

**浙江阳明律师事务所**

**关于**

**宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块**

**土地储备专项债券项目的**

**法律意见书**

**浙江阳明律师事务所**

**(ZHEJIANG YANGMING LAW FIRM)**

浙江余姚市南雷南路 298 号合力大厦北楼 16 楼 315400

电话：0574 6272 4297 传真：0574 6271 9499

<http://www.yangminglf.com>

# 目 录

释义 .....	1
第一部分 声明 .....	3
第二部分 正文 .....	4
一、 本期债券发行要素 .....	4
二、 本期债券的发行主体 .....	4
（一） 宁波市概况 .....	4
（二） 宁波市经济发展情况及财政情况 .....	5
三、 本期债券发行的募集资金用途 .....	6
（一） 债券发行额度 .....	6
（二） 项目基本情况 .....	6
（三） 项目实施情况 .....	7
（四） 土地储备机构 .....	8
（五） 项目资金来源支出情况 .....	8
四、 本期债券的发行文件 .....	11
（一） 财务评价机构及财务评估报告 .....	11
（二） 法律服务机构及法律意见书 .....	11
五、 法律风险提示 .....	12
六、 结论性法律意见 .....	13

## 释 义

在本《法律意见书》中，除非文意另有所指，下列词语具有下述涵义：

简称	▪	全称
发行人/市政府	指	宁波市人民政府
项目业主/公司	指	余姚市土地交易储备中心
本期债券	指	宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目
世明会所	指	宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）
本所	指	浙江阳明律师事务所
《财务评估报告》	指	《宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）
《债务预算管理办法》	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）
《地方债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	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》（厅字〔2019〕33 号）
《专项债券品种的通知》	指	财政部印发《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）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
本《法律意见书》	指	本所出具的《浙江阳明律师事务所关于宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目的法律意见书》

**浙江阳明律师事务所**  
**关于**  
**宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块**  
**土地储备专项债券项目**  
**的法律意见书**

**致：余姚市土地交易储备中心：**

本所接受贵单位委托，并签订《法律服务委托合同【专项】》，本所担任拟发行的宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155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）、《政府投资条例》（国务院令第712号）、《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》（厅字〔2019〕33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）等有关法律法规、部门规章及规范性文件的有关规定，本所律师查阅了本所认为出具本《法律意见书》所应查阅的文件和资料，并就相关问题向发行人的管理人员作了必要的询问与调查。本所指派钱荣麓律师、施迎科律师作为经办律师（以下简称本所律师），根据前述相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，对本期宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目所涉及的发行事宜出具本《法律意见书》，现出具法律意见如下。

## 第一部分 声明

本所律师根据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实，并依据我国现行有效的法律法规和有关规定发表法律意见，并不对有关发行人的信用评级、审计等专业事项发表意见。本所律师对审计数据、结论及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

发行人已经提供了本所律师认为出具本《法律意见书》所必需的原始材料、副本材料以及其他文件资料。发行人保证上述文件资料真实、准确、完整，且无隐瞒、虚假或误导之处；文件上所有签字或印章真实，复印件与原件一致。

本所律师基于对发行人本期债券发行所涉及的有关事实的了解，以及对有关法律法规和规定的理解，出具本《法律意见书》。对于与本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师基于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件出具本《法律意见书》。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。本所律师保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所律师同意将本《法律意见书》作为发行人本期债券所必备的法律文件随同其他材料一同备案，并依法对本所律师出具的法律意见承担相应的法律责任。

本《法律意见书》仅供发行人为本期债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

## 第二部分 正文

### 一、本期债券发行要素

根据本所收到的材料和信息，并经本所律师适当核查，本期拟发行的专项债券发行要素如下：

序号	债券名称	宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券
1	发行人	宁波市人民政府
2	发行规模	发行土地储备政府专项债券 83,000.00 万元， 2026 年度计划发行 83,000.00 万元，其中本批次发行 39,000.00 万元，2026 年后续批次发行 44,000.00 万元。
3	债券期限	5 年期
4	计息方式	固定利率
5	付息方式	按年付息，到期偿还本金

综上，本所律师认为，本期债券发行已披露了本期债券主要发行要素。

### 二、本期债券的发行主体

#### （一）宁波市概况

截至2024年年底，宁波辖海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化6个区，宁海、象山2个县，慈溪、余姚2个县级市。共有74个镇、9个乡、74个街道办事处、756个居民委员会和2146个村民委员会。全市陆域总面积9816平方公里，其中市区面积为3730平方公里。全市海域总面积为8355.8平方公里，根据2018年海岸线动态监视监测数据，岸线总长为1678公里，约占全省海岸线的四分之一。全市共有大小岛屿611个，面积277平方公里。截至2024年末，全市拥有户籍人口624.4万人，比上年末增加3.3万人，其中市区318.5万人。全年全市出生33202人，人口净迁入28988人，净迁移率为4.65‰。年末全市常住人口为977.7万人，比

