

浙江诺力亚律师事务所

关于

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目

用于土地储备的地方政府专项债券

发行工作

之

法律意见书



浙江诺力亚律师事务所

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目

用于土地储备的地方政府专项债券发行工作之

法律意见书

浙江诺力亚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。

浙江诺力亚律师事务所接受委托，担任杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券的专项法律顾问。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）、《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号文）、《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52号）、《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）、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照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，出具本法律意见书。

目录

释义与简称

声明

正文

一、本次债券发行的基本情况	1
（一）发行依据	1
（二）发行主体	1
二、土地储备机构的资格	1
（一）土地储备机构的基本信息	1
（二）土地储备机构的资格	1
三、项目资金情况	2
（一）预期偿债资金来源	3
（二）项目概况	3
（三）项目审批情况	3
四、中介服务机构	4
五、本期债券的风险及应对控制措施	5
六、结论	6

签章页

释义与简称

本报告中，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	《浙江诺力亚律师事务所杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券发行工作之法律意见书》（2025（非）第 0237-1 号）
本所	指	浙江诺力亚律师事务所
本所律师	指	陈凌波律师、王天骄律师
本期债券	指	杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券
本次准备工作	指	为杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券发行所从事前期准备工作
浙江五联会计师事务所	指	浙江五联会计师事务所有限公司
《评估报告》	指	《杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目收益与融资自求平衡财务评估报告》（浙五咨询字(2026)第 60085 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、 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。

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，愿意作为公开披露文件，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。

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、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。

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，

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。

7、 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。本所同意委托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，但委托人作上述引用时，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，以委托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、本次债券发行的基本情况

(一) 发行依据

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

(二) 发行主体

本次债券的发行主体是浙江省人民政府，由浙江省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府。

二、土地储备机构的资格

(一) 土地储备机构的基本信息

机构名称	杭州市临平区土地储备中心
统一社会信用代码	12330113MB1J336883
性质	事业单位
机构地址	杭州市临平区乔司街道世纪大道西 928 号
负责人	徐艳艳
登记机关	临平区事业单位登记管理局
经营范围	落实关于土地储备、整理、征地工作的方针政策和决策部署。承担全区土地储备、整理的政策研究及相关计划编制等工作；承担统筹协调全区储备土地的前期开发、收储手续办理、各项制度的拟定与实施、资金筹措管理、全区全域土地综合整治与生态修复及相关业务指导、服务工作；承担统一征地管理和征收集体所有土地补偿、征地房屋补偿、村级留用地额度拨付等工作；承担征迁方面的争议调处工作。

注册资本	10 万人民币
经营期限	2021-09-17 至 2026-09-17

（二）土地储备机构的资格

杭州市临平区土地储备中心已列入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC330113；批准单位为杭州市机构编制委员会；行政隶属是杭州市自然资源和规划局。

本所律师认为，本次项目的实施方杭州市临平区土地储备中心系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

三、项目资金情况

（一）预期偿债资金来源

项目计划发行专项债券 120,000.00 万元，2026 年计划发行 80,000.00 万元，其中 2026 年第一期已发行 73,700.00 万元，债券期限 5 年，发行利率 1.49%；2026 年第二期预计发行 5,000.00 万元，2026 年第三期预计发行 1,300.00 万元；2027 年预计发行 40,000.00 万元，利息按照每年 2.40% 测算，期限 5 年，在债券存续期每年支付债券利息一次，到期一次还本。债券存续期内杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目可实现收入 164,860.00 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 164,860.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 131,046.65 万元

根据浙江五联会计师事务所的《评估报告》，杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目估算工程总投资 164,204.00 万元，其中：项目资本金 44,204.00 万元，资金来源为财政预算安排，占 26.92%；发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，占 73.08%。债券存续期内杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目可实现收入 164,860.00 万元，

可用于偿还融资本息的项目收益 164,860.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 131,046.65 万元。项目预期收益能覆盖债券本息，偿债覆盖率为 1.26，实现项目预期收益与融资平衡。

浙江五联会计师事务所认为：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为 2026 年浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，本次债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，可实现融资平衡。

（二）项目概况

杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目位于杭州市临平区开发区东湖新城片区，四至范围东至相邻地块，西至星河路，南至宏达路，北至宁桥大道，收储面积为 33.3791 公顷，换算为 500.6865 亩。

项目地块主要涉及商住用地、商业用地、工商混用地，地块对应的储备地块标识码编号为：

临平区开发区东湖新城片区地块：3301132025R001179、
3301132025R001163 、 3301132025R001118 、
3301132025R001207 、 3301132025R001218 、
3301132025R001180 、 3301132025R001157 、
3301132025R001133 、 3301132026R000249 、
3301132026R000235。

（三）项目审批情况

本项目地块已纳入处置闲置存量土地项目清单及杭州

市经营性用地土地储备三年滚动计划（2026-2028）

据此，本所律师认为：专项债券对应项目的资金来源和资金用途符合《土地储备和资金管理通知》的有关规定；专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌产生的现金流入，且经专业测算，项目能够实现收益与融资自求平衡，符合项目收益专项债券对项目融资与收益要求达到平衡的条件。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

浙江五联会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所，本次准备工作中的《评价报告》由浙江五联会计师事务所出具。

浙江五联会计师事务所有限公司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：91330000704206648U）及浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：33000006）。为本期债券发行出具《评估报告》的注册会计师刘江峰、杨如玉均持有合法有效的注册会计师证书。

本所认为：浙江五联会计师事务所系依法成立且合法存续的会计师事务所分所，具备为本期债券发行出具《评价报告》的资质，经办注册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诺力亚律师事务所出具。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：3133000076822081XL），本所为具有合法执业资格的律师事务所，本所负责人为项坚民律师。本法律意见书由本所陈凌波（律师证：13301201411952773），王天骄（律师证：13301202211427724）作为签署律师，均

持有浙江省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过年度考核合格。

本所认为：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。

五、本期债券的风险及应对控制措施

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性信息存在差异。主要的风险有：

（一）债券利率变动风险

2026 年浙江省政府专项债券包含的杭州市临平区开发区东湖新城片区一项目用于土地储备的地方政府专项债券年利率按照测算，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券场利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）项目运营收益变动风险

本项目未来运营收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的运营能力等微观因素，项目未来运营收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

（三）项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用

于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

六、结论

综上，在委托人以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，本所律师认为：

1、土地储备机构均系经批准成立、具有独立的法人资格，且被纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

2、本期债券投资项目已列入土地收储计划或经同级、省级人民政府批准。

3、本期债券募集资金拟投资项目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及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4、为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

5、上述土地储备项目已通过本所合法性审核，本期债券发行的项目具备准入条件。

本法律意见书一式三份，经本所律师及本所负责人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《浙江诺力亚律师事务所杭州市临平区开发区东湖新城片区一土地储备专项债券发行工作之法律意见书》之签字盖章页）



律所负责人：

承办律师：陈凌波

承办律师：王天骄

日期：2026年8月26

执业许可证

承办人律师证复印件

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码 3133000076822081XL

浙江诺力亚

律师事务所，符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：



发证日期：

2017 年 2 月 22 日

执业机构 浙江诺力亚律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13301201411952773

法律职业资格
或律师资格证号

A20123301102190

浙江省司法厅

发证机关

发证日期 2014 年 12 月 04 日



持证人 陈凌波

性 别 女

身份证号 330184199107180022

执业机构

浙江诺力亚律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13301202211427724

法律职业资格
或律师资格证号

A20192203020929

发证机关

浙江省司法厅

发证日期

2022年11月06日



持证人

王天骄

性别

女

身份证号 220302199506050242

