

浙江南林律师事务所

关于

旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目

之

法律意见书

(2026)浙南林法意07号

(律师事务所编号: 3133000008948977XL)

2026 年 9 月

目 录

释义与简称 1

第一部分 引言.....1

第二部分 正文..... 2

一、项目概况..... 2

二、项目实施单位..... 3

三、审批手续..... 4

四、财务评估报告..... 4

五、项目存量债务及受限情况..... 5

六、项目预期收益和融资平衡方案..... 5

七、法律风险..... 5

八、中介服务机构..... 6

第三部分 结论意见.....9

第四部分 签署页.....10

浙江南林律师事务所
关于旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目
之
法律意见书

释义与简称

在本报告中，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	《浙江南林律师事务所关于旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》（律师事务所统一社会信用代码：3133000008948977XL）
本所	指	浙江南林律师事务所
本所律师	指	项志正律师、莘雨晨律师
本期债券	指	旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目

第一部分 引言

本所仅就旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目有关的法律问题发表意见而不对有关会计、审计、资产评信、内部控制等专业事项发表意见。本法律意见书中对有关财务专项评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本所仅就截至本法律意见书出具之日的有关情况发表法律意见，并仅供办理旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所不对其中的资金风险、行政审批风

险承担法律责任。

基于上述，本所及本所律师根据现行有效的中国法律、法规、规章及规范性文件的要求，遵循中国律师行业公认的业务标准、道德规范、勤勉精神和诚信原则，就旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目出具本法律意见书。

第二部分 正文

一、项目概况

1、项目名称：旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目。

2、项目类型：片区综合开发。

3、项目位置：项目位于南浔区旧馆街道。

4、项目建设内容与规模：本项目位于南浔区旧馆街道，东至大桥路，南至潘塘路，西至潘寺线，北至頔塘。片区面积约 59.4567 公顷（891.85 亩），共包含 5 个地块，地块总面积 8.8470 公顷（132.70 亩），其中出让面积 8.8470 公顷（132.70 亩）。

5、项目实施期间：项目开始时间为 2026 年 5 月（开始做地时间），项目完成时间为 2027 年 12 月（预计出让时间）。

所有地块计划于 2026 年 5 月一次性启动实施，预计于 2026 年完成实施并出让地块 5-1，其他地块计划于 2027 年完成实施并出让。具体安排如表 1 所示。

地块 5-1 号：2026 年 12 月完成实施并出让；

地块 1-2 号、地块 14 号、地块 15 号：2027 年 6 月完成实施并出让；

地块 2 号：2027 年 12 月完成实施并出让。

6、发行期限：5 年。

7、发行金额：9,000.00 万元。

8、发行计划：2026 年 9 月拟发行 7,600.00 万元，期限 5 年；2027 年拟发行 1,400.00 万元，期限 5 年。

单位：万元，%

地块	项目总 资金需 求	其中： 土地储 备专项 债券资 金	占比	其中： 财政安 排土地 储备专 项债券 付息资 金	占比	其中： 其他财 政预算 资金	占比
地块 1-2 号	3792	3400	89.66	340	8.97	52	1.37
地块 5-1 号	5228	4700	89.90	470	8.99	58	1.11
地块 14 号	100	0	0.00	0	0.00	100	100
地块 15 号	200	0	0.00	0	0.00	200	100
地块 2 号	1427	900	63.07	90	6.31	437	30.62
合计	10747	9000	83.74	900	8.37	847	7.88

9、项目总投资情况：本项目共包含 5 个地块，总资金需求为 10747 万元，其中用于土地储备的地方政府专项债券项目债券资金需求 9000 万元，占比 83.74%；财政安排用于土地储备的地方政府专项债券项目债券付息资金需求 900 万元，占比 8.37%；其他财政预算资金 847 万元，占比 7.88%。具体见下表：

二、项目实施单位

本项目的实施单位为湖州市土地储备中心，根据湖州市土地储备中心持有的《事业单位法人证书》，并经本所律师在机关赋码和事业单位登记管理平台官方网站查询确认，该单位基本情况如下：

名称	湖州市土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330500
统一社会信用代码	12330500471175624J
机构类型	事业单位

法定代表人	高启明
住所	湖州市仁皇山新区开元路 88 号
宗旨和业务范围	(一) 编制市本级土地储备计划并组织实施。 (二) 承担土地储备的前期开发、场地平整等具体实施工作。 (三) 承担储备土地、土地储备资金的具体管理工作。 (四) 配合做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。 (五) 配合做好储备土地供应相关工作。 (六) 完成湖州市自然资源和规划局交办的其他任务。
举办单位	湖州市自然资源和规划局
经费来源	财政全额补助
开办资金	5000.00 万元
有效期	2024-10-11 到 2029-10-11
登记管理机构	湖州市事业单位登记管理局

三、审批手续

1、《湖州市人民政府关于南浔城区和练市镇等乡镇级国土空间总体规划的批发》湖政函〔2024〕100 号。

2、《湖州市人民政府关于同意 2026 年土地储备计划的批复》(湖政函〔2026〕19 号)

经本所律师核查，上述批复文件表明湖州市人民政府将本项目纳入《湖州市区 2026 年度土地储备计划》。

本所律师认为，上述项目涉及的人民政府出具了有关文件，将上述项目列入本级政府的 2026 年度发行土地储备专项债券之政府投资项目。

四、财务评估报告

杭州良致会计师事务所（普通合伙）为本期债券出具了杭良会所咨字[2026]005 号《湖州市南浔区旧馆街道工业园区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》(以下简称“《财务评估报告》”)。

