



关于
城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目
之
法律意见书

浙圣律 [2026] 意见书第 T002 号



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、土地储备机构的资质·····	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
三、项目概况·····	5-6
四、项目投资估算及资金筹措情况	
（一）投资估算·····	6
（二）资金筹措·····	6
（三）债券还本付息安排·····	6
五、项目收益与融资平衡情况	
（一）预期偿债资金来源·····	6-7
（二）融资平衡情况·····	7-8
六、土地储备专项债券的使用限制·····	8
七、专项债券项目的中介服务机构	
（一）会计师事务所·····	8
（二）律师事务所·····	8-9
八、结论意见·····	9
签章页·····	10

关于
城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目
之
法律意见书

浙圣律[2026]意见书第T002号

浙江圣文律师事务所（下称本所）接受嘉兴市土地储备中心（下称“委托人”）的委托，担任城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目（下称“本项目”）专项债券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）

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、信息和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、信息和数据；

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、委托人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。委托人保证上述文件真实、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、委托人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	浙圣律[2026]意见书第 T002 号《浙江圣文律师事务所关于城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目专项债券发行之法律意见书》
本所	指	浙江圣文律师事务所
本所律师	指	居新铭律师、俞佳伟律师
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	城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目专项债券
本次准备工作	指	城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目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
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《城南汽车精品文化街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 1148 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）

第二部分 正文

一、土地储备机构的资质

嘉兴市土地储备中心现持有嘉兴市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，嘉兴市土地储备中心的基本信息情况如下：

机构名称	嘉兴市土地储备中心
统一社会信用代码	12330400470950721L
住所	浙江省嘉兴市洪兴路 253 号
负责人	沈骏
开办资金	88.85 万元
经费来源	财政补助
有效期	2025-02-21 至 2029-10-25
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用的具体工作。配合做好储备土地供应前相关工作。配合拟订土地储备相关政策制度，配合指导县（市）开展土地储备工作。
举办单位	嘉兴市自然资源和规划局（嘉兴市海洋局、嘉兴市林业局）
登记管理机关	嘉兴市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：TC330400。

据此，本所律师认为，嘉兴市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，有资格实施储备地块的土地储备，符合《管理办法》第二条之规定。

二、土地储备项目情况

（一）土地储备项目

地块名称	城南汽车精品文化街区地块
土地坐落及地块范围	本项目位于嘉兴市城南街道工业园区一期，东至河道，南至昌盛南路，西至天琴路，北至广穹路
土地面积	129 亩
土地来源	农转用、收回
土地类型	存量建设用地

原用途	工业用地、商服用地等
规划用途	商服用地
项目总投资	21525 万元
申请债券金额	16900 万元
预计完成收储时间	2027 年
预计出让时间	2026 年—2028 年
土地现状	空地、正在开展收购工作

（二）土地储备项目的合规性

1、根据《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】，本项目已纳入嘉兴市 2026 年度土地储备计划、嘉兴市 2026 年度土地储备专项债券项目和嘉兴市 2026-2028 年土地储备三年滚动计划。

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
城南汽车精品文化街区 地块	城南-13 号地块	3304022026R000029
	南湖木业地块	3304022026R000017
	永高电池地块	3304022026R000034
	城南-17 号地块	3304022026R000049

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】、《嘉兴市人民政府关于同意中心城区 1-01 等 78 个单元控制性详细规划翻译与更新的批复》【嘉政发函（2018）7 号】，本项目符合嘉兴市区国土空间总体规划。

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、根据城南汽车精品文化街区地块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，本项目已取得土地储备及专项债券发行的政府相关核准和备案，符合发行土地储备专项债券的条件。

