

安徽天禾律师事务所

关于黄山区城区低效用地再开发
项目土地专项债券

之法律意见书



地址：中国·合肥 蜀山区怀宁路 288 号置地广场 A 座 34、35 楼

电话：（0551）62642792

传真：（0551）62620450

目 录

释 义	0
正 文	3
一、主体资格	3
（一）专项债券发行主体资格	3
（二）项目实施单位资格	3
二、项目情况	4
（一）基本情况	4
（二）项目批复	5
三、项目融资与收益情况	5
（一）项目资金筹措情况	5
（二）项目收益和融资自求平衡	6
四、中介机构及相关文件	6
（一）会计师事务所	6
（二）律师事务所	6
五、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施	7
六、结论意见	7

释 义

在本法律意见书中，除文义另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		全称
本项目	指	黄山区城区低效用地再开发项目
本次专项债	指	黄山区城区低效用地再开发项目土地专项债券
项目实施单位	指	黄山市黄山区土地收购储备中心
《实施方案》	指	《黄山区城区低效用地再开发项目土地专项债实施方案》
《评价报告》	指	《黄山区城区低效用地再开发项目土地专项债券项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》（大信皖咨字[2025]第 00004 号）
大信会计所安徽分所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
本所、本所律师	指	安徽天禾律师事务所及本次经办律师
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库[2020]43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
国发[2015]51 号文	指	《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
财预[2016]155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预[2017]62 号文	指	《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》
财预[2018]161 号文	指	《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》
财库[2019]23 号文	指	《关于做好地方政府债券发行工作的意见》
财库[2020]36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
自然资发[2024]242 号文	指	《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》
国办发[2024]52 号文	指	《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》
自然资规[2025]2 号文	指	《土地储备管理办法》
自然资发[2025]45 号文	指	《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》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

安徽天禾律师事务所

关于黄山区城区低效用地再开发项目土地专项债券 之法律意见书

天律意[2025]第 830 号

黄山市黄山区土地收购储备中心：

根据贵单位确定的项目相关机构与本所签署的《聘请专项法律顾问合同》，本所指派王林、杨帆律师作为黄山区城区低效用地再开发项目申请专项债券（以下简称“本次申请专项债券”）事宜的专项法律顾问出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师根据有关法律、行政法规、规范性文件的规定和本所业务规则的要求，本着审慎性及重要性原则对本次申请专项债券的文件资料和事实进行了核查和验证。

本所律师对本法律意见书的出具特作如下声明：

（一）本所律师依据国发[2014]43 号文、财库[2020]43 号文、国发[2015]51 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]62 号文、财预[2018]161 号文、财库[2019]23 号文、财库[2020]36 号文、自然资发[2024]242 号文、国办发[2024]52 号文、自然资规[2025]2 号文、自然资发[2025]45 号文等有关法律法规及有关政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

（二）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，并充分考虑政府有关主管部门出具的有关批复、确认；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，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（三）本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、项目单位及中介机构已向本所律师提供的一切应予提供的文件资料。对于出具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，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件作判断。本所律师同意将本法律意见书作为本次申报专项债券的法律文件之一，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。

（四）本所及经办律师与实施机构之间不存在除本次申请专项债券委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次申请专项债券出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

（五）本所律师仅就本次申报专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对本次有关评价报告、实施方案等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及评价报告、实施方案等内容时，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该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本法律意见书仅供项目实施机构为本次申请专项债券之目的专项使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

正 文

一、主体资格

（一）专项债券发行主体资格

根据财预[2017]62 号文之规定，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）项目实施单位资格

根据《实施方案》规定，本项目实施单位为黄山市黄山区土地收购储备中心。因此，黄山市黄山区土地收购储备中心是本次专项债券的具体实施单位。

根据黄山市黄山区土地收购储备中心持有的《事业单位法人证书》及自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2020 年版）》，该中心的基本情况如下：

名 称	黄山市黄山区土地收购储备中心
统一社会信用代码	12341003746756066Y
法定代表人	程宏祥
经费来源	全额拨款
开办资金	100 万元
举办单位	黄山区自然资源和规划局
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理。负责全区土地资源的统一征用、收购和储备。依法进行储备土地的开发、整理和有计划地出让。
登记管理机关	中共黄山市黄山区委机构编制委员会办公室
有效期	自 2024 年 12 月 3 日至 2029 年 12 月 2 日
土地储备机构 名录代码	TC341003

