



浙江六和（宁波）律师事务所

关于

宁波市奉化区江口街道下横住宅地块
土地储备专项债券项目

之

法律意见书



二〇二五年十二月

浙江六和（宁波）律师事务所
关于宁波市奉化区江口街道下横住宅地块
土地储备专项债券项目
之
法律意见书

浙六和律甬（2025）非诉第 0033-2 号

致：宁波市奉化区土地储备中心

浙江六和（宁波）律师事务所（以下简称“本所”）接受宁波市奉化区土地储备中心（以下简称“奉化土储中心”）的委托，根据本所与奉化土储中心签订的专项法律服务合同，指派本所唐亚律师、张佳律律师（以下简称“本所律师”），为宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目（以下简称“本期债券”或“本项目”）出具法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《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）、《财政部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）、《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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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）、《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）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等法律法规、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、评估等专业事项发表评论。本所在本法律意见书中对财务评估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，奉化土储中心已向本所确认，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，并查阅了必要的材料、文件，包括奉化土储中心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奉化土储中心作了必要的询问，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，并愿意就其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供本期债券发行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。

目 录

一、本期债券发行相关主体资格情况	1
(一) 本期债券发行主体	1
(二) 本项目的实施主体	1
二、项目概况	2
(一) 项目基本情况	2
(三) 项目实施情况	3
三、本期债券项目资金筹措及投向情况	3
(一) 项目资金筹措	3
(二) 资金用途	4
四、项目财务效益预测及财务分析情况	4
五、本期债券中介服务机构	4
(一) 会计师事务所	4
(二) 律师事务所	5
六、结论意见	5

正 文

一、本期债券发行相关主体资格情况

(一) 本期债券发行主体

本期债券的发行主体为宁波市人民政府。

发行主体符合《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及规范性文件之规定。

(二) 本项目的实施主体

本项目的实施主体为奉化土储中心，奉化土储中心的基本情况如下：

事项	内容
名称	宁波市奉化区土地储备中心
住所	浙江省宁波市奉化区锦屏街道茗山路269号
统一社会信用代码	12330283720409939U
土地储备机构名录代码	TC330283
负责人	周薇
开办资金	95406万元
机构类型	事业单位
有效期	2025-01-10至2029-04-15
宗旨和业务范围	土地收购储备招拍挂出让服务转让及前期开发等
登记机关	浙江省事业单位登记管理局

经本所律师核查机关赋码和事业单位登记管理平台网站、中华人民共和国自然资源部官方网站，奉化土储中心“登记状态”为“正常”，且已纳入全国土地储备机构名录，土地储备机构名录代码为TC330283。本所律师认为，奉化土储中心依法设立并有效存续，系具有独立法人资格的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，具备作为项目实施主体的资质。

二、项目概况

(一) 项目基本情况

根据奉化土储中心提供的《宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），项目基本情况如下：

1. 项目名称：宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目。

2. 项目位置：位于宁波市奉化区江口街道，四至范围：东至汇茂路，南至四明东路绿化带，西至规划河道绿化带，北至汇明路。收储面积 91.20 亩，为二类住宅用地。

3. 项目地块情况：项目仅包含 1 个地块，项目地块对应的储备地块标识码编号：3302132025R000038。

4. 土地储备计划纳入情况：项目地块已纳入 2026 年度土地储备年度计划。

5. 项目用地规模和主要内容：本项目总用地面积约为 91.20 亩，规划用地性质为二类居住用地（R2），控规已覆盖，位于城镇开发边界内。项目开发模式为收回模式。基于奉化的供地形势，项目地块拟于 2032 年第二季度出让。

6. 项目实施期限：根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目计划开工时间为 2025 年 6 月发行债券，并预计于 2032 年土地出让，建设周期为 7 年。

(二) 项目批复情况

根据《宁波市奉化区人民政府关于同意收回奉化区江口街道下横住宅地块（FH11-01-28）国有建设用地使用权的批复》（奉政综〔2024〕241 号），同意奉化区自然资源和规划分局收回江口街道下横住宅地块（FH11-01-28）国有建设用地使用权（60798 平方米），纳入政府土地储备。国有土地使用权收回注销及地上附属物征迁补偿工作由江口街道办事处负责落实。

(三) 项目实施情况

项目为新实施项目。根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目计划开工时间为 2025 年 6 月，发行债券收回国有建设用地使用权，并预计于 2032 年土地出让，建设周期为 7 年。

