

浙江波宁律师事务所

2025 年宁波市政府专项债券

北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目

专项债券发行之

法律意见书

波宁法意【2025】第004-2号



浙江波宁律师事务所
ZHEJIANG BONING LAW FIRM

地址：中国宁波市高新区光华路 299 弄 37 号研发园 C 区 15 幢 4 楼（315048）

电话：+(86)574-2783-6013

传真：+(86)574-2783-6060

网址：www.nbbnlaw.com



浙江波宁律师事务所

2025 年宁波市政府专项债券

北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目

专项债券发行之法律意见书

波宁法意【2025】第 004-2 号

致：宁波市北仑区城市更新建设有限公司

浙江波宁律师事务所（以下简称“本所”）接受宁波市北仑区城市更新建设有限公司（以下简称“贵公司”）的委托，指派本所朱和鸽律师、高静芳律师（以下简称“本所律师”），就北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师依据《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）、《关于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）、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（以下简称厅字〔2019〕33 号文）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）及其他法律法规、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的有关法律、法规、规范性文件及行业自律规则的规定发表法律意见。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规、规范性文件和行业自律规则为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

在本法律意见书中，本所仅就与本期债券有关的法律事项发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表评论。本所在本法律意见书中对财务评价报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确

性做出任何明示或默示的保证，本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

在为出具本法律意见书而进行的调查过程中，贵公司已向本所确认，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，且该等文件、材料或口头的陈述和说明不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

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，对本期债券的合法合规性进行了充分的尽职调查，查阅了必要的材料、文件，包括贵公司提供的有关政府部门的批准文件、有关记录、资料和证明，并就本期债券的有关事项向贵公司作了必要的询问，并保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，愿意就其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目（以下简称“本期债券对应项目”或“本项目”）专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为法律文件，随其他材料一并提交，愿意作为公开披露文件，并同意依法对本所出具的法律意见书承担相应的责任。

基于上述声明，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期债券有关法律事项发表法律意见如下：

正 文

一、项目概况

（一）项目实施单位及主管部门基本情况

本期债券对应项目为北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目。本项目的实施单位为宁波市北仑区城市更新建设有限公司。本项目的主管部门为宁波市北仑区住房和城乡建设局。

（二）项目位置

本项目位于北仑区大碶街道甬江路以东，规划天台山路以南，在建王隘安置房以北，规划王隘河路以西地块。

（三）项目建设内容

本项目用地面积约20163平方米，总建筑面积约68000平方米，其中地上建筑面积约56400平方米，地下建筑面积约11600平方米，建成后可提供保障性租赁住房约1473套。项目主要建设内容为5栋楼，分别为A楼、B-1#、B-2#、B-3#楼和C楼。底部局部架空，主要功能为保障性租赁住房及配套用房等。地下主要功能为机动车库、非机动车库和设备用房等，可停机动车146辆，非机动车1940辆。地下室局部为人防地下室。

（四）项目批复情况及实施情况

截至本法律意见书出具日，本期债券对应项目相关的文件如下：

本项目已于2022年7月1日取得由北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程项目建议书的复函（仑发改基[2022]152号）

本项目已于2022年11月2日取得北仑区发展和改革局审批的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程可行性研究报告的复函》（仑发改基[2022]253号），审批监管平台代码：2207-330206-04-01-129628。

本项目已于2022年11月24日取得北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程初步设计的复函》（仑发改基[2022]270号）。

本项目建设期：

1. 项目开工日期：2022年11月
2. 项目竣工日期：2026年10月
3. 项目建设期：48个月

项目尚在实施过程中。

综上，本所律师认为建设项目已取得相关批复文件，且符合厅字[2019]33号文要求的发行地方政府专项债的项目标准。

二、建设项目实施主体

事项	内容
名称	宁波市北仑区城市更新建设有限公司
住所	浙江省宁波市北仑区新碶街道区府路188号1幢1号556室

法定代表人	郑贤彪
注册资本	100000万人民币
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。 一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；停车场服务；城市绿化管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
成立日期	2021年12月24日
营业期限	2021年12月24日至无固定期限
统一社会信用代码	91330206MA7EUHDN3D

综上，本所律师经核查后认为，截至本法律意见书出具之日，贵公司依法有效存续。根据中国有关法律、行政法规以及贵公司章程，贵公司并无需要终止或解散的情形出现，具备作为项目实施主体的资质。

三、本期专项债券的发行人

本期债券由宁波市人民政府发行，符合《预算法》、国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财库[2020]43号文及其他相关法律法规的要求，宁波市人民政府具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

四、本期债券项目资金筹措及投向情况

本项目静态总投资为 59,937.71.00 万元，其中资本金 12,937.71 万元，占比 21.59%，发行地方政府专项债券 47,000.00 万元，占比 78.41%。债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 1,965.61 万元，因此考虑建设期利息后的动态总投资为 61,903.32 万元。

本项目专项债券计划发行金额为 47,000 万元。其中:2023 年 2 月已发行 6,000.00 万元(实际债券利率为 3.38%, 发债期限 30 年); 2024 年 5 月已发行 7,000.00 万元(实际债券利率为 2.53%, 发债期限 30 年); 2024 年 9 月已发行 5,000.00 万元(实际债券利率为 2.25%, 发债期限 30 年); 2025 年 2 月已发行 9,000.00 万元(实际债券利率为 2.06%, 债券发债期限 30 年), 2025 年 10 月(本期)拟发行 5,200.00 万元, 2026 年拟发行 14,800.00 万元, 发债期限 30 年。