据上，本所律师认为，本项目实施单位黄山市黄山区土地收购储备中心为黄山市黄山区自然资源和规划局依法举办设立并有效存续，具体承担所在行政辖区

内土地储备工作的具有独立法人资格的事业单位，且已列入全国土地储备机构名录。因此，黄山市黄山区土地收购储备中心具备实施本项目的主体资格。

二、项目情况

（一）基本情况

根据《实施方案》相关规定，本项目基本情况如下：

1、参与主体

主管部门：黄山区自然资源和规划局

实施单位：黄山市黄山区土地收购储备中心

2、项目基本情况

项目名称：黄山区城区低效用地再开发项目

项目区位：甘棠老粮库地块位于黄山区平湖西路六角楼地段、原兴乐铜业地块位于黄山区耿城镇金桥村。

项目地块现状：甘棠老粮库地块收储用地现状：拟收储用地为商服用地，收储范围内现状有钢结构厂房、等地上建筑物；原兴乐铜业地块收储用地现状：拟收储用地为商住用地，收储范围内现状有厂房、配电房、值班室、宿舍等地上建筑物。

项目土地权属：甘棠老粮站地块权利人为黄山市黄山区国有资产运营有限公司，产权证号为黄国用（2010）第 107 号，地块无质押和查封。原兴乐铜业地块权利人为黄山市黄山区国有资产运营有限公司，产权证号为黄国用（2005）字第 2735 号、黄国用（2005）字第 2736 号，地块无质押和查封。

收储计划：收储后用地为商业用地，面积为 9.1008 公顷，容积率： ≤ 1.5 （防护绿带不参与容积率计算），建筑密度：均 $\leq 40\%$ ，绿地率：均 $\geq 30\%$ 。

收储方案：收储范围为甘棠老粮库、原兴乐铜业地块，共 9.1008 公顷，由黄山区土地收购储备中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为工业用地，收储完成后用地为商业用地。

实施期限：项目 2025 年 3 月开始收储，预计于 2025 年 6 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。

（二）项目批复

根据《实施方案》及提供的资料，该项目目前已经取得的相关审批手续情况主要如下：

1、根据国土空间总体规划，拟收储地块红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。根据城市总体规划，拟收储地块红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。根据现行控制性详细规划，拟收储地块红线范围内用地性质主要为商业用地。

2、该项目地块已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单。

3、2025 年 4 月 8 日，黄山市黄山区人民政府办公室下发《关于新增黄山区 2025 年土地储备计划的批复》（办函[2025]10 号），原则同意黄山区自然资源和规划局编制报送的包含该等拟收储地块在内的《新增黄山区 2025 年土地储备计划》。

4、甘棠老粮库地块、原兴乐铜业地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码分别为 3410032025R000319、3410032025R000322。

据上，本所律师认为，本项目地块明确，权属清晰，不存在查封抵押情形，符合相关规划要求，且已被纳入地方处置闲置存量房地产用地项目清单及年度土地储备计划，项目地块收储已取得了现阶段必要的审批备案手续，项目各项前期准备工作符合相关法律规定，项目实施单位提供的相关材料具有法律效力，项目申报流程符合相关法律要求。

三、项目融资与收益情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，本项目总投资为 0.7237 亿元，计划发行债券 0.7200 亿元，占总投资比例的 99.49%，财政资金 0.0037 亿元，占总投资比例的 0.51%。

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 0.7200 亿元，发债利率按 2.30% 计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

（二）项目收益和融资自求平衡

根据《实施方案》及《评价报告》，本项目收入由土地出让收入组成。

根据《实施方案》预测，项目在计算期（2025 年至 2030 年）内土地出让收入为 1.0642 亿元；项目在计算期（2025 年至 2030 年）内缴纳的土地出让成本费用为 0.0213 亿元；项目计算期（2025 年至 2030 年）内可用于资金平衡的土地出让收益为 1.0429 亿元；本项目发债期间总计支付本息合计 0.8028 亿元。因此，还本付息资金按土地出让收益测算，本息覆盖倍数为 1.30，能够实现项目收益和融资自求平衡。

根据大信会计所安徽分所出具的《评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山城区低效用地再开发项目土地专项债券项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》制定的资金筹措方案符合财预[2017]62 号文的相关要求；根据《实施方案》《评价报告》，本项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入或专项收入能够保障偿还债券本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预[2017]62 号文的相关规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本次申请专项债券的《评价报告》由大信会计所安徽分所出具。