上年末增加8.0万人，城镇人口占总人口的比重（即城镇化率）为80.9%，提高1.0个百分点。

## （二）宁波市经济发展情况及财政情况

经本所律师查阅2023年、2024年宁波市统计局出具的《2023年宁波市国民经济和社会发展统计公报》和《2024年宁波市国民经济和社会发展统计公报》及经济运行情况分析，宁波市经济发展情况如下：

### 1. 地区生产总值

2023年地区生产总值。全年全市实现地区生产总值16452.8亿元，按不变价格计算，比上年增长5.5%。分产业看，第一产业实现增加值383.8亿元，增长4.7%；第二产业实现增加值7540.5亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值8528.5亿元，增长5.3%。三次产业之比为2.3:45.8:51.9。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为170363元（按年平均汇率折合24176美元）。

2024年地区生产总值。根据全省统一初步核算，全年全市地区生产总值18147.7亿元，比上年增长5.4%。分产业看，第一产业增加值451.1亿元，增长3.6%；第二产业增加值7882.7亿元，增长5.9%；第三产业增加值9813.9亿元，增长5.0%。三次产业结构为2.5:43.4:54.1。按常住人口计算，人均地区生产总值为186379元（按年平均汇率折算为26171美元），增长4.5%。根据第五次全国经济普查结果和国家GDP核算制度规定，2023年全市地区生产总值修订为17146.6亿元，三次产业结构为2.5:43.9:53.6。

### 2. 地区人均年收入

2023年全年全市居民人均可支配收入71731元，比上年增长4.9%，扣除价格因素影响，实际增长4.5%。按城乡分，城镇居民人均可支配收入80144元，增长4.5%，实际增长4.1%；农村居民人均可支配收入48350元，增长6.3%，实际增长5.9%。城乡居民人均收入倍差为1.66。全市居民人均生活消费支出45503元，增

长5.8%。按城乡分，城镇居民人均生活消费支出50347元，增长5.1%；农村居民人均生活消费支出32039元，增长8.6%。

2024年全年居民人均可支配收入74806元，比上年名义增长4.3%，扣除价格因素实际增长3.7%。按城乡分，城镇居民人均可支配收入83110元，名义增长3.7%，实际增长3.1%；农村居民人均可支配收入51203元，名义增长5.9%，实际增长5.3%。城乡居民人均收入倍差为1.62。全年居民人均消费支出48366元，增长6.3%。按城乡分，城镇居民人均消费支出53285元，增长5.8%；农村居民人均消费支出34385元，增长7.3%。

### 3. 一般公共预算收入

2023年一般公共预算收入1785.9亿元，增长6.3%。全年全市完成一般公共预算支出2235.1亿元，增长2.2%，其中科学技术支出、农林水支出、城乡社区支出分别增长20.6%、10.7%和8.7%。

2024年一般公共预算收入1790.5亿元，增长0.3%。一般公共预算支出2230.4亿元，下降0.2%。其中，科学技术、农林水、社会保障和就业、教育等重点支出分别增长20.8%、15.9%、6.0%和3.9%。

综上，本所律师认为，本期发行的债券品种为土地储备专项债券，发行主体为宁波市人民政府，符合《地方债务管理意见》等相关法律对发行主体的有关规定和要求。

## 三、本期债券发行的募集资金用途

### （一）债券发行额度

根据《财务评估报告》，本期债券发行规模为39,000.00万元。

### （二）项目基本情况



本项目通过土地储备将低效土地进行收储和整理，并且重新规划、开发和利用，提高土地利用价值，增加土地的有效供给，调节土地市场的供求关系，避免土地价格的大幅波动，缓解土地供需矛盾，优化城市空间布局，促进城市高质量发展。

根据《财务评估报告》并经本所律师核查，本期债券发行规模为 39,000.00 万元，发行后所募集的资金将用于宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目，其基本情况如下：

金额单位：万元

项目名称	项目地址	项目实施内容及规模	实施周期	投资总额
宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目	本项目位于余姚市兰江街道，东至规划开丰路、南至西环南路、西至规划河道、北至黄山西路。	本项目为收回收购存量闲置土地的土地储备项目，储备地块面积约为129.907亩。	本项目实施周期为2026年至2031年。	90,262.50
合计				90,262.50