拟发行债券融资利率按 2.46%估算, 每半年支付一次利息, 到期偿还本金。利息合计 35,094.00 万元, 本息总计 82,094.00 万元。

因此, 本所律师认为, 项目资本金比例大于 20%, 符合资本金规定的要求。基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排, 本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。募集的资金拟用于项目工程建设, 符合相关法律法规规定。

五、项目财务效益预测及财务分析情况

宁波康勤会计师事务所(普通合伙)作为本期债券的评估机构, 出具了《北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程收益与融资自求平衡财务评价报告(编号为康勤财评[2025]第 025 号)》。

本项目建设完成后, 本项目运营期内, 可实现财政补贴收入 5,214.42 万元, 保障房出租收入 91,650.66 万元, 商业用房出租收入 3,341.12 万元, 车位出租收入 658.95 万元, 公共服务收入 6,234.66 万元, 本项目在运营期内(2027-2056 年)可获得运营收入为 107,100.13 万元, 债券存续期间运营成本估算合计为 5,095.08 万元。

本期债券对应项目计划总融资金额 47,000.00 万元。其中: 2023 年 2 月已发行 6,000.00 万元(实际债券利率为 3.38%, 发债期限 30 年); 2024 年 5 月已发行 7,000.00 万元(实际债券利率为 2.53%, 发债期限 30 年); 2024 年 9 月已发行 5,000.00 万元(实际债券利率为 2.25%, 发债期限 30 年); 2025 年上半年已发行 9,000.00 万元(实际债券利率为 2.06%, 债券发债期限 30 年), 2025 年 10 月(本期)拟发行 5,200.00 万元, 2026 年拟发行 14,800.00 万元, 发债期限 30 年, 拟发行债券融资利率按 2.46%估算, 每半年支付一次利息, 到期偿还本金。利息合计 38,784.00 万元, 本息总计 90,784.00 万元。

经测算，本项目运营期可实现收入 107,100.13 万元，运营成本 5,095.08 万元，项目实现的收益合计 102,005.05 万元。本项目发行债券总额 47,000.00 万元，已发行债券融资利率为 2.06%/2.25%/2.53%/3.38%，拟发行债券融资利率按 2.46% 估算，债券利息总额 35,094.00 万元，债券本息合计 82,094.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.24 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目运营期现金流入总额 169,003.45 万元，现金流出总额 147,126.79 万元，期末资金结余 21,876.66 万元。本项目发行债券总额 47,000.00 万元，已发行债券融资利率为 2.06%/2.25%/2.53%/3.38%，拟发行债券融资利率按 2.46% 估算，债券利息总额 35,094.00 万元，债券本息合计 82,094.00 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.27 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

综上，本所律师认为，在宁波康勤会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，募投项目预期收益能有效覆盖专项债券本息，符合项目预期收益和融资自求平衡的要求。

六、本期债券中介服务机构

（一）会计师事务所

宁波康勤会计师事务所（普通合伙）作为本期债券的评估机构，出具了《北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程收益与融资自求平衡财务评估报告（编号为康勤财评[2025]第 25 号）》

根据贵公司提供的材料显示，宁波康勤会计师事务所（特殊普通合伙）持有宁波市北仑区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913302065874511334 的《营业执照》，并持有编号为 33000442《会计师事务所执业证书》，具备相应的从业资格。

经本所律师核查，宁波康勤会计师事务所（普通合伙）系已依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具评价报告的资质。

（二）律师事务所

浙江波宁律师事务所作为本期债券的专项法律顾问，出具《法律意见书》。

浙江波宁律师事务所现持有浙江省司法厅颁发的第31330000419528306B号《律师事务所执业许可证》，并通过了年度律师事务所考核，本期债券法律意见书上签字的律师为朱和鸽和高静芳。朱和鸽律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为13302200711745541律师证，高静芳律师现持有浙江省司法厅核发的执业证号为13302201611649581律师证。在出具本法律意见书时，上述两位律师均持有通过年检的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师经核查后认为，浙江波宁律师事务所及签字律师具备出具本期债券的资质。

综上所述，本所律师认为，会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的公允的中介服务机构，其已对工程项目出具了专业性意见。

七、结论意见

本所律师通过审核核查本期债券对应项目相关文件及信息，结合上述内容，根据有关法律法规及规范性文件的规定，发表如下结论性意见：

1、截止到本意见书出具之日，宁波市北仑区城市更新建设有限公司是具有独立法人资格的法人，具有实施北仑大碶庐南 E6 地块保障性租赁住房工程项目的主体资格及能力。

2、本期债券对应项目已取得现阶段相关项目审批文件，项目合法合规。

3、本期债券对应项目资金来源、资金用途及项目收益与融资自求平衡情况，符合财预[2017]89号、财预(2015)225号、厅字(2019)33号文、财库(2020)36号)、财库(2020)43号文等相关法律法规和规范性文件的规定。

4、本期债券的中介服务机构会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续，具备相应的从业资质，均已对本期债券对应项目出具了专业性意见。

综上所述，本所律师认为：

本期债券对应项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，本期债券发行不存在实质性法律障碍。

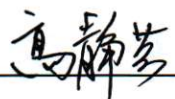
本法律意见书正本一式四份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文)

(此页无正文,为《浙江波宁律师事务所关于2025年宁波市政府专项债券北仑大碶庐南E6地块保障性租赁住房工程项目专项债券发行之法律意见书》之盖章页)

浙江波宁律师事务所
负责人: 
范云

经办律师: 
朱和鸽

经办律师: 
高静芳

2025年10月23日