杭州良致会计师事务所（普通合伙）认为：“本项目可用于偿还融资本息的项目收益 11,043.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 9,900.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息，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。”

五、项目存量债务及受限情况

根据湖州市自然资源和规划局南浔分局出具的《土地权属情况证明》，本项目土地（地块总面积 8.847 公顷）范围内无查封、有抵押，抵押存在于地块 2 号（面积 27.43 亩），将于项目实施后解除。

六、项目预期收益和融资平衡方案

杭州良致会计师事务所（普通合伙）预测，本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 11,043.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 9,900.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。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，本项目自身建设内容能产生一定收益，收益主要来源于土地出让，收益与本项目存在对应关系，预测收益能够偿还全部融资本息、实现自平衡。

七、法律风险

1、偿债风险

风险：主要涉及债券本息无法按时足额偿付的风险，主要源于土地出让收益不及预期或偿债资金安排不合理。

管控措施：确保土地出让收益按时足额到账，通过合理规划出让时间和价格，

保障偿债资金充足。如遇土地出让收益不足，及时启动财政补贴或其他资金补充机制。

2、社会风险

风险：项目涉及土地收储和开发，可能影响周边居民、企业和其他利益相关者的利益。信息不透明、沟通不畅等原因可能导致公众对土地收储目的、用途等产生误解，引发负面舆论，造成不利影响。

管控措施：充分调研，制定公平、合理的土地回收价格及补偿标准。建立信息公开与沟通机制，通过官方网站、社区公告、新闻媒体等多种渠道，及时、全面地公开土地收储的相关信息，包括收储目的、范围、补偿标准、时间安排等。设立咨询热线和意见反馈邮箱，定期组织居民座谈会，解答公众疑问，听取意见和建议，增强公众参与度。

3、环境风险

风险：在土地收储后的平整、清理等施工过程中，可能产生大量扬尘，影响空气质量，同时施工机械的噪声会对周边居民和生态环境造成干扰。

管控措施：加强施工环境管理，严格按照环保要求施工。合理安排施工时间，避免在居民休息时间进行高噪声作业，对施工机械进行定期维护和保养，降低噪声排放。在收储和开发过程中，尽量减少对周边植被和水系的破坏，对于不可避免的破坏，制定生态修复计划，及时进行植被恢复、水系连通等工作。建立生态监测机制，对周边生态环境的变化进行长期监测，及时采取应对措施。

4、市场风险

风险：土地市场波动、地价下跌或土地出让时间延迟，可能影响项目收益和偿债能力。

管控措施：建立土地市场价格监测机制，定期评估市场波动对项目收益的影响。优化土地出让策略，如设定合理的出让底价和出让时间窗口。通过多元化的土地开发和利用方式，降低单一市场风险。

5、政策风险

风险：土地政策调整、财政补贴政策变化等可能影响项目资金安排和收益。

管控措施：密切关注国家和地方土地政策、财政政策的变化，及时调整项目规划。加强与上级主管部门的沟通，争取政策支持和指导。建立政策风险评估机制，提前制定应对预案。

据此，本所律师认为：本次发行的还本付息存在一定的法律风险，但以上法律风险不构成本次发行及未来债务偿还的重大法律风险。

八、中介服务机构

1、财务专项服务及其专项评价报告

根据杭州良致会计师事务所（普通合伙）的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，杭州良致会计师事务所（普通合伙）为杭州市财政局许可并在杭州市余杭区市场监督管理局登记注册的有限责任公司，统一社会信用代码为 91330110MA2CG4T633，成立日期为 2018 年 12 月 13 日，住所为浙江省杭州市余杭区仓前街道时尚万通城 2 幢 209-6 室，经营范围为“服务：审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度决算审计，代理记账，会计咨询，税务咨询，成年人非证书劳动职业技能培训。（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）。”登记状态为存续。

本次发行的《财务评估报告》由两名注册会计师签字并加盖公章。在《财务

评估报告》上签字的注册会计师均持有中国注册会计师协会核发的《注册会计师证书》,已经通过了中国注册会计师协会的历年考核、年检,具备为本次发行出具《财务评估报告》的资质。

综上所述,本所律师认为,杭州良致会计师事务所(普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业,具备为本项目出具项目预期收益与融资自求平衡专项审核报告的资质。

杭州良致会计师事务所(普通合伙)出具的《财务评估报告》中认为“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。”

2、法律专项服务和法律意见书

本所针对本项目概况及其资金来源、资金收入的合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经浙江省司法厅批准设立的律师事务所,现持有浙江省司法厅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3133000008948977XL,本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。在本法律意见书上签字的律师分别是项志正律师和莘雨晨律师。项志正律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为13305200510478150《律师执业证》,莘雨晨律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为13305201611187977《律师执业证》,该两位律师已经通过了浙江省湖州市司法局的历年考核、年检。

综上所述,本所律师认为,浙江南林律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所,具备为旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目进行法律分析并出具法律意见书的资质;在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

第三部分 结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

- (一) 本期专项债券的实施单位有资格实施储备地块的土地储备。
- (二) 本期专项债券对应的土地储备项目权属清晰，土地无查封、有抵押，抵押存在于地块 2 号，将于项目实施后解除。
- (三) 根据《财务评估报告》，本期专项债券能够实现项目收益和融资自求平衡的要求，符合相关规定。

本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后方生效，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《浙江南林律师事务所关于旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》的签署页）

浙江南林律师事务所

负责人：



（项志正）

经办律师：

（项志正）

经办律师：

（莘雨晨）

2026年9月3日