（三）项目实施情况

经本所律师核查，项目实施情况具体如下：

1. 开发模式：本项目实施储备的方式为收回收购存量闲置土地。
2. 实施阶段：项目为新启动实施项目。
3. 实施周期：本项目实施周期为2026年-2031年。
4. 供应出让：本项目用于平衡债务本息的收益为地块出让金收入。根据收储工作计划和出让计划，本项目共1个地块可用于出让，计划于2031年出让。
5. 配套基础设施开发：本项目不涉及配套基础设施开发。

6. 资产管理：对本项目涉及的土地储备资产管理，地块出让前拟以“落实安全生产责任，促进资产规范管理和合理利用，实现资产保值增值”为目的，并严格执行土地储备资产管理有关要求。通过建立土地储备专项债券项目资产明细台账，实现对土地储备资产管护利用的全过程监管。

（四）土地储备机构

经本所律师核查，余姚市土地交易储备中心目前持有《统一社会信用代码证书》，根据记载其基本情况如下：

名称	余姚市土地交易储备中心
统一社会信用代码	12330281419646468L
负责人	张双科
住所	余姚市南兰江西路288号
宗旨和业务范围	健全我市国有土地收购储备交易制度，加强土地储备项目资金监管。土地储备和开发；依法对全市经营性国有建设用地使用权实行招标投标挂牌出让；土地储备专项资金拨付和监管；土地储备项目预决算管理；土地储备成本核算以及土地出让后结算。（涉及资质许可项目需持有资质证书开展）
登记管理机关	余姚市事业单位登记管理局
营业期限	2025-05-20 至 2029-09-11

本所律师认为，余姚市土地交易储备中心具备担任本期债券项目实施机构的主体资格，符合相关法律法规及规范性文件之规定。

（五）项目资金来源支出情况

1. 资金筹措与财务费用

根据《财务评估报告》，宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目投资资金拟通过发行土地储备专项债券筹集。本项目总投资约83,000.00万元，考虑债券利息支出后的总投资约90,262.50万元。其中：闲置存

量土地回收收购成本83,000.00万元，债券利息支出约为7,262.50万元。其中：发行土地储备政府专项债券83,000.00万元，在土地出让收入未实现前，债券利息7,262.50万元支出由财政统筹保障。

本期拟发行土地储备专项债券39,000.00万元，该专项债券期限为5年。

2. 项目运营收益与融资平衡情况

2.1 营运收入预测

用于平衡本项目债务本息的收益为地块出让金收入。债券存续期间收入合计145,427.00万元，预测如下：

(1) 土地出让收入=土地面积\*容积率\*预测楼面价\*(1+增长率)

①土地面积：根据本项目《实施方案》，土地出让面积总计为8.66公顷。

②容积率：根据本项目《实施方案》，出让地块容积率为2.0。

③预测楼面价：经查询浙江省自然资源智慧交易服务平台土地关于近几年项目周边地块成交情况，考虑到宁波当前土地交易与房地产市场情况，结合项目的实际情况，对土地价格进行预测，估算本项目住宅用地预测楼面价为8,396.00元/平方米，参考案例如下：

序号	地块	区位及位置	用地性质	出让面积(m²)	容积率	建筑面积(m²)	成交总价(万元)	成交楼面价格(元/m²)	出让日期	权重
1	黄山西路南侧、溪凤桥河东侧地块一	余姚市兰江街道	城镇住宅用地	54,598.00	1.8	98,276.40	60,688.00	6,175.24	2024年12月11日	30.00%
2	黄山西路南侧、中山河西侧地块	余姚市兰江街道	城镇住宅用地	25,627.00	1.6	41,003.20	24,986.00	6,093.67	2024年12月11日	20.00%

3	舜水东路北侧、巍星路西侧地块	余姚市梨洲街道	城镇住宅用地	17,030.00	1.05	17,881.50	29,383.00	16,432.07	2024年12月3日	30.00%
4	丰茹路北侧、马鞍山路西侧地块	余姚市阳明街道	城镇住宅用地	48,649.00	2	97,298.00	19,226.00	1,975.99	2024年6月4日	20.00%
预测楼面价（元/m²）								8,396.00		

④增长率：尽管本项目地块预计于2031年出让，但结合当前市场行情及本项目所在地，因此暂不考虑增长率。

综上，估算本项目土地出让收入为145,427.00万元。

## 2.2. 运营成本预测

计提国有土地收益基金、社会风险准备金、农业土地开发资金等国家、政策性资金21.00%，为30,539.67万元。

## 2.3. 项目收益预测

土储债存续期内项目收益主要为地块出让金收入，扣除相关成本费用后，可实现净收益约为114,887.33万元，存续期间不含有经营成本，对应债务本息共计 90,262.50万元。

