

浙江六和律师事务所

关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元
FG08-R21-38A）地块拆迁安置房专项债券发行工作
之
法律意见书



总部地址：浙江省杭州市求是路8号公元大厦北楼20楼

邮编：310013

电话：0571-87206788

传真：0571-87206789

邮箱：liuhe@liuhelaw.com

网址：www.liuhelaw.com

二〇二六年九月

浙江六和律师事务所

关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）

地块拆迁安置房专项债券发行工作

之

法律意见书

浙六和法意(2026)第 1167 号

浙江六和律师事务所是经浙江省司法厅批准成立并合法存续的律师事务所，获准从事包括出具法律意见书在内的各项法律服务业

务。

浙江六和律师事务所接受委托，担任其关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房的专项法律顾问。

浙江六和律师事务所就上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房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）《地方政府专项债务预算管理办法》（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）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）《中共中央办公厅、国务院办公厅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	3
声明	4
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

释义与简称

本报告中，除非特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

本法律意见书	指	《浙江六和律师事务所关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房专项债券发行工作之法律意见书》浙六和法意（2026）第 1167 号
本所	指	浙江六和律师事务所
本所律师	指	叶乃涛律师、杨金祥律师
本次债券	指	上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房专项债券
本次准备工作	指	为上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房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	《上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房收益与融资自求平衡财务评估报告》（天平咨[2026]0343 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

（一）项目概况

该项目位于杭州市拱墅区上塘单元，东、南至上塘单元 FG08-R2 1-38 地块，西至拱宸中路，北至嘉兴东路。项目总用地面积 7766 平方米（以实测为准）。本项目建设内容及规模为：包括住宅、配套公建及地下室等。项目总建筑面积 37745.40 平方米（不含架空层 475 平方米），其中地上建筑面积 20095.40 平方米，地下建筑面积 17650 平方米。

（二）实施主体

机构名称：杭州上塘城市建设发展有限公司

统一社会信用代码：91330105MA27W3QM5Y

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：丁冬娟

住所：浙江省杭州市拱墅区绍兴路 555 号 3 幢 212 室

登记机关：杭州市拱墅区市场监督管理局

本所律师认为：杭州上塘城市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。

（三）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：《关于印发拱墅区 2021 年政府投资项目计划的通知》（拱政办发〔2021〕4 号）《关于上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG0

8-R21-38A) 地块拆迁安置房可行性研究报告的批复》(拱发改经信〔2021〕95 号)《建设用地规划许可证》(地字第 330105202300009 号)《国有建设用地划拨决定书》(编号: 3301052023A00008)《关于上塘单元 FG08-R21-38A (原拱宸桥单元 FG08-R21-38A) 地块拆迁安置房可行性研究报告(调整)的批复》(拱发改经信〔2022〕70 号)《关于上塘单元 FG08-R21-38A (原拱宸桥单元 FG08-R21-38A) 地块安置房初步设计调整的批复》(拱住建审发〔2023〕14 号)(杭规划资源审发〔2023〕4 号)《关于上塘单元 FG08-R21-38A (原拱宸桥单元 FG08-R21-38A) 地块拆迁安置房初步设计概算(调整)的批复》(拱发改经信〔2023〕233 号)《建设工程规划许可证》(建字第 330105202300031 号)《建筑工程施工许可证》(编号 330105202308310101)《节能审查意见书》(浙建节 3301050105202300027 (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。

(四) 项目开、竣工日期

本项目开工日期为 2023 年 9 月, 计划竣工日期为 2027 年 5 月。

(五) 项目性质

本项目属于保障性住房领域, 已取得立项批复等资料。根据《评估报告》, 项目总投资金额为 55592.37 万元, 其中: 项目资本金 46592.37 万元(项目资本金来源为项目实施单位自有资金), 占项目概算 83.81%; 发行地方政府专项债券 9000 万元, 占项目概算金额 16.19%。

本所律师认为：本项目为公益性政府投资项目。

（六）项目资本金

不含专项债券的项目资本金 46592.37 万元，资金来源为实施单位自有资金，占总投资比例为 83.81%。

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

（一）融资计划

项目计划发行专项债券 9,000 万元，其中：2025 年上半年已发行专项债券资金 2,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.56%；2025 年下半年已发行 1,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.56%；2026 年 3 月已发行专项债券资金 1,500 万元，期限 5 年，实际发行利率 1.62%；2026 年 9 月拟发行专项债券资金 1,500 万元，期限 5 年，预计发行利率 2.00%；2027 年拟发行专项债券资金 2,000 万元，期限 5 年，预计发行利率 2.00%；每年支付利息一次，到期一次性偿还本金，专项债券本息合计 9,783.50 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。

（二）收益覆盖情况

根据《评估报告》，本次评价的上塘单元 FG08-R21-38A（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房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（安置房销售收入、车位销售收入）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 1.05 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、中介机构及相关人员资质

（一）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。

（二）律师事务所

本次准备工作中的法律意见书由浙江六和律师事务所出具。

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：31330000E97116377T）。

本法律意见书由本所叶乃涛（律师证：13301201010866656）、杨金祥（律师证：13301201210590095）作为签署律师，均持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，并通过了年度考核。

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、风险因素提示

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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

1. 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。

2. 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。

3. 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）《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）《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）三级地方政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

本期债券的发行符合《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）《地方政府专项债务预算管理办法》（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）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两份，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《浙江六和律师事务所关于上塘单元 FG08-R21-38A
（原拱宸桥单元 FG08-R21-38A）地块拆迁安置房专项债券发行工作
之法律意见书》之签字盖章页）



承 办 律 师：叶乃涛

叶乃涛

承 办 律 师：杨金祥

杨金祥

日期：2026 年 9 月 17 日

附件：

1. 执业许可证



2. 承办人律师证复印件

执业机构	浙江六和律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	1330120101086656		
法律职业资格 或律师资格证号	A20065001060676		
发证机关	浙江省司法厅		
发证日期	2022 年 06 月 14 日	持证人	叶乃涛
		性 别	男
		身份证号	413026197911097291

执业机构	浙江六和律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	13301201210590095		
法律职业资格 或律师资格证号	A20104401090824		
发证机关	浙江省司法厅		
发证日期	2022 年 06 月 14 日	持证人	杨金祥
		性 别	男
		身份证号	320925198211075836