然资源局就本项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第330110202200029号），经审核，本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求；

3、2022年1月20日，杭州市规划和自然资源局就本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第330110202200016号），经审核，本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求；

4、2021年12月17日，杭州市余杭区发展和改革局出具《关于良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房初步设计的批复》（余发改中心〔2021〕592号），原则同意本项目建设；

5、2020年9月11日，杭州市规划和自然资源局向杭州良渚新城城建投资有限公司颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第330110202000243号），经审核，本项目建设工程符合国土空间规划和用途管制要求；

6、2021年12月3日，杭州市规划和自然资源局出具《建设项目批后修改回执单》，明确经审查，该调整对规划无影响，同意以下内容调整备案：对项目进行分期实施，地块总用地面积60856平方米，分两期实施，其中一期用地面积47479平方米，二期用地面积13377平方米。

本所律师认为：本项目已取得与项目工程建设现阶段配套的批复文件，后续仍需按照法律法规的要求履行相关审批/备案手续。

三、投资项目融资与收益情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，本项目资金筹措情况如下：

本项目概算113,143.00万元，其中：项目资本金82,643.00万元（资金来源：项目单位自有资金），占项目总投资的73.04%；发行地方政府专项债券

30,500.00 万元，占项目总投资的 26.96%。其中 2023 年 4 月发行 10,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.88%，到期本息合计 12,016.00 万元；2023 年 8 月发行 10,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.68%，到期本息合计 11,876.00 万元；2024 年发行 9,800.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.32%，到期本息合计 11,391.52 万元。2026 年拟发行 700.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期本息合计 770.00 万元。本项目融资到期本息总计 36,053.52 万元。每一年付息一次，到期一次性偿还本金。

（二）项目收益和融资平衡情况

根据《评估报告》，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 130,313.89 万元，对应本项目融资到期本息总计 36,053.52 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 3.61，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：本项目资本金为 82,643.00 万元，占总投资的 73.04%。符合国发〔2019〕26 号文关于项目资本金投入比例要求；本项目预期专项收入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，符合财预〔2017〕89 号文等相关规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所作为专项评价的审计机构，为本次专项债券的发行出具《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房收益与融资自求平衡专项评估报告》（容诚咨字[2026]310F0216 号）。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91330402MA28AT3A2L）、《会计师事务所执业证书》（证书序号：5005219）。

经本所律师核查，本所律师认为：

容诚会计师事务所浙江分所系经浙江省财政厅依法批准设立并合法存续的注册会计师事务所，承担过地方债或企业债的发行咨询服务，具备为本次专项债

券发行出具《评估报告》的资质。在《评估报告》上签字的两名注册会计师周起越、徐志伟均具备相应的执业资格且二人均通过 2025 年度年检。

（二）律师事务所

上海中联（合肥）律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问，并出具《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房专项债券之法律意见书》（中联证字 2024 第 36-3 号）。

本所是经安徽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》，证号为：31340000MD0297198W，本所指派的律师王晶晶（执业证号：13401201911120183）、李列军（执业证号：13401201811062018）均持有《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：

上海中联（合肥）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，承担过地方债或企业债的发行咨询服务，具备为本次专项债券发行出具《法律意见书》的资质；在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备相应的执业资格且二人均通过 2025 年度年检。

五、本次专项债券偿债风险提示

根据《实施方案》，本次专项债券主要存在以下潜在风险：

潜在影响项目资金收益和融资平衡结果的风险主要包括：利率风险、偿付风险、项目建设和运营风险、项目收益测算风险。

本所律师认为：《评估报告》中已经揭示了本次专项债券可能面临的潜在风险及解决措施。

六、结论意见

综上所述，截至本法律意见书出具之日，本所律师认为：

（一）良渚新城投资公司系合法设立且有效存续，具备本项目实施主体资格。

（二）本项目具有公益性，且本项目已取得与项目工程建设现阶段配套的批复文件，后续仍需按照法律法规的要求履行相关审批/备案手续。

（三）本项目预期专项收入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，符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

（四）为本次专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（五）本期债券的《实施方案》中已经揭示了本期债券可能面临的潜在风险及解决措施。

本项目符合国发〔2014〕43号文、国办函〔2016〕88号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财预〔2018〕161号文、财库〔2019〕23号文、国发〔2019〕26号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2020〕94号文等法律、法规和规范性文件的规定，符合公开发行的条件。

本法律意见书一式四份，具有同等法律效力，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房专项债券之法律意见书》签署页）



承办律师：王晶晶

王晶晶 律师

承办律师：李列军

李列军 律师

2026年9月3日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 31340000MD0297198W

上海中联(合肥)

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:

安徽省司法厅

发证日期:

2022年 10月 18日



律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31340000MD0297198W

上海中联(合肥) 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:

发证日期:

2023年 07月 25日

所属律师事务所变更登记备案（七）

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
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月-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6月-2026年5月

执业机构 上海中联（合肥）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201811062018

法律职业资格 A20163401040218
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 王晶晶

性别 女

身份证号 371329198506106065

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2026年6月-2027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	

执业机构	上海中联（合肥） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401202310673463	持证人	李列军
法律职业资格 或律师资格证号	A20203401235160	性别	男
发证机关	安徽省司法厅	身份证号	340122199806151215
发证日期	2024年12月18日		

律师年度考核备案	
考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2026年6月-2027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	