## 2.4. 收益与融资平衡情况

假设上述估算的收益能实现，结合《财务评估报告》所附项目现金流量预测表，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为1.27，项目净现金流本息覆盖倍数为1.35，本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。

综上，本所律师认为，宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目专项债券资金占比符合政府专项债相关比例规定，债券资金需求合理，发行债券规模可行。符合《债务预算管理办法》《地方债务管理意见》等相关法律法规、规范性文件的规定和要求。

#### 四、本期债券的发行文件

##### （一）财务评价机构及财务评估报告

宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人本期债券发行的财务评价机构，出具了《财务评估报告》，根据其持有的《营业执照》，其基本情况如下表：

名称	宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91330200MACNWD47Q
类型	特殊普通合伙企业
主要营业场所	浙江省宁波市江北区外滩街道钻石商业广场18号13-6
法定代表人	李钢
营业期限	2023-06-28 至 无固定期限
经营范围	许可项目：注册会计师业务(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：财政资金项目预算绩效评价服务；政府采购代理服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会稳定风险评估；社会经济咨询服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）。
登记机关	宁波市市场监督管理局

综上，本所律师认为，宁波世明会计师事务所（特殊普通合伙）为在中国境内依法设立并合法存续的特殊普通合伙企业，具备为发行人本期债券发行提供财务评价服务并出具报告的主体资格。

##### （二）法律服务机构及法律意见书

## 1. 法律服务机构

本所作为本期债券发行的专项法律服务机构，为发行人本期债券发行出具了本《法律意见书》，根据本所目前持有的浙江省司法厅于2017年2月25日核发的《律师事务所执业许可证》，截至本《法律意见书》出具日，本所的基本情况如下：

名称	浙江阳明律师事务所
统一社会信用代码	31330000726398230Q
组织形式	普通合伙所
住所	浙江省宁波市余姚市城区南雷南路298号合力大厦北座16楼
负责人	徐敏
主管机关	余姚市司法局

## 2. 法律意见书

本《法律意见书》由两名经办律师签字并加盖律师事务所公章，在本《法律意见书》上签字的两位律师均具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，为本期债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

## 五、法律风险提示

### （一） 偿债风险

通过合理的项目收益预测和偿债计划，确保偿债资金来源稳定可靠。同时，设立偿债准备金，以应对可能出现的偿债压力。

### （二） 社会风险

加强与当地政府和社区的沟通，确保项目实施符合社会期望，避免引发社会不满或冲突。同时，建立投诉处理机制，及时回应公众关切。

### （三）环境风险

严格遵守环保法规，开展环评并落实污染防治措施，避免因施工污染或生态破坏引发行政处罚或民事索赔。

### （四）储备开发限制因素

项目前期，深入调研和分析土地储备和开发条件，确保项目选址合理、开发可行。与相关部门保持密切沟通，及时解决可能出现的开发限制问题。

## 六、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期债券发行已披露了本期债券主要发行要素。

（二）本期债券发行的发行人是宁波市人民政府，发行的是土地储备专项债券，符合《地方债务管理意见》等相关法律文件的规定和要求，宁波市人民政府具有本期债券发行的主体资格。

（三）发行资料显示，本期债券募集资金计划全部用于宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目，符合《债务预算管理办法》《地方债务管理意见》等相关法律法规、规范性文件关于募集资金用途之规定。

（四）本期债券募投项目属于收回收购存量闲置土地，已依法获得必要的审批，符合产业政策及地区发展规划，后续工作正在按计划推进中，项目建设投资合法合规。

（五）余姚市土地交易储备中心具备担任本期债券发行募投项目实施机构的主体资格，符合相关法律法规及规范性文件之规定。

（六）发行人本期债券发行募投项目为土地储备项目，发行人以宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目范围内的项目专项收入用

来还本付息，可以实现项目收益与融资平衡，符合《专项债券品种的通知》《债务预算管理办法》《地方债务管理意见》等相关法律法规和规范性文件的规定。

（七）为本期债券提供专项服务的财务评价机构、法律服务机构均具有相应的从业资质，具备为发行人本期债券发行提供服务的主体资格。

综上，本所律师认为，本期债券对应的投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本《法律意见书》正本一式五份，无副本，本所留存一份，经本所经办律师签字并加盖公章后生效。

（以下无正文，为本《法律意见书》签署页）



（本页无正文，为《浙江阳明律师事务所关于宁波市余姚黄山西路南侧、开丰路西侧地块土地储备专项债券项目的法律意见书》的签署页）

浙江阳明律师事务所

承办律师：钱荣麓

签署：

承办律师：施迎科

签署：

日期：2025年12月25日