

浙江六和律师事务所

关于昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧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

浙六和法意（2026）第 2135 号

致：安吉县国土资源储备中心

浙江六和律师事务所（简称：本所）接受浙江省自然资源资产运营有限公司委托并为其指定主体安吉县国土资源储备中心实施的“昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块用于土地储备的地方政府专项债券项目”（简称：专项债券项目）出具法律意见书。本所指派徐熙律师、吕荣律师（简称：六和律师）就前述专项债券项目提供法律服务。

六和律师依据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《自然资源部 国家发展改革委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（试行）》（财预〔2017〕62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）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）、《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》（浙自然资函〔2025〕50号）等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件有关规定，以及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师

行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

第一部分 律师声明

为出具本法律意见书，本所及六和律师特作如下声明：

（一）本法律意见书系六和律师根据我国现行法律法规、规章及财政部、自然资源部已公开的有关规范性文件和贵方在 2026 年 6 月 8 日之前提供的资料，并基于六和律师对有关事实的了解及对相关现行法律法规、规章及规范性文件的理解而出具。

（二）六和律师对某事项的判断是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规、规章和规范性文件为依据，以及充分信赖有关政府行政部门给予的批准或确认。

（三）六和律师仅对专项债券项目相关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，六和律师仅依赖于有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告和相关技术或资质认证文件，以及相关专业技术人员提供的技术资料的理解、判断和结论。六和律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告、验资报告和相关技术或资质认证文件、专业技术人员的结论意见中的任何数据或结论的引述，并不意味着六和律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（四）对于法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府主管部门及其他相关单位提供的证明和确认文书而出具法律意见书。

（五）为出具本法律意见书，六和律师假设：贵方向六和律师提供的文件是真实、准确及完整的，其复印件与原件一致，没有重大遗漏、误导或隐瞒；且自提供该等文件之日起直至本法律意见书出具日止，该等文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；前述所有文件中的事实性信息是真实及准确的，没有重大遗漏、误导或隐瞒，且自获得之日起直至本法律意见书出具日止，该等信息均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；所有已签署或将签署文件的各方（除个人和根据中国法律成立的实体及中国政府机构以外）均为依法

存续并取得了适当的授权以签署和提交该等文件，并履行文件项下的义务；所有文件均已经由有关各方正式签署、盖章、交付及授权，并根据适用法律构成有关各方有效、有约束力且可执行的义务。

（六）本法律意见书是六和律师向贵方出具的，未经本所事先以书面方式同意，不得向其他任何无关第三方披露本报告或其相关内容，亦不得为任何其他目的使用本法律意见书或其相关内容。六和律师未授权任何单位或个人对法律意见书做任何解释或说明。

（七）六和律师同意实施主体部分或全部在本期债券信息披露文件中自行引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但实施主体作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所亦不对项目的资金风险、行政审批风险承担法律责任。

（八）本所同意将本法律意见书作为办理专项债券项目所必备的法律文件，作为申报资料的组成部分一同上报有关部门。除前述用途外，本法律意见书不得用作其他任何目的。

第二部分 正文

一、主体资格

（一）专项债券的发行主体

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）第五条规定，省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。

据此，专项债券项目的发行主体为浙江省人民政府。

（二）专项债券的实施主体

根据《昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块用于土地储备的地方政府专项债券项目实施方案》（简称：《土储专项债券项目实施方案》）等相关资料，专项债券项目的实施主体为安吉县国土资源储备中心。根据安吉县国土资源储备中心的《事业单位法人证书》并经六和律师查询“机关赋码和事业单位登记管理平台”网站（<https://gjsy.scopsr.gov.cn/>），安吉县国土资源储备中心的基本情况如下：

名称	安吉县国土资源储备中心
统一社会信用代码	12330523731993675L
法定代表人	金山
住所	安吉县昌硕街道安吉大道 168 号
开办资金	16,621 万元
经费来源	财政全额补助（全额拨款）
有效期	2024 年 11 月 27 日至 2027 年 5 月 23 日
宗旨和业务范围	根据全县国土空间规划，拟定土地储备计划。承担城镇存量土地（包括闲置、荒芜、依法没收、企业破产）收购储备的行政辅助工作。承担储备土地开发利用场地平整等前期准备，以及储备土地使用权预出让、转让的行政辅助工作。承担依法收回的违法用地、无主土地（城镇无合法使用权的国有土地）以及其他纳入储备库国有土地的日常工作。承担收购储备资金的测算工作，以及收储资金管理使用的行政辅助工作；完成综合统计工作。
举办单位	安吉县自然资源和规划局

