

浙江导司律师事务所

甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目

之

法律意见书



浙江导司律师事务所

宁波市和义路 168 号万豪中心 12 楼

电 话：0574-87305858

传 真：0574-87292631

二〇二六年十月



目 录

第一章 前言	1
第二章 释义及声明	2
一、释义	2
二、声明	2
第三章 正文	4
一、项目发行及实施主体	4
（一）发行主体	4
（二）实施主体	4
二、土地储备项目情况	5
（一）项目基本情况	5
（二）项目规划情况	5
（三）项目实施情况	6
三、项目资金筹措及用途	6
（一）项目资金筹措安排	6
（二）募集资金用途	6
四、预期收益和融资平衡情况	6
（一）专项债券本息情况	6
（二）收益与融资平衡	7
五、中介服务机构及相关文件	7
（一）专项法律机构及法律意见书	7
（二）专项评估机构及财务评估报告	7
六、结论性意见	7

浙江导司律师事务所
甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目
之法律意见书

第一章 前言

致：宁波市北仑区土地储备中心

浙江导司律师事务所接受贵方之委托，指派王国宁律师、郝嘉宁律师担任甬江科创北仑片 12#、13#地块用于土地储备的地方政府专项债券项目的专项法律顾问，就该募投项目出具法律意见书。

本所依据《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。



第二章 释义及声明

一、释义

除非文义另有所指，下列词语之特定含义如下：

1	贵方/北仑土地储备中心	指	宁波市北仑区土地储备中心
2	专项债券/本期债券	指	甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目
3	项目/本项目	指	甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备项目
4	本所	指	浙江导司律师事务所
5	本所律师	指	浙江导司律师事务所经办本次专项债券业务的律师
6	本法律意见书	指	《浙江导司律师事务所甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目之法律意见书》
7	康勤所	指	宁波康勤会计师事务所（普通合伙）
8	《财务评估报告》	指	《甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》【康勤财评（2026）10号】
9	《实施方案》	指	《甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目实施方案》
10	元	指	人民币元

二、声明

为出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书系本所律师根据出具日以前已经发生或者存在的事实和我国相关法律法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解和对相关法律法规及其他规范性文件的理解而出具。

（二）本所律师出具本法律意见书依赖于贵方已向本所律师提供的文件资料。对于本法律意见书至关重要而又无法或难以得到证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门或其他有关单位或其他有关机构出具的证明文件作出判断。

（三）本所律师仅就本次发行对应的募投项目情况及其资金来源、资金投入情况有关的法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计、信用评级、评估等非法律专业事项发表意见，本法律意见书所涉该内容，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对其真实性和准确性作出任何明示或者默示的保证。

（四）本法律意见书基于以下假设而出具：

1. 贵方向本所提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料、复印件或口头说明）均是真实、准确和完整的；

2. 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导和重大遗漏之处；

3. 贵方所提供的有关副本材料或复印件与正本或原件一致和相符；所有文件上所有签字与盖章是真实的，并已履行该等签字与盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述或通过电子信息方式作出的事实说明均与所发生的事实相一致；

4. 贵方所提供的文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见书出具日均由各自的合法持有人持有。

（五）本所律师同意贵方和宁波市相关财政部门在上报文件中自行引用全部或部分本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵方或宁波市相关财政部门的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵方已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

（六）本法律意见书仅供贵方为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第三章 正文

一、项目发行及实施主体

（一）发行主体

根据《实施方案》，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。

（二）实施主体

1. 根据北仑土地储备中心提供的《事业单位法人证书》和本所律师在事业单位登记管理平台的查询结果，北仑土地储备中心的基本信息如下：

单位名称	宁波市北仑区土地储备中心
统一社会信用代码	12330206725163667H
地址	宁波市北仑区四明山路 700 号太和商务楼八楼
法定代表人	陈海灏
开办资金	21.46 万元人民币
登记管理机关	北仑区事业单位登记管理局
举办单位	宁波市自然资源和规划局北仑分局
有效期	自 2024 年 9 月 5 日至 2029 年 6 月 28 日
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	协助编制土地储备规划、计划，承担年度土地储备计划编制和土地储备入库技术支撑工作。承担土地储备和收储（收回）土地的入库、利用、管护。参与耕地占补工作。承担耕地垦造、复垦、提标改造等土地整治工作。负责耕地耕作层剥离和再利用业务指导。负责做好临时用地复垦（复原）方案审查、验收。协助做好全区集体土地征收的年度计划编制、政策规定拟订并组织实施，做好资金使用管理。参与耕地质量等别年度监测和更新评价。

经本所律师登录“信用中国”网站查询，北仑土储中心依法存续，无严重失信和经营异常记录。

2.根据本所律师在自然资源部“土地市场动态监测与监管系统”的查询，宁波市北仑区土地储备中心已列入土地储备机构名录，名录代码 TC330206。

据此，本所律师认为，北仑土储中心依法成立并有效存续，具有独立的法人资格，隶属于宁波自然资源和规划局北仑分局、承担北仑区内土地储备工作的事业单位，已列入全国土地储备机构名录，根据自然资发〔2025〕45号文的规定，用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，北仑土地储备中心符合上述规定，可以依法实施土地储备行为。

