

文号：（2026）浙汉律非诉字第 0012 号

浙江汉本律师事务所  
关于  
练市镇高新园区用于  
土地储备的地方政府专项债券项目  
法律意见书

浙江汉本律师事务所

浙江省湖州市太湖路 1155 号中新商务大厦 7 楼

2026 年 9 月



## 目录

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 正文 .....                 | 5 |
| 一、主体资格 .....             | 5 |
| （一）本次债券的发行主体 .....       | 5 |
| （二）本项目的实施机构主体 .....      | 5 |
| 二、土地储备项目情况 .....         | 5 |
| （一）项目概况 .....            | 5 |
| 附：地块现状情况表 .....          | 5 |
| （二）本项目取得的审批或备案文件情况 ..... | 6 |
| 三、项目资金情况 .....           | 7 |
| （一）项目资金来源和资金用途 .....     | 7 |
| （二）本项目的收益与融资自求平衡情况 ..... | 7 |
| 四、中介机构及相关文件 .....        | 8 |
| （一）会计师事务所 .....          | 8 |
| （二）律师事务所 .....           | 8 |
| 五、结论性意见 .....            | 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，下列词语具有以下含义：

|                  |   |                                                                        |
|------------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| 项目/本项目           | 指 | 练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目                                               |
| 律师事务所/本所         | 指 | 浙江汉本律师事务所                                                              |
| 本所律师             | 指 | 顾凤根律师、何秋慧律师                                                            |
| 本期债券             | 指 | 练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目专项债券                                           |
| 财务评价报告           | 指 | 湖州恒生会计师事务所有限公司出具的《练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评估报告书》（湖恒咨报字[2026]第 028 号） |
| 本法律意见书/<br>法律意见书 | 指 | 《浙江汉本律师事务所关于练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目专项债券法律意见书》                         |
| 实施方案             | 指 | 《练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目实施方案》                                         |
| 土储债              | 指 | 用于土地储备的地方政府专项债券                                                        |

## 声 明

本所律师依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

委托方保证已经提供了本所律师认为本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或其他材料，保证上述文件真实、准确、完整；有关材料上的签字和/或印章均是真实、有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、委托方或其他有关单位出具的证明文件。

本所律师仅就与本次债券发行相关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计、信用评级、资产评估、收益评价、投资决策等专业事项发表评论和意见。在本法律意见书中涉及审计、资产评估、信用评级等内容时，本所律师均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，该等引述并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述以及重大遗漏。

本所同意将本法律意见书作为本次债券必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对本所出具的法律意见书承担相应的法律责任。

## 正文

### 一、主体资格

#### （一）本次债券的发行主体

根据《财政部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）等相关规定，本次债券系由浙江省人民政府作为发行主体。

#### （二）本项目的实施机构主体

本项目的实施机构为湖州市土地储备中心。根据公开信息查询和实施方案，基本情况如下：

机构名称：湖州市土地储备中心

统一社会信用代码：12330500471175624J

社会组织类型：事业单位

机构地址：湖州市仁皇山新区开元路 88 号

法定代表人：高启明

宗旨和业务范围：编制市本级土地储备计划并组织实施；承担土地储备的前期开发、场地平整等具体实施工作；承担储备土地、土地储备资金的具体管理工作；配合做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作；配合做好储备土地供应相关工作。

土地储备机构名录代码：TC330500

本所律师核查后认为，本项目的实施机构主体系在中华人民共和国境内有效存续的法人，且已列入全国土地储备机构名录，具有实施本项目的主体资格。

### 二、土地储备项目情况

根据项目实施机构出具的资料，本项目涉及的地块情况如下：

#### （一）项目概况

本项目位于练市镇区域范围，东至和泽厂区，西至三高连接线二期，北至新会新村，南至湖盐西路，项目片区面积约 60.9425 公顷，共涉及 5 个地块，地块总面积 16.9337 公顷。项目类型为片区综合开发。

附：地块现状情况表

单位：公顷

| 序号 | 地块名称 | 储备地块标识码           | 地块来源 | 地块面积   | 权属人  | 土地权属情况      | 现状情况               | 现状用途 | 纳入土地储备计划情况   | 地块状态  |
|----|------|-------------------|------|--------|------|-------------|--------------------|------|--------------|-------|
| 1  | 川湖   | 3305032026R000190 | 收购   | 6.3158 | 朱家兜村 | 非国企、无查封、无抵押 | 工业厂房（30694.14平方米）  | 工业用地 | 湖政函（2026）19号 | 已纳入计划 |
| 2  | 马可狮派 | 3305032026R000219 | 收购   | 3.4210 | 朱家兜村 | 非国企、无查封、无抵押 | 工业厂房（18852.84平方米）  | 工业用地 | 湖政函（2026）19号 | 已纳入计划 |
| 3  | 正导   | 3305032026R000226 | 收购   | 3.5656 | 庄家村村 | 非国企、无查封、无抵押 | 工业厂房（27637.83平方米）  | 工业用地 | 湖政函（2026）19号 | 已纳入计划 |
| 4  | 新会新村 | 3305032026R000184 | 农转征  | 1.6975 | 新会新村 | 非国企、无查封、无抵押 | 25户房屋（17246.69平方米） | 工业用地 | 湖政函（2026）19号 | 已纳入计划 |
| 5  | 鼎盛   | 3305032026R000205 | 农转征  | 1.9338 | 朱家兜村 | 非国企、无查封、无抵押 | 工业厂房（6800.38平方米）   | 商业用地 | 湖政函（2026）19号 | 已纳入计划 |