登记机关	安吉县事业单位登记管理局
登记状态	正常

根据《土储专项债券实施方案》并经六和律师核查，截至本法律意见书出具之日，安吉县国土资源储备中心为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，其名录代码为 TC330523，行政隶属于安吉县自然资源和规划局。

据此，安吉县国土资源储备中心系具有独立的法人资格的事业单位、隶属于安吉县自然资源和规划局、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，已被纳入全国土地储备机构名录，符合《土地储备管理办法》第一条第三款以及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第二条第二款的规定。

综上所述，六和律师认为：专项债券项目的发行主体符合《土地储备管理办法》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规规定的主体资格要求。

二、土地储备项目情况

根据《土储专项债券项目实施方案》等相关资料，本次专项债券项目对应的土地储备项目由安吉县国土资源储备中心负责实施，位于昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧，收储面积 1.7857 公顷的地块，项目相关情况如下：

（一）项目概况

1、拟收储地块位于安吉县昌硕街道，项目类型为收回收购存量闲置土地。本项目涉及 1 宗地块：昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块，储备地块标识码：3305232026R000199，宗地面积 1.7857 公顷，四至范围：东至递铺北路，南至灵芝西路，西至城北小区，北至城北小区。

2、收储地块土地权属为国有土地，现状用途为耕地、其他建设用地、未利用地，无地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物。土地权利人为安吉典创建设有限公司，该权利人是国企，土地不存在查封、抵押等情况。安吉县国土资源储备中心已与安吉典创建设有限公司初步达成收回收购土地意向，发债后一个月内启动实施，计划 2031 年 6 月底前完成出让。

3、收储地块土地规划用途为商住用地，本项目实施周期为 5 年，即 2026 年 6 月至 2031 年 6 月。

（二）项目批准

收储地块位于《安吉县 ZX-01 单元（灵芝路街区）控制性详细规划》范围内，2022 年 9 月由安吉县人民政府批准通过。

本项目规划用途为商住用地，容积率 1.5-1.6，规划用地性质符合《安吉县 ZX-01 单元（灵芝路街区）控制性详细规划》的要求，控规用途与远期用途一致。

根据 2025 年 11 月安吉县人民政府作出的《关于同意安吉县 2026 年度土地储备计划的批复》，项目地块已纳入安吉县 2026 年土地储备计划。

综上所述，六和律师认为：本项目所涉地块在《安吉县 ZX-01 单元（灵芝路街区）控制性详细规划》范围内，已批复，且已纳入安吉县 2026 年土地储备计划，本项目前期审批情况具备公开发行业务条件。安吉县国土资源储备中心作为项目实施单位，需根据项目进度继续办理相关审批或许可手续，保证本项目合法合规。

三、项目资金情况

根据《土储专项债券实施方案》等相关资料，项目资金相关情况如下：

（一）项目资金需求来源及用途

本项目总资金需求 9450.00 万元，其中：用于土地储备的地方政府专项债券资金 8400 万元（低于安吉县 2025 年土地出让金（16.20 亿元）的 50%），占项目总资金需求的 88.89%；财政安排用于土地储备的地方政府专项债券付息资金 1050.00 万元，占项目总资金需求的 11.11%。

本项目拟申请用于土地储备的地方政府专项债券金额 8400 万元，年利率 2.5%。专项债券资金一次性全部用于收回收购本项目地块（1 宗地），滚动次数 1 次。专项债券使用期限 5 年，年利息 210.00 万元，预计项目融资到期利息 1050.00 万元，本息总计 9450.00 万元。

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行债券	本期偿还本金	期末本金余额	债券年利率	债券应付利息	债券应付本息
2026	0.00	8400.00	0.00	8400.00	2.50%	0.00	0.00
2027	8400.00	0.00	0.00	8400.00	2.50%	210.00	210.00
2028	8400.00	0.00	0.00	8400.00	2.50%	210.00	210.00
2029	8400.00	0.00	0.00	8400.00	2.50%	210.00	210.00
2030	8400.00	0.00	0.00	8400.00	2.50%	210.00	210.00
2031	8400.00	0.00	8400.00	0.00	2.50%	210.00	8610.00
合计		8400.00	8400.00			1050.00	9450.00

