



双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券发行前期
准备工作之
法律意见书

浙圣律〔2026〕意见书第 44-1 号

浙江圣文律师事务所



关于
双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券发行前期
准备工作之
法律意见书

浙江圣文律师事务所是经浙江省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市财政局的委托，担任双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券发行的特聘专项法律顾问，就上述项目专项债券发行中的前期准备工作事宜，根据《地方政府用于土地储备的地方政府专项债券管理办法（试行）》财预（2017）62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。

浙江圣文律师事务所

目录

释义与简称.....	1
声 明.....	2
正 文	
一、项目概况.....	3
二、预期偿债资金来源.....	4
三、募集资金使用.....	4
四、项目预测基准.....	5
五、中介机构及相关文件	
（一）会计师事务所.....	6
（二）律师事务所.....	6
六、结论性意见.....	6
签章页	8

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〔2026〕意见书第_44-1_号《双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府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	童晓灵律师、沈良俊律师
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	双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券
本次准备工作	指	双溪湖核心区地块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
浙江中铭会计师事务所	指	浙江中铭会计师事务所有限公司
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《双溪湖核心区地块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_1149_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	《地方政府用于土地储备的地方政府专项债券管理办法（试行）》（财预（2017）62号）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件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。

2、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。

3、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，并承担相应的法律责任。

4、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。

5、嘉兴市财政局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。嘉兴市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

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、嘉兴市财政局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。

8、本法律意见书仅供双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府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。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正文

一、项目概况

1、项目基本情况

双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目由嘉兴市土地储备中心组织实施。项目位于嘉兴经济技术开发区长水街道。项目范围为东至南江路、西至纺工路西侧绿地、南至三环南路南侧绿地、北至携李路。该项目由 2 个地块组成，地块 1 东至双溪路、西至缪家圩路，南至空地、北至携李路，收储面积 7.2752 公顷，预计可出让面积 7.2752 公顷；地块 2 东至缪家圩路、西至商务大道东侧水系、南至携李路、北至佳源四季璟园，收储面积 2.1664 公顷，预计可出让面积 2.1664 公顷。项目类型为片区综合开发。该项目实施后将为该片区带来显著的经济效益、社会效益、生态效益。

本项目范围为东至南江路、西至纺工路西侧绿地、南至三环南路南侧绿地、北至携李路，项目面积 189.7068 公顷。包含 2 个地块，收储后可出让面积 9.4416 公顷（141.63 亩）

本项目已列入土地储备计划，批复文件为《嘉兴市人民政府关于同意嘉兴市本级 2026 年度土地储备计划和 2026-2028 年土地储备三年滚动计划的批复》（嘉政发函【2026】15 号），土地储备机构为嘉兴市土地储备中心，名录代码为 TC330400，地块 1 标识码为 3304022026R000423、地块 2 标识码为 3304022026R000424。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资为 27400.00 万元。

（2）资金筹措方式

本项目估算 27400.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 7400.00 万元，占比 27.01%；发行地方政府专项债券 20000.00 万元，占比 72.99%。

（3）土地收储专项债券募集资金使用计划（层次同上）

本次融资涉及 2 个土地储备地块

3、项目实施主体

单位名称：嘉兴市土地储备中心

单位住所：浙江省嘉兴市洪兴路 253 号

单位性质： 事业单位

负责人：沈骏

统一社会信用代码：12330400470950721L

二、预期偿债资金来源

依据浙江中铭会计师事务所《双溪湖核心区地块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 1149 号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为本次土地储备：

1、双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目计划总融资金额 20000.00 万元，以发行政府用于土地储备的地方政府专项债券的形式融资。其中 2026 年计划发行专项债 20000.00 万元，债券期限 5 年。假设未发行的 5 年期专项债券融资利率 2.40%/年，5 年期专项债券每年付息一次，到期一次性偿还本金。

2、资金情况

(1) 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 3.30 倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

(2) 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2026-2031 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 20321 年项目本息偿还后，仍有 53984.51 万元的期末结余资金。

(3) 评估结论

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,双溪湖核心区地块土地储备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、募集资金使用

本次债券所募集资金全部用于双溪湖核心区地块土地储备。

四、项目预测基准

1、项目微观基本情况

(1) 本次预测以嘉兴市土地储备中心提供的数据及查询浙江省国土资源厅土地出让信息,自2023年至今,选取项目地块周边出让住宅用地3宗,商业用地3宗,本次评价参考上述宗地出让情况进行预测。

(2) 根据《嘉兴市人民政府关于继续调整从土地出让收入中提留专项资金有关政策的通知》(嘉政发〔2007〕50号)、《转发财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》(浙财综字〔2004〕99号)、《关于印发浙江省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(浙财农〔2010〕30号)、《浙江省财政厅关于印发浙江省社会保障风险准备金管理办法的通知》(浙财社〔2021〕3号)、《转发财政部关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》(浙财建〔2012〕32号)、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《浙江省财政厅 浙江省水利厅 中国人民银行杭州中心支行转发财政部 水利部关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》(浙财综〔2012〕105号)、《嘉兴市人民政府关于印发嘉兴市先进制造业集群培育工程推进方案(2023—2027年)的通知》(嘉政发〔2023〕10号)、《浙江省财政厅关于建立健全土地出让收入省级统筹机制的通知》(浙财综〔2022〕33号)等文件,按法定计提比例计提成本、税费项目。

(3) 双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目，预计将在 2027 年出让，假设全部于计划出让年度内出让完毕。以土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况。

2、宏观基本情况

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

3、风险分析

客观政策、土地出让计划和价格等发生变化，项目收益及现金流入低于预期，可能导致项目收益无法覆盖债券本息。项目偿债资金来源高度依赖土地出让收入，受宏观经济、政策调整、市场供需等多重因素影响。若项目推进过程中出现政策环境变化、土地出让进度滞后或土地成交价格下跌等情形，存在无法足额覆盖债券本息的风险。

五、中介机构及相关文件

(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》，浙江中铭会计师事务所有限公司系依法注册成立的会计师事务所。

(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 2023 年 7 月 6 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300007964955896），浙江圣文律师事务所为具有合

法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江圣文律师事务所童晓灵律师、沈良俊律师作为签署律师，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。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（1）本次债券所列入的嘉兴市土地储备中心的土地储备项目，已纳入储备计划，债券本息资金覆盖率可达到3.30倍，可实现项目收益和融资自求平衡。

（2）嘉兴市土地储备中心，已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为TC330400，有资格实施储备地块的土地储备。

（3）本次债券中应享分配额度内的资金，由嘉兴市土地储备中心专项用于土地储备。

（4）本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。

（5）本项目专项债券的中介服务机构具备相应的从业资格

（6）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双溪湖核心区地块用于土地储备的地方政府专项债券发行前期准备工作之法律意见书》之签字盖章页）



负责人：刘毅

经办律师：童晓灵

经办律师：沈良俊

二零二六年九月十五日