## （二）本项目取得的审批或备案文件情况

根据项目实施机构出具的资料，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得相关批复等文件如下：

1.2024年3月31日，浙江省人民政府作出关于《湖州市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复。

2.2024年6月7日，湖州市人民政府作出《湖州市人民政府关于同意湖州市南浔区练市镇练南城镇单元01、03、04街区（NX-13-01、03、04）等七个控制性详细规划的批复》（湖政函（2024）42号）。

3.2024 年 12 月 27 日，湖州市人民政府作出《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复》（湖政函〔2024〕100 号），原则同意练市镇国土空间规划（2021—2035 年）。

4.2025 年 1 月 16 日，湖州市人民政府作出《湖州市人民政府关于同意湖州市南浔区金象湖单元(33050300105)等 11 个单元详细规划的批复》(湖政函〔2025〕4 号)。

5.2026 年 4 月 2 日，湖州市人民政府作出《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）以及附件《2026 年市区土地收储计划表》，本项目所涉相关地块已纳入湖州市 2026 年度土地储备计划。

6.2026 年 4 月 13 日，湖州市自然资源和规划局南浔分局出具《情况说明》，练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券，项目面积 16.9337 公顷，项目范围内地块无查封、无抵质押。

本项目所涉地块不占生态红线，不占用永久基本农田，位于城镇开发边界内，符合“三区三线”管控要求，具备合法合规的开发条件。

本所律师核查后认为，本项目已取得了现阶段相关主管部门的批复文件，符合土地储备项目的要求，具有合法性。本项目前期审批情况满足发行条件。

### 三、项目资金情况

#### （一）项目资金来源和资金用途

根据项目实施机构出具的实施方案和附件《练市镇高新园区用于土地储备的地方政府专项债券项目事前绩效评估报告》，本项目总资金需求为 18624.8 万元，其中用于土地储备的地方政府专项债券资金需求 4900 万元，剩余资金由财政预算安排。本次计划申请发行土储债 4900 万元，期限 5 年。

根据项目实施机构出具的实施方案和附件《表 6 片区综合开发项目收支表》，本项目募集资金将投向土地储备领域（如征地和拆迁补偿、土地开发等），符合国家专项债券投向领域的政策要求。

本所律师核查后认为，本项目的资金来源及资金用途符合法律法规的规定。

#### （二）本项目的项目收益与融资自求平衡情况

根据项目实施机构出具的实施方案和附件，本项目的项目收益主要为土地出让金。

湖州恒生会计师事务所有限公司出具的财务评价报告认为，本项目债券存续期内总收入 9087.90 万元，上缴规费 2063.27 万元，总收益 7024.63 万元，可用于偿还债券本息的收益 7024.63 万元。专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达 1.3 倍。湖州恒生会计师事务所有限公司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。

本所律师认为，根据本项目财务评价报告，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### **四、中介机构及相关文件**

##### **（一）会计师事务所**

湖州恒生会计师事务所有限公司现持有湖州市工商行政管理局于 2024 年 9 月 27 日核发的统一社会信用代码为 913305007176227982 的《营业执照》、浙江省财政厅于 2018 年 5 月 30 日核发的执业证书编号为 33000097 的《会计师事务所执业证书》。

相关财务评价报告已由两名注册会计师及湖州恒生会计师事务所有限公司负责人签字并加盖公章。两名签字的注册会计师持有注册会计师证并通过上一年度的注册会计师任职资格检查。

本所律师认为：湖州恒生会计师事务所有限公司系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，两名签字的注册会计师持有注册会计师证并通过上一年度的注册会计师任职资格检查，具备出具财务评价报告的资质。

##### **（二）律师事务所**

本所为本期债券提供专项法律服务并出具法律意见书。

本所现持有浙江省司法厅于 2015 年 2 月 17 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 313300003299719101），系具有合法执业资格的律师事务所。

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本所公章。

本所律师认为：浙江汉本律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备出具法律意见书的资质。

#### **五、结论性意见**

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目的实施主体系在中华人民共和国境内有效存续的法人，且已列入全国土地储备机构名录，具有实施本项目的主体资格。

（二）本项目已取得了现阶段相关主管部门的批复文件，本项目地块已获准纳入 2026 年度土地储备计划，可以成为储备土地。

（三）本项目的资金来源及资金用途符合法律法规的规定。

（四）本项目的预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，总体实现项目收益与融资自求平衡。

（五）为本项目提供服务的律师事务所、会计师事务所及其经办签字人员具备提供相关专业服务的主体资格。

本法律意见书一式二份，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文，签字页附后）

(本页无正文，为签字页)

浙江汉本律师事务所（盖章）

负责人（签名）：徐永平



经办律师（签名）： 顾凤根

何秋慧

出具日期： 2026 年 9 月 17 日