（二）项目收益及资金平衡分析

本次融资项目收益来源为土地挂牌交易产生的现金流入，本项目于 2031 年出让完毕，预期土地出让收入为 12,021.65 万元，扣除各项政府计提和税费后，用于资金平衡的土地相关收益为 9,617.32 万元，项目到期本息合计 9,450.00 万元，本息覆盖倍数 1.02。

根据《昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评价报告书》，经绍兴天源会计师事务所专项审核后认为：“在相关专项债券单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备专项债券项目昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块，预期对应的项目收益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。”

综上所述，六和律师认为：

1、专项债券项目的资金来源和资金用途符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》的有关规定；

2、专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌出让现金收入，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）会计师事务所及财务评价报告

绍兴天源会计师事务所有限责任公司受托对专项债券对应项目的项目收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

根据绍兴天源会计师事务所有限责任公司的营业执照并经六和律师查询国家企业信用信息公示系统，绍兴天源会计师事务所有限责任公司系经绍兴市越城区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为：91330602719597207F，成立日期为1999年12月7日，经营范围为：法定审计、验资业务（不含公开发行业和交易股票的企业、机构、场所的审计业务）以及会计咨询、会计服务业务，基建（技改）工程预决算审计，基本建设项目竣工决算审计；会计培训（涉及许可的凭有效许可证经营）；政府采购代理；工程招标代理（凭资质证书经营）。（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）。

绍兴天源会计师事务所有限责任公司现持有浙江省财政厅于2025年7月21日颁发的批准执业文号为浙财会〔1999〕253号的《会计师事务所执业证书》。

（二）法律顾问及法律意见书

根据委托，六和律师就本期土地储备专项债券的发行出具本法律意见书。

浙江六和律师事务所为本期专项债券发行的法律顾问机构，提供专项法律服务，本所现持有浙江省司法厅于2017年3月13日颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31330000E97116377T，具有律师业务从业资格，具备为本项目出具法律意见书的业务资格，不存在受到处罚的情形。

本所指派的两位律师均持有中华人民共和国律师执业证，且已通过执业年度考核。

综上所述，六和律师认为：为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

五、本期债券风险及管控措施

（一）项目合规性风险及管控措施

项目可能存在不符合国土空间总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

针对该风险事项，实施主体在项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

（二）资金筹集与偿还风险及管控措施

债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

针对该风险事项，项目实施主体应提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（三）土地市场风险及管控措施

土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

针对该风险事项，项目实施主体应密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

（四）项目实施风险及管控措施

项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

针对该风险事项，项目实施主体应加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督

机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

（五）管理与运营风险及管控措施

项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

针对该风险事项，项目实施主体应建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

六、结论意见

（一）专项债券项目的发行主体符合《土地储备管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等法律法规规定的主体资格要求。

（二）本项目所涉地块在《安吉县 ZX-01 单元（灵芝路街区）控制性详细规划》范围内，已批复，且已纳入安吉县 2026 年土地储备计划，本项目前期审批情况具备公开发行人条件。安吉县国土资源储备中心作为项目实施单位，需根据项目进度继续办理相关审批或许可手续，保证本项目合法合规。

（三）专项债券项目的资金来源和资金用途符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》的有关规定。

（四）专项债券对应项目的偿债收益主要来源于土地挂牌出让现金收入，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。

（五）为专项债券提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（六）本期债券发行存在一定的风险，但相关风险不构成本期发行的实质性法律障碍。

综上所述，六和律师认为：昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块土地储备专项债券项目符合《地方政府债券发行管理办法》《地方政府土地储备

专项债券管理办法（试行）》《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》等相关法律法规的规定，本期债券具备公开发行业务条件。

本法律意见书一式五份。

本法律意见书经浙江六和律师事务所盖章并经六和律师签字后生效。

（以下无正文，下接签字盖章页）

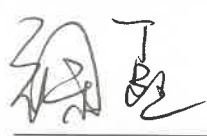
本页无正文，为《浙江六和律师事务所关于昌硕街道递铺中路西侧、灵芝西路北侧地块用于土地储备的地方政府专项债券项目之法律意见书》之签字盖章页。

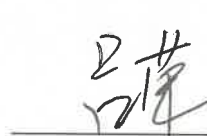
浙江六和律师事务所

负责人：


刘珂

经办律师：


徐熙


吕荣

二〇二六年六月八日