北京中银（合肥）律师事务所

关于

淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目

之

法律意见书

中银（合肥）律师事务所
ZHONG YIN（HEFEI）LAW FIRM

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路和南二环交口白天鹅国际商务中心A座22-23层

电话：0551-65271222

目 录

释义 1

一、主体资格 4

二、项目概况 5

三、项目合法合规审查 5

四、项目资金情况 8

五、中介机构及相关文件 9

六、结论意见 9

释 义

在本法律意见内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目	指	淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目
本所	指	北京中银（合肥）律师事务所
本法律意见	指	《北京中银（合肥）律师事务所关于淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目之法律意见书》
《实施方案》	指	《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目实施方案》
《财务评价报告》	指	安徽安仑会计师事务所（普通合伙）出具的《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
国发〔2019〕26号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《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》
皖财债〔2024〕218号文	指	《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》
自然资发〔2025〕45号	指	《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》
皖自然资权函〔2026〕2号	指	《安徽省自然资源厅安徽省财政厅关于做好2026年运用地方政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

北京中银（合肥）律师事务所

关于淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目

之

法律意见书

致：淮北市土地储备发展中心

北京中银（合肥）律师事务所接受委托，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》（国发〔2014〕43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）《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）《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）及相关法律、法规、规范性文件，就淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目有关法律事项出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师审查了申请机构本次申请的相关文件和材料，并假定其已向本所律师提供的作为出具本法律意见所必需的原始材料、副本、复印件等材料、口头证言均符合真实的要求，且已将全部事实向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，所有文件和材料上的签名与印章都是真实的，有关副本、复印件等材料与原始材料一致。

对于本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、企业或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见。

本所律师仅就本法律意见出具之日以前已经发生的事实进行法律审查，发表法律意见，并不对有关偿债能力、债券评级等专业事项发表意见。在本法律意见中对有关会计师报告、实施方案中某些内容的引述，并不表明本所律师对这些内容的真实性、准确性、合法性作出任何判断或保证。

本所及承办律师依据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定，根据本法律意见出具之日以前已

经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，独立、客观、公正地出具本法律意见，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所同意将本法律意见作为申请机构申请收益与融资自求平衡专项债券所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报财政主管部门。

本法律意见仅供申请机构申请收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所根据相关规定的要求，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，对申请机构提供的相关文件和有关事实进行了核查和验证，出具法律意见书如下：

一、主体资格

（一）专项债券发行主体

根据财预[2017]89号文之规定，本专项债券拟由安徽省人民政府作为发行主体申报发行，实施单位为淮北市土地储备发展中心。

（二）项目实施机构

根据《实施方案》及相关批复文件，本项目实施机构拟为淮北市土地储备发展中心。经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，淮北市土地储备发展中心的基本信息如下：

名称	淮北市土地储备发展中心
统一社会信用代码	123406007330068565
负责人	李伟
类型	事业单位
职能	具体负责全市存量建设用地和城市规划区内新增建设用地的收购储备工作，承办土地使用权招标、拍卖、挂牌出让及招拍挂等用地的后期事务性工作。
住所	淮北市相山区人民中路318号
经费来源	财政补助（差额补贴）
举办单位	淮北市自然资源和规划局
登记部门名称	淮北市事业单位登记管理局
证书有效期	2022-10-19 至 2027-10-19

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827号），列入自然资源部2020年土地储备机构名录的土地储备机构具体信息如下：淮北市土地储备发展中心，名录代码TC340600，行政隶属淮北市自然资源和规划局。

本所律师认为，淮北市土地储备发展中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

二、项目概况

（一）项目区位

根据《实施方案》，本项目地块位于相山区南湖路西、跃进河南地块。

（二）项目地块情况

本项目含相山区南湖路西、跃进河南地块，位于相山区南湖路西、跃进河南，规划用途为商业、居住用地，土地面积约 13.209543 公顷(约 198.14 亩)，叠加国土空间规划后，显示在城镇开发边界内。

本项目地块已在“全民所有土地资产管理信息系统”中完成储备地块信息备案，并生成了地块标识码，具体为：3406032025R000078。

（三）项目的公益性

根据《实施方案》，公益性是土地储备项目的本质属性，土地储备根本目的是为公共服务、基础设施和民生项目提供土地保障，属于典型的公益性事业范畴，完全符合地方政府专项债券的支持领域和政策初衷。

（四）项目资金来源与资金筹措方案

根据《实施方案》，本项目总投资为 32,535.75 万元，包括拟收购收回土地需要支付的土地价款 32,500.00 万元和债券发行费用 35.75 万元。收回土地需要支付的土地价款为 32,500.00 万元，拟于 2026 年通过发行专项债券方式筹措；债券发行费用 35.75 万元，由财政配套资金安排。

根据《实施方案》，本项目资金筹措方案如下：拟发行专项债券总额为 32,500.00 万元，计划于 2026 年发行 32,500.00 万元，发债利率按 2.50%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发行期限为 5 年。

