



浙江共业律师事务所

关于汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（2026 年 1 月
批）之

法律意见书

（2025）浙共业律非诉字第 0095-2 号

浙江省宁波市鄞州区鄞县大道 1357 号广博国贸中心二十二楼

电话：0574-89017233 传真：0574-82815346



目录

第一节 引 言	1
一、释义	1
二、律师声明	2
第二节 正 文	3
一、本期债券的发行的基本情况	3
二、项目概况	3
三、参与主体资格	4
四、项目投资与资金筹措	5
五、项目预期收益与融资平衡安排	6
六、本期债券发行的中介机构及相关文件	7
七、结论意见	8



浙江共业律师事务所

关于汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（2026 年 1 月批）之法律意见书

浙江共业律师事务所接受委托，对汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（2026 年 1 月批）（以下简称“本期债券”）出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 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）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 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）等法律法规和规范性文件的有关规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



第一节 引 言

一、释义

本法律意见书	指	《浙江共业律师事务所关于汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（2026 年 1 月批）之法律意见书》
本所	指	浙江共业律师事务所
本所律师	指	龚海峰、金依琳
本项目	指	汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目
本期债券	指	汽车东站-福明片区土地储备专项债券（2026 年 1 月批）
实施单位	指	宁波市鄞州区土地储备中心
会所	指	中会华（宁波）会计师事务所有限公司
《实施方案》	指	《汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目实施方案》
《财务评价报告书》	指	《汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目财务评价报告书》（中会华债咨[2025]第 088 号）



二、律师声明

本所就出具本法律意见书的相关事宜声明如下：

1.本所律师依据《地方政府债券发行管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

2.本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师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确认；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，对本次准备工作进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3.本所律师同意将本法律意见书作为专项债券拟发行上报的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意项目业主部分或者全部在上报文件中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时应当经本所律师核对，且不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

4.本所仅对本期债券对应的募投项目情况及其资金来源、资金使用情况有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、财务评价、内部控制等专业事项发表意见。本法律意见书中所涉该等内容，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所对其真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5.为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

6.本法律意见书仅供项目业主为专项债券拟发行上报之目的使用，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。

基于以上所述，本所律师出具本法律意见书。



第二节 正文

一、本期债券的发行的基本情况

债券名称	汽车东站-福明片区土地储备专项债券
发行人	宁波市人民政府
债券期限	5 年
发行总额	73,550.00 万元
本期发行规模	29,600.00 万元
票面利率	1.75%
还本付息方式	存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息

二、项目概况

项目名称	汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目
项目类型	新增土地储备项目
项目周期	2025 年 1 月至 2032 年 12 月，实施周期约为 96 个月
实施内容	本项目位于鄞州区福明街道，南至宁穿路，北至樟树街，西至福明路，东至茶树街，实施范围 11.97 公顷（180 亩），收储面积 10.36 公顷（155 亩），其中现状商服用地面积约为 3.76 公顷（56 亩），公交场站、商服及行政办公用地面积约为 3.43 公顷（51 亩），行政办公用地面积约为 0.62 公顷（9 亩），绿地 1.50



	公顷（23 亩），商服及道路用地面积约 1.05 公顷（16 亩）
储备地块标识码编号	3302122025R000299
总投资	静态总投资约 73,550.00 万元

根据《实施方案》，本项目符合国土空间总体规划以及“三区三线”规划，并已纳入宁波市年度土地储备计划。

三、参与主体资格

1、发行主体

本次发行的主体为宁波市人民政府。根据《中华人民共和国预算法》、国办发〔2024〕52 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定，发行人宁波市人民政府具备发行本专项债券的主体资格。

2、实施单位

本项目的实施单位为宁波市鄞州区土地储备中心，基本信息如下表：

单位名称	宁波市鄞州区土地储备中心
统一社会信用代码	12330227726387750M
住所	宁波市鄞州区惠风东路 228 号
负责人	陈耀平
登记机关	鄞州区事业单位登记管理局



