



浙江群策律师事务所关于嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二
环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府
专项债券项目
法律意见书

浙群律〔2026〕意见书第 T0020 号



2026 年 9 月 6 日

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、主体资格.....	4
二、土地储备项目情况	
（一）土地储备项目.....	4-5
（二）土地储备项目的合规性.....	5-6
三、项目资金情况	
（一）预期偿债资金来源.....	6-7
（二）土地储备专项债券的使用限制.....	7
四、专项债券项目的中介服务机构	
（一）会计师事务所.....	7
（二）律师事务所.....	7
五、结论意见.....	8
签章页	9

关于
嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开
发用于土地储备的地方政府专项债券项目
之
法律意见书

浙群律[2026]意见书第 T0020 号

浙江群策律师事务所（下称本所）接受嘉兴市南湖区土地储备中心的委托，担任嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府专项债券（以下称“本项目”）发行的特聘专项法律顾问，就本项目专项债券发行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、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）
- 3、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
- 4、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）
- 5、《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》（自然资发〔2025〕45号）

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 and 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 and 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、嘉兴市南湖区土地储备中心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。嘉兴市南湖区土地储备中心保证上述文件真实、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、嘉兴市南湖区土地储备中心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	浙群律〔2026〕意见书第 T0020 号《浙江群策律师事务所关于嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》
本所	指	浙江群策律师事务所
本所律师	指	顾支农律师、姚昱律师
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
本次债券	指	嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府专项债券
本次准备工作	指	嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府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
《财务评价报告》	指	《嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府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（2026）第 1251 号】
《土地储备机构名录》	指	《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）的通知〉（自然资办函〔2020〕827 号）
《管理办法》	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
《通知》	指	《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》（自然资发〔2025〕45 号）

第二部份 正文

一、土地储备机构的资质

嘉兴市南湖区土地储备中心现持有嘉兴市南湖区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，嘉兴市南湖区土地储备中心的基本信息情况如下：

机构名称	嘉兴市南湖区土地储备中心
统一社会信用代码	123304027652410418
住所	浙江省嘉兴市凌公塘路 1733 号
负责人	叶卫娟
开办资金	1000 万元
经费来源	财政全额补助
有效期	2025-03-18 至 2030-03-18
宗旨和业务范围	承担土地储备的具体实施工作。参与编制土地储备计划。承担储备土地、土地储备资金的管理和土地储备专项债券使用的具体工作。配合做好储备土地供应前相关工作。配合拟定土地储备相关政策制度。
举办单位	嘉兴市自然资源和规划局南湖分局
登记管理机关	嘉兴市南湖区事业单位登记管理局

根据《土地储备机构名录（2020 年版）》，嘉兴市南湖区土地储备中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码：TC330402。

据此，本所律师认为，嘉兴市南湖区土地储备中心依法设立并存续，系自然资源部名录管理的土地储备机构，依据《管理办法》第二条、《通知》第一条之规定，嘉兴市南湖区土地储备中心具备土地储备专项债券发行和项目实施的主体资格。

二、土地储备项目情况

（一）土地储备项目

名称	嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发
四至范围	东至中环东路、南至角里街、西至纺工路、北至长板塘。
土地面积	84.10 公顷
土地来源	存量

土地类型	存量建设用地
原用途	工业、住宅和空地
规划用途	商住、居住用地等
项目总投资	402724.00 万元
申请债券金额	79500.00 万元（2025 年已发行 30000.00 万元，2026 年计划发行 49500.00 万元，其中 2026 年 7 月已发行 8000.00 万元，本次计划发行 41500.00 万元）
预计完成收储时间	2025—2028 年
预计出让时间	2025 年—2029 年
土地现状	民丰区块启动产能平移项目开始整体搬迁，东塔区块已启动协议搬迁，冶金区块正在进行文物及历史建筑修缮。

（二）储备土地项目的合规性

1、根据《嘉兴市南湖区人民政府关于同意 2026 年南湖区土地储备计划的批复》【南政函（2025）49 号】，本项目已纳入嘉兴市南湖区 2026 年度土地储备计划。