基于上述，本所律师认为，本项目已取得现阶段相关有权机关出具或核发的批复文件等资料，符合《土地储备管理办法》(自然资规[2025]2 号)等相关规定关于土地储备项目的要求，后续本项目需根据收储进度，按照有关法律法规的规定办理审批手续。

三、本期债券项目资金筹措及投向情况

(一) 项目资金筹措

根据《实施方案》，项目总投资约 67821.65 万元，其中土地收回费用 60102.47 万元，其他费用 7719.18 万元（主要为计算期利息）。计划 2025—2026 年合计投资 60102.47 万元，2025 年已投资 16302.47 万元，计划 2026 年投资 43800 万元。

根据浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“科信会计师事务所”）出具的编号为科信咨报字[2025]第 502 号《宁波市奉化区江口街道下横住宅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》（以下简称“《财务评估报告》”），项目总投资约 67,821.65 万元，其中土地收回费用 60,102.47 万元，其他费用 7,719.18 万元。

项目总投资 67,821.65 万元，其中财政资金 7,821.65 万元，占总投比 11.53%；发行地方政府专项债券 60,000.00 万元，占比 88.47%。专项债发行计划如下表。

序号	发行年份	发行额度 (万元)	发行期限	备注
1	2025 年 5 月	16,200	7 年	已发行
2	2026 年（本期）	20,000	7 年	
3	2026 年后期	23,800	7 年	

合计	60,000		
----	--------	--	--

《财务评估报告》进一步评价，基于项目的投资计划和资金筹措安排，未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

（二）资金用途

根据《实施方案》，本项目计划发行地方政府专项债券 60,000 万元，将全部用于本项目。土储专项债资金应当按照专款专用原则，切实保障资金安全运行、高效使用。

综上，本所律师认为，募投项目的资金来源为财政资金及发行专项债募集资金，募集的资金拟用于土地储备项目，符合相关法律法规规定。

四、项目财务效益预测及财务分析情况

根据《财务评估报告》，本项目的预期收益和融资平衡情况如下：

1. 项目收益：债券存续期内预计总收益 82,755 万元，可用于偿还债券本息的收益 82,755 万元。

2. 资金平衡情况：经测算，项目建设完成后，可实现收益 82,755 万元。本项目发行债券总额 60,000 万元，2025 年 5 月已发行专项债券 16,200 万元，实际利率 1.67%；2026 年本期发行 20,000 万元，2026 年后发行 23,800 万元。债券发行期限为 7 年，预计发行利率为 1.90%。债券本息合计 67,719.18 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.22 倍，项目预期收益与融资达到平衡。且在 2033 年项目本息偿还后，仍有 22,755.00 万元的期末结余资金。

综上，本所律师认为，在科信会计师事务所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。

五、本期债券中介服务机构

（一）会计师事务所

科信会计师事务所作为本期债券的评估机构，出具了《财务评估报告》。

根据科信会计师事务所提供的营业执照并经本所律师在国家企业信用信息公示系统的核查，科信会计师事务所持有宁波市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330200MABU6WG227 的《营业执照》，另持有浙江省财政厅核发的编号为 33000046 《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，浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）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财务评估咨询报告的资质。

（二）律师事务所

浙江六和（宁波）律师事务所作为本期债券的专项法律顾问，出具了本《法律意见书》。浙江六和（宁波）律师事务所现持有浙江省司法厅颁发的第【31330000MD0269269M】号《律师事务所执业许可证》，并通过了 2024 年度律师事务所考核。在本期债券法律意见书上签字的律师为唐亚和张佳律。在出具本法律意见书时，上述两位律师持有的《中华人民共和国律师执业证》，均在年检有效期内。浙江六和（宁波）律师事务所及签字律师均具备出具本期债券法律意见书的业务资质。

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，合法存续的中介服务机构，具备专业资质。

六、结论意见

本所律师通过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. 本期债券的发行主体具备发行地方政府专项债券的主体资格；项目实施机构依法设立，系有效存续的事业单位，具有独立法人地位，已纳入全国土地储备机构名录，具备本期债券实施主体资格；

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、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. 为本期债券提供服务的会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续，具备相应从业资质的中介服务机构。

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）

(本页无正文，专为《浙江六和(宁波)律师事务所关于宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目之法律意见书》之签章页)

浙江六和(宁波)律师事务所



负责人:



经办律师:

唐雨

经办律师:

陈国峰

2015年12月25日