开办资金	120 万元
有效期	2024-06-17 至 2029-06-17
宗旨和业务范围	负责区国土空间规划相关公共政策和课题研究。承担国土空间规划研究成果的动态维护与实施评估工作。参与组织拟订国土空间规划编制年度计划及相关协调工作。编制研究和实施土地开发计划、土地入库计划、土地出库计划和资金计划。负责土地储备的组织实施，参与、指导、督促土地前期开发、储备地块的管理、土地供应前期相关工作等事宜。负责储备资产和资金的管理，做好地块成本核算，加强市场需求动态预测，适时做好预研判工作
土地储备机构名录代码	TC330212

本所律师认为，宁波市鄞州区土地储备中心系依法设立并有效存续的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，可以依法实施土地储备行为。

四、项目投资与资金筹措

1.项目总投资

静态总投资约 73,550.00 万元，其中用于拆迁安置补偿费用 53,000.00 万元，土地开发支出 20,550.00 万元。债券利息由财政资金



保障，需增加财政资金 6,303.00 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 79853.00 万元。

2.项目资金来源

通过地方政府专项债券融资 73,550.00 万元。

3.募集资金用途

本项目拟申请专项债券 73550 万元，用于土地储备，不属于专项债“负面清单”领域，符合土地储备专项债相关要求。

五、项目预期收益与融资平衡安排

根据《实施方案》及《财务评价报告书》（中会华债咨[2025]第 088 号），本项目通过地方政府专项债券融资 73,550.00 万元。本项目 2025 年 5 月已发行 13,000.00 万元，发行专项债票面利率 1.62%，期限 5 年；2025 年 8 月已发行 12,000.00 万元，发行专项债票面利率 1.67%，期限 5 年；2026 年计划发行 29,600.00 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年；2027 年计划发行 18,950.00 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年，假设债券于上半年发行，存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

根据《实施方案》及《财务评价报告书》（中会华债咨[2025]第 088 号），该项目建设完成后，可实现净收益 186,454 万元。该项目发行债券总额 73,550.00 万元，按照前述利率测算，债券本息合计



79,853.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 2.33 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

六、本期债券发行的中介机构及相关文件

1. 会计师事务所

本期债券发行的会计师事务所为中会华（宁波）会计师事务所有限公司，中会华（宁波）会计师事务所有限公司作为本期债券发行的会计师事务所并出具《财务评价报告书》。

经本所律师核查，中会华（宁波）会计师事务所有限公司已在浙江省宁波市鄞州区注册成立，统一社会信用代码为 91330201557967462N。中会华（宁波）会计师事务所有限公司现持有浙江省财政厅 2010 年 08 月 30 日颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：33000434）。

本所律师认为，中会华（宁波）会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供《财务评价报告书》的主体资格。

2. 律师事务所

本期债券发行的法律意见书由浙江共业律师事务所出具。浙江共业律师事务所现持有浙江省司法厅于 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：31330000566992272Q），浙江共业律师事务所为具有执业资格的



律师事务所。本法律意见书由浙江共业律师事务所龚海峰、金依琳律师作为签署律师，其持有浙江省司法厅核发的《律师执业证书》，且均已通过 2024 年度年检。浙江共业律师事务所不存在被相关监管部门立案调查、受行政处罚或被采取监管措施的情况，具备为本期债券发行提供法律服务的资格。

综上，本所律师认为，为本期债券发行对应项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均依法设立并合法存续，具备相应服务资格，在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的执业资格，符合相关法律法规的要求。

七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据根《中华人民共和国预算法》、《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》、《土地储备管理办法》、《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》等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

1.本次发行的主体为宁波市人民政府，根据《中华人民共和国预算法》、国办发〔2024〕52 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定，具备发行本专项债券的主体资格。

2.宁波市鄞州区土地储备中心系依法设立并有效存续的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，可以依法实施土地储备行



为。

3.本期债券募投项目符合国土空间总体规划以及“三区三线”规划，并已纳入宁波市年度土地储备计划。

4.本项目所需资金通过发行土地储备专项债解决，募集的资金用于土地储备，符合土地储备专项债相关要求。

5.根据《实施方案》及《财务评价报告书》披露，本期债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

6.为汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目申请发行专项债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业或执业资质。

7.根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》履行相关审批程序即可，不存在法律上的障碍。

（以下无正文）



本页无正文，为《浙江共业律师事务所关于汽车东站-福明片区土地储备专项债券项目（2026年1月批）之法律意见书》签署页。

浙江共业律师事务所



经办律师：

朱冯峰

经办律师：

金佳林

2025年12月25日