

总工会区块城市有机更新用于土地
储备的地方政府专项债券项目
法律意见书

浙江潘源律师事务所



总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目法律意见书

本法律意见书由浙江潘源律师事务所(以下简称“本所”)根据中华人民共和国现行有效的法律法规,就[总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目](以下简称“本项目”)的相关法律问题出具。本所依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》等相关法律法规,结合贵中心提供的相关材料以及本项目的实际情况,出具本法律意见书。

一、主体资格

本项目的土地储备专项债券发行主体及实施主体是青田县土地储备中心,该中心系青田县全额拨款的事业法人,统一社会信用代码证号:123325226639096293,土地储备机构名录代码 TC331121;根据青田县机关事业单位的三定方案规定,青田县土地储备中心的职责为:依据有关规定对全县国有建设用地及其他需要收储的土地实施收购和收回;负责组织储备土地的前期开发,并审核拨付相关费用。因此,青田县土地储备中心具备本项目债券的发行及实施的主体资格。

二、土地储备项目情况

总工会区块城市有机更新项目位于青田县鹤城街道核心区域,列入发展规划中重要片区。通过收储总工会区块城市有机更新项目土地,不仅能够盘活存量土地,优化土地资源配置与高效利用,显著提升土地出让价值,带动周边商圈消费增长,助力社会消费品零售总额的持续提升,而且将彻底改变总工会区块“老、旧、

乱”的现状，完善排水防涝、消防通道等基础设施，显著提升老城区居民的居住品质和生活安全感，让居民享受更加便捷的公共服务。总工会区块城市有机更新项目将展现更加现代、整洁、有序的城市形象。

项目地块情况：该地块总收储面积 7.28 亩，其中出让面积 6.94 亩。项目储备地块标识码编号：3311212026R000264；四至范围：东至鸣山路，南至临江路，西至香堤丽餐厅，北至龙东路。本项目地块已纳入青田县 2026 年土地储备计划。

三、项目资金情况

本项目总投资涉及土地取得费用，本项目总投资 20000 万元，其中：土地取得费用 20000 万元。2026 年完成全部投资。本项目共发行专项债券 20000 万元，资金全部用于总工会区块城市有机更新项目。土地预期在 2029 年 05 月至 2029 年 12 月内完成出让，合计土地出让留存收益 23526 万元。

四、法律意见

（一）法律法规依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国预算法》
3. 《地方政府债券发行管理办法》
4. 《土地储备管理办法》
5. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
6. 自然资源部财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
7. 《浙江省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作指引（试行）》

（二）项目文件依据：

1. 《总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目实施方案》
2. 《总工会区块城市有机更新项目审核意见》
3. 《用于土地储备的地方政府专项债券项目战略重要性证明》
4. 《土地权属情况说明》
5. 《青田县人民政府关于同意青田县 2026 年土地储备计划的批复》（青政发〔2026〕42 号）
6. 《国土空间总体规划局部图》
7. 《控规单元规划局部图》
8. 《青田县人民政府关于同意青田县中心城区鹤城区块控制性详细规划的批复》
9. 地块矢量套合三区三线图
10. 项目片区红线图
11. 《近三年土地出让金收入情况统计表》

（三）法律意见

1. 项目合法性

本项目的土地储备行为符合《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规的规定，申请发行专项债券的土地储备项目已经纳入青田县 2026 年土地储备计划，并已经获得相关政府部门的批准，土地储备行为合法有效。

本项目的土地储备专项债券发行符合《中华人民共和国预算法》及《地方政府债券发行管理办法》的规定，债券发行方案已经获得相关政府部门的批准，债券发行程序合法。

2. 项目合规性

本项目的土地储备行为符合《土地储备管理办法》的规定，土地储备的范围、规模、用途等均符合相关法律法规及政策要求。

本项目的债券资金用途符合《地方政府债券发行管理办法》的规定，资金将专项用于土地储备相关支出，不存在挪用或违规使用资金的风险。

3. 项目风险

本项目的土地储备行为不存在重大法律风险，土地权属清晰，不存在权属纠纷或潜在的法律争议。

本项目的用于土地储备的地方政府专项债券发行不存在重大法律障碍，本项目符合公开发行的条件，债券发行主体具备合法的发行资格，债券发行程序符合相关法律法规的规定。

根据青田至同会计师事务所（普通合伙）出具的《总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评估报告书》估算：本项目可用于偿还融资本息的项目收益 23526 万元，对应本项目融资到期本息总计 22000 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.07，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息；即本项目的收益与融资能够平衡，应不存在财务风险。

4. 其他法律问题

本项目的实施过程中，相关政府部门的审批、备案等程序均已依法完成，不存在程序瑕疵或法律障碍。

四、中介服务机构

为本项目提供专业服务的青田至同会计师事务所（普通合伙）于 2025 年 11 月 10 日经青田县市场监督管理局依法注册成立，其核定的经营范围：注册会计师业务；代理记账（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）。一般项目：税务服务；

财务咨询等。该会计师事务所从业及会计人员具备为本项目的债券发行提供财务评估业务的资格。

为本项目提供法律服务的浙江潘源律师事务所于 2013 年 10 月 8 日经浙江省司法厅许可设立；为本项目提供法律服务的执业律师均是从事律师服务五年以上，在执业期间没有任何不良记录，完全具备为本项目的债券发行提供律师业务的资格。

五、结论

基于上述分析，本所认为：

1. 本项目的土地储备行为合法有效，符合相关法律法规的规定。

2. 本项目的债券发行合法合规，符合《中华人民共和国预算法》及《地方政府债券发行管理办法》的规定。

3. 本项目的实施不存在重大法律风险，相关程序合法有效，本项目符合公开发行的条件。

本法律意见书为本所出具，未经本所书面同意，不得用于其他用途。

此致



潘足飞 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311199610147846

律师：潘足飞

律师：项 礼

律师：叶佳林

项 礼 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311201110166220

2026 年 6 月 9 日

叶佳林 律师
浙江潘源律师事务所
执业证号:13311201711010870