三、项目概况

城南汽车精品文化街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。项目位于嘉兴市经济技术开发区城南街道，四至范围为东至河道，南至昌盛南路，西至天琴路，北至广穹路，总用地面积约 129 亩，包含 4 子地块，地块完成开发后全部出让。其中城南-13 号地块面积 32 亩，东至智汇家园，南至嘉兴智慧产业园，西至天琴路，北至广穹路；南湖木业地块面积 18 亩，东至大树银龄养老中心，南至华严路，西至南湖仰望中心，北至无名河道；永高电池地块面积 65 亩，东至凯力电池，西、南至永高路，北至华严路；城南-17 号地块 14 亩，东至汇才公寓，南至百大通集团，西至长水路高架，北至姚家荡路。项目类型为片区综合开发，当前为新实施项目，地块不存在土地违法情形。项目所涉用地均符合国土空间规划要求，具备开展土地储备和后续开发的基础条件。根据规划引导，项目实施后将有效提升片区土地资源统筹能力，保障重点区域开发建设用地供应，具备良好的储备可行性和操作性。

城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目包含 4 个地块，收储面积 129.00 亩。

四、项目投资估算及资金筹措情况

（一）投资估算

城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目本次融资涉及 4 个土地储备地块，项目总投资为 21525.00 万元。

（二）资金筹措

本项目估算 21525.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 4625.00 万元，占比 21.49%；发行地方政府专项债券 16900.00 万元，占比 78.51%。

（三）债券还本付息安排

城南汽车精品文化街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 16900.00 万元，以发行政府土地储备专项债券的形式融资。其中 2026 年计划发行专项债 12000.00 万元，债券期限 5 年；2027 年计划发行专项债 4900.00 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 2.00%/年，5 年期专项债券每年付息一次，到期一次性偿还本金。

五、项目收益与融资平衡情况

（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《城南汽车精品文化街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1148号】，经专项审核，浙江中铭会计师事务所认为：

1、项目收入来源于土地出让收入。本项目包含4个地块，规划用途为商业用地，可出让面积129.00亩，预计于2028年及以前完成出让。经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2024年至今，选取项目地块周边出让商业用地3宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测，其中城南-13号地块可出让面积32.00亩，出让年份为2027年，预测出让收入7638.40万元；南湖木业地块可出让面积18.00亩，出让年份为2026年，预测出让收入4296.60万元；永高电池地块可出让面积65.00亩，出让年份为2028年，预测出让收入15515.50万元；城南-17号地块可出让面积14.00亩，出让年份为2026年，预测出让收入3341.80万元；预测出让收入合计30792.30万元。

2、运营成本及税负成本

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。土地出让业务费按成交总价的2%计提；农业土地开发资金按5900元/亩计提；土地收益基金收入按成交总价的3%计提；社会保障基金按成交总价的10%计提；廉租租房保障金按土地出让金收益的10%，按成交总价的2%预提；教育资金按土地出让金收益的10%，按成交总价的2%预提；农田水利建设资金按土地出让金收益的

10%,按成交总价的2%预提;腾笼换鸟专项经费按成交总价的0.5%计提;业农村省统筹资金按成交总价的0.1%计提。

(二) 融资平衡情况

依据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《城南汽车精品文化街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1148号】,经专项审核,浙江中铭会计师事务所认为:本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益24065.03万元,对应本项目融资到期本息总计18590.00万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.29倍,项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

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,对应的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,符合《管理办法》第六条之规定。

六、土地储备专项债券资金的使用限制

依据嘉兴市土地储备中心提供的相关资料,本项目专项债券融资16900万元,2026年计划发行12000.00万元,专项债券资金由嘉兴市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《管理办法》第八条之规定。

七、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《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》【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《专项评价报告》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2017年3月1日核发的《律师

事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300007964955896）。

本法律意见书由浙江圣文浙江圣文律师事务所居新铭律师、俞佳伟律师作为签署律师，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，本所律师认为，浙江圣文律师事务所系依法成立并有效存续的浙江圣文律师事务所，具备为专项债券项目出具法律意见书的资格。居新铭律师、俞佳伟律师均具备律师从业资格，具备在法律意见书签字的资格。

八、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1、嘉兴市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，具备土地储备的主体资格。

2、本项目已取得土地储备及专项债券发行的政府相关批准和备案，符合发行土地储备专项债券的条件。

3、根据《专项评价报告》，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

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《浙江圣文律师事务所关于城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目专项债券发行之法律意见书》之签字盖章页）



经办律师： 阮新铭

经办律师： 俞伟

2026年6月9日