2、本项目已取得全民所有土地资产管理信息系统“储备地块标识码”，“储备地块标识码”如下：

区块名称	地块名称	储备地块标识码编号
民丰厂片区	民丰冶金地块 1	3304022025R000668
	民丰冶金地块 2	3304022025R000679
	民丰冶金地块 3	3304022025R000687
	民丰冶金地块 4	3304022025R001333
	民丰冶金地块 5	3304022025R001344
	民丰冶金地块 6	3304022025R001355
	民丰冶金地块 7	3304022025R001362
	民丰冶金地块 8	3304022025R001378
	民丰冶金地块 9	3304022025R001384
	民丰冶金地块 10	3304022025R001390
	民丰冶金地块 12	3304022025R001417
	民丰冶金地块 15	3304022025R001449
	民丰冶金地块 19	3304022025R001482
	民丰冶金地块 20	3304022025R001492

	民丰冶金地块 22	3304022025R001513
	民丰冶金地块 23	3304022025R001520
	民丰冶金地块 28	3304022025R001570
东塔片区	民丰冶金地块 18	3304022025R001474
	民丰冶金地块 25	3304022025R001549
	民丰冶金地块 26	3304022025R001558
	民丰冶金地块 27	3304022025R001560
冶金厂片区	民丰冶金地块 11	3304022025R001400
	民丰冶金地块 13	3304022025R001429
	民丰冶金地块 14	3304022025R001434
	民丰冶金地块 16	3304022025R001459
	民丰冶金地块 17	3304022025R001463
	民丰冶金地块 21	3304022025R001506
	民丰冶金地块 24	3304022025R001535

3、根据《嘉兴市人民政府关于南湖区七星街道等镇级国土空间总体规划的批复》【嘉政发函（2024）31号】、嘉兴市自然资源和规划局【（2020）17号】关于《嘉兴市中心城区1-02单元控制性详细规划》会审会议纪要，本项目符合《嘉兴市中心城区南湖街道国土空间总体规划（2021-2035年）》。

4、本项目不涉及永久基本农田、生态保护红线和其他土地违法，不属于地方政府专项债券禁止类项目，符合储备土地专项债券要求。

5、根据嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发土地储备专项债券项目实施方案，实施方案对可能出现的偿债风险、社会风险、环境风险、政策风险均作了预测分析，对可能出现的上述风险因素均制定了相应的管控措施。

据此，本所律师认为，本项目已具备土地储备专项债券发行和项目实施的条件，符合《通知》第二条规定的申报流程要求。

三、项目资金情况

本项目总投资 402724.00 万元，其中专项债券融资 79500.00 万元，其余资金由财政投入。

（一）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《嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备项目的地方政府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（2026）第 1251 号】测算表明，本项目可用于偿

还融资本息的土地出让收益 275844.57 万元，对应本项目融资到期本息总计 86732.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 3.18 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。最后结论，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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，并以土地出让金收入所对应的充足、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，本项目专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，实现项目融资和收益平衡，符合《通知》第三条之规定的要求。

（二）土地储备专项债券资金的使用限制

依据嘉兴市南湖区土地储备中心提供的相关资料，本项目 2026 年计划发行专项债 49500.00 万元，其中 2026 年 7 月已发行专项债 8000.00 万元，本次计划发行专项债 41500.00 万元，专项债券资金由嘉兴市南湖区土地储备中心专项用于土地储备。

据此，本所律师认为，本项目专项债券资金已落实管控措施，专项用于土地储备，符合《通知》第三条、《通知》第四条之规定。

四、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《财务评价报告》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有效存续的会计师事务所，具备出具《财务评价报告》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群策律师事务所出具。

浙江群策律师事务所持有浙江省司法厅于 2023 年 7 月 7 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31330000660581226W）。

本法律意见书由浙江群策律师事务所顾支农律师、姚昱律师作为签署律师，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，浙江群策律师事务所系依法成立并有效存续的律师事务所，具备为专

项债券项目出具法律意见书的资格。顾支农律师、姚昱律师均为专职执业律师，具备在法律意见书签字的资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、嘉兴市南湖区土地储备中心依法设立并有效存续，系自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地储备专项债券发行和项目实施的主体资格。

2、根据本项目申报材料，本项目已具备土地储备专项债券发行和项目实施的条件。

3、根据本项目财务评价报告，本项目专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，实现项目融资和收益自求平衡。

4、本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格。

5、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《浙江群策律师事务所关于嘉兴市南湖区嘉兴市中心城区二环内民丰冶金地块综合开发用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：沈在林

经办律师：阮支农

经办律师：如星

2026年9月6日