二、土地储备项目情况

（一）项目基本情况

项目名称	甬江科创北仑片 12#、13#地块用于土地储备的地方政府专项债券项目
土地储备机构名称	宁波市北仑区土地储备中心
项目类型	新增土地储备
四至范围	东至规划江和路，南至规划谢墅路，西至规划杨矩河路，北至用地红线
项目面积（亩）	137.74
地块个数	1
地块面积（亩）	90
其中：供应规模（亩）	90
住宅	67.39
商业	22.61
项目实施情况	延续在施项目
土地违法情况	本地块不存在土地违法

根据《实施方案》，本项目地块位于《宁波市北仑区国土空间总体规划（2021—2035 年）》小港街道甬江科创北仑片，总规划用地面积约 90.00 亩，根据《宁波甬江科创启动区控制性详细规划局部调整（新立区块）批后公布》，项目地块规划用地性质为商业设施用地、二类居住用地，控规已覆盖，其中商业设施用地容积率为 2，二类居住用地容积率为 2.5。

（二）项目规划情况

本项目拆迁整理后总用地面积约 90.00 亩（59998 平方米），其中 12#地块规划用地性质为商业设施用地，面积 22.61 亩（15071 平方米）；13#地块合计用地面积 67.39 亩（44927 平方米），控规均已覆盖，在城镇开发边界内。13#地块经规划拆分调整为 13#-1 地块、13#-2 地块两个子地块，13#-1 地块面积 31.33 亩，规划用地性质为二类居住用地。13#-2 地块面积 36.06 亩，规划用地

性质为二类居住用地（安置房），13#-2 地块安置房用地面积保持不变，后续实际出让范围根据项目规划红线范围予以调整确定。

（三）项目实施情况

本项目为在实施项目，部分工业企业及农户已经拆迁。项目实施周期为 2025 年 1 月至 2031 年 9 月（7 年）。

三、项目资金筹措及用途

（一）项目资金筹措安排

根据《财务评估报告》测算，本项目静态总投资约 55,560 万元，用于征地拆迁的费用 55,560 万元，其中：财政资金 14,460 万元，占比 26.03%；发行地方政府专项债券 41,100 万元，占比 73.97%。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 3,437 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 58,997 万元。

（二）募集资金用途

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本次专项债券募集资金将用于甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备项目建设。项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，每笔资金流出为专项债使用用途，包括土地征收补偿费用、土地前期开发费用，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息。

本所律师认为，本次债券资金用途符合自然资发〔2025〕45 号文关于用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。本次发行的专项债券募集资金用途符合法律法规及其他规范性法律文件的规定。

四、预期收益和融资平衡情况

根据康勤所《财务评估报告》，所募投项目的预期收益和融资平衡情况如下：

（一）专项债券本息情况

本项目计划发行专项债券 41,100 万元，其中：2025 年已发行 12,000 万元（该期债券发债期限 5 年，实际债券利率为 1.67%），2026 年 1 月已发行 24,000 万元（该期债券发债期限 5 年，实际债券利率为 1.70%）本期拟发行 4,800 万元，2027 年拟发行 300 万元，发债期限 5 年，拟发行债券融资利率按 1.55%估算，经测算债券利息总额 3,437 万元，债券本息合计 44,537 万元。

（二）收益与融资平衡

根据《财务评估报告》测算，本债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，本项目实施完成后，可实现净收益 49,175 万元，债券本息合计 44,537 万元，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.10 倍，项目预期收益与融资达到平衡。本项目实施完成后，资金流入总额 108,172 万元，资金流出总额 100,097 万元，期末资金结余 8,075 万元。项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.18 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

综上所述，本所律师认为，募投项目收益与融资自求平衡事项业经康勤所评估，评估结果显示，在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，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

五、中介服务机构及相关文件

（一）专项法律机构及法律意见书

浙江导司律师事务所系本次发行的专项法律机构，对本次发行所对应的项目概况及其资金来源等进行分析并出具法律意见书。

本所持有浙江省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31330000419528234J，且近年度考核合格。本所指派的王国宁律师和郝嘉宁律师均持有律师执业证并均通过年度考核备案。

故本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次发行出具法律意见书的资质；在本意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

（二）专项评估机构及财务评估报告

康勤所系本次发行的专项评估机构，对项目收益与融资自求平衡进行评估并出具《财务评估报告》。

康勤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 913302065874511334 的《营业执照》，持有浙江省财政厅核发的证书编号为 33000442 的《会计师事务所执业证书》。

本所律师认为，康勤所系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本次发行出具《财务评估报告》的资质，签署《财务评估报告》的两名注册会计师均具备相应的从业资格。

六、结论性意见

本所律师经审慎核查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表如下结论性意见：

（一）宁波市北仑区土储中心依法成立并有效存续，是具有独立的法人资格，隶属于宁波市自然资源和规划局北仑分局、承担北仑区内土地储备工作的事业单位，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。

（二）本债券募投项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

（三）募投项目的资金来源为地方政府专项债券，用途为该地块的土地整理和储备工作，如支付征地和拆迁补偿费用或前期土地开发费用等，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）的相关规定。

（四）募投项目收益与融资自求平衡事项，业经康勤所评估，评估结果显示，在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，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

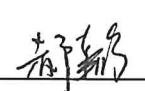
（五）为本期债券发行出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，由本所经办律师签字并加盖本所公章后生效，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙江导司律师事务所甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目之法律意见书》的签署页）

浙江导司律师事务所
经办律师： 
王国宁


郝嘉宁

日期：2024 年 12 月 12 日