大信会计所安徽分所现持有合肥市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340111MA2MT8L635 的《营业执照》、安徽省财政厅核发的批准执业文号为“财会[2016]1125 号”的《会计师事务所分所执业证书》。

（二）律师事务所

本次申请专项债券的《法律意见书》由安徽天禾律师事务所出具。

本所现持有安徽省司法厅核发的统一社会信用代码为 31340000485003014E 的《律师事务所执业许可证》，系依法注册成立的律师事务所。

据上，本所律师认为，上述中介机构均系依法注册成立的中介服务机构，具备为本次拟发行专项债券出具有关专业文件的相应从业资质。

五、本次专项债偿债风险提示及风险控制措施

本次拟申请专项债券的甘棠老粮库、原兴乐铜业地块项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

《实施方案》在其“六、风险管理方案”章节部分，揭示了本次专项债可能影响项目收益和融资平衡结果的风险因素，主要包括影响项目施工进度或正常建设的风险、影响社会稳定的风险和影响项目资金按时还本付息的风险，并明确了六项风险控制措施。

六、结论意见

综上，本所律师认为：

（一）本项目实施单位黄山市黄山区土地收购储备中心为依法设立并有效存续，具有独立法人资格的事业单位，且已列入全国土地储备机构名录，具备实施本项目的主体资格。

（二）根据《实施方案》，本项目地块权属清晰，本项目已取得了现阶段必要的审批备案手续，项目各项前期准备工作符合相关法律规定，项目实施单位提供的相关材料具有法律效力，项目申报流程符合相关法律要求。

（三）根据《实施方案》，本次专项债券项目的资金筹措方案符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）的相关要求。

（四）根据《实施方案》《评价报告》，本项目的预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预[2017]62号文的相关规定。

（五）为本次申请专项债券提供服务并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。

（六）本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本次专项债可能面临的潜在影响项目收益和融资平衡结果的偿债风险，并明确了风险控制措施。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安徽天禾律师事务所关于黄山区城区低效用地再开发项目土地专项债券之法律意见书》签署页）

本法律意见书于2025年4月12日在安徽省合肥市签字盖章。

本法律意见书正本贰份、无副本。



经办律师：王 林

杨 帆




律师事务所执业许可证



统一社会信用代码:

31340000485003014E

安徽天禾

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

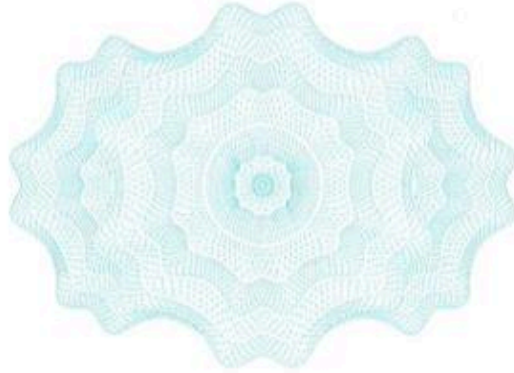
安徽省司法厅

2024年09月20日

发证日期:

律师事务所 执业许可证

(副本)



统一社会信用代码: 3403031485003014E
安徽天禾律师事务所
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。

发证机关:

安徽省司法厅

发证日期:

2025 年 03 月 21 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	安徽天禾律师事务所
住所	安徽省合肥市蜀山区怀宁路 288号置地广场A座35楼
负责人	刘浩
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司复[1987]11号
批准日期	1987年01月01日



律师事务所登记事项 (二)

常爱民, 陈军, 费林森, 计京旺, 蒋敏, 李成龙, 李军, 李刚, 梁树华, 刘浩, 卢贤榕, 孟超, 王文刚, 吴波, 喻荣虎, 张大林, 张秀友, 张晓健, 朱金宏, 孙峰, 凌斌, 陈磊, 邓业军, 梁爽, 祝传颂, 李小芹	伙 人
---	-----

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 安徽天禾律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201510938960

法律职业资格
或律师资格证号 A20113101050310

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2024年



持证人 王林

性 别 男

身份证号 34011119880802761X

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

执业机构

安徽天禾律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13401201811040952

法律职业资格
或律师资格证号

A20143402031618

发证机关

安徽省司法厅

发证日期

2022年04月30日





持证人

杨帆

性别

女

身份证号

340203199304291222



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 律师执业年度考核
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 律师执业年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月