三、项目合法合规审查

（一）项目已完成的前期准备工作

根据项目单位提供的资料，截至本法律意见出具日，本项目已完成的前期工作如下：

1.纳入土地储备年度计划

2026年2月28日，经淮北市人民政府批准，本项目地块被纳入《2026年度市本级土地收储及招拍挂出让计划》，批复文件为淮北市人民政府《淮北市人民政府关于2026年度市本级土地收储及招拍挂出让计划的批复》（淮政秘[2026]17号）。

2. 生成专属地块标识码

经淮北市自然资源和规划局、淮北市土地储备发展中心出具的系统截图佐证，本项目已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，编号为3406032025R000078，相关依据为《地块标识码截图》。

3.完成“一案两书”编制

本项目已完成专项债券实施方案、收益与融资自求平衡财务评价报告、法律意见书的编制工作。其中，《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目专项债券实施方案》由淮北市财政局、淮北市自然资源和规划局、淮北市土地储备发展中心联合出具；《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目收益与融资自求平衡财务评价报告》由安徽安仑会计师事务所（普通合伙）出具；《关于淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目之法律意见书》由北京中银（合肥）律师事务所出具。

4.取得规划符合性说明

淮北市自然资源和规划局已出具说明，确认本项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划，相关依据为《关于 2026 年度淮北市市本级土地储备领域地方政府专项债券项目十一宗地块符合国土空间总体规划和详细规划的说明》。

5.取得土地权属清晰证明

2026年2月27日，经淮北市不动产登记中心查询，本项目地块登记状态为已抵押、无查封、无异议、未预抵，查询依据为《不动产登记信息》；淮北市自然资源和规划局同步出具《关于淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目土地权属的说明》，证明项目土地权属清晰。2026年3月6日，该地块抵押权人交通银行股份有限公司淮北分行出具《知晓函》，明确同意将本项目地块纳入收回收购范围。

6.纳入存量闲置土地处置清单

2026年2月28日，淮北市人民政府出具《淮北市处置存量闲置土地清单》，

本项目地块被纳入其中。

7. 出具土地估价报告

2026 年 2 月 28 日，安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司就本项目地块出具《土地估价报告》（皖中信(2026)(估)字第 AH2-0186 号）。

8.具备企业土地成本材料

本项目地块对应的《国有建设用地使用权出让合同》、国有土地使用权出让收入交纳票据等可证明土地成本的材料已相对齐备。

9.已有经双方签字的拟收回收购土地项目协议书或体现企业意愿的其他相关文件材料

2026 年 3 月 6 日，淮北市建投房地产开发有限公司与淮北市土地储备发展中心共同签署并确认《土地收储申请表》，明确企业土地收储意愿。

10.已有收回收购土地征集公告

2026 年 2 月 9 日，淮北市自然资源和规划局在其官方网站发布《公开征集收回收购市本级存量闲置土地公告》，启动本项目地块收回收购征集工作。

11.已有完成价格公示的文件

2026 年 2 月 28 日，淮北市自然资源和规划局在其官方网站发布本项目相关价格公告，完成收购价格公示工作，公示期为 5 个工作日。相关依据为《淮北市人民政府关于 2026 年度淮北市市本级土地储备领域地方政府专项债券项目收回收购存量闲置土地及收购价格公示结果确认的说明》。

12.本项目已有价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件

2026 年 3 月 6 日，淮北市人民政府出具说明，确认本项目土地面积约 13.209543 公顷(约 198.14 亩),收回收购价格为 32500 万元，相关依据为《淮北市人民政府关于 2026 年度淮北市市本级土地储备领域地方政府专项债券项目收回收购存量闲置土地及收购价格公示结果确认的说明》。

（二）项目单位情况

本所律师认为，淮北市土地储备发展中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工

作的事业单位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

（三）项目单位提供材料的合法合规性

除上述前期工作相关文件外，项目单位还向本所律师提供了项目实施方案、收益与融资自求平衡财务评价报告。实施方案已加盖主管部门和同级财政部门公章，收益与融资自求平衡财务评价报告已加盖编制单位公章并附有编制单位资质证明。

本所律师认为，项目单位提供的相关材料具有法律效力，符合皖财债〔2024〕218号文件的要求。

（四）项目申报流程的合规性

本项目严格按流程逐级申报。据此，本所律师认为本项目申报流程合法合规，符合皖财债〔2024〕218号文件的要求。

四、项目资金情况

（一）项目资金筹措情况

根据《实施方案》，项目总投资为32,535.75万元，其中项目资本金为35.75万元（约占项目总投资的0.11%），系债券发行费用，由财政配套资金解决；剩余资金通过发行专项债券方式筹措32,500.00万元（约占项目总投资的99.89%），符合国家发改委（国发【2019】86号文）及自然资源部（财预【2019】89号文）关于土地储备项目债券发行规模的要求。按照拟定的资金筹措方案，拟发行专项债券总额为32,500.00万元，计划于2026年发行32,500.00万元，发债利率按2.50%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发行期限为5年。

（二）项目收益与融资自求平衡

根据《财务评价报告》，在相关单位对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目预计收入能够偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡：

1.预计实现项目运营期收入的100%情况下测算，本息覆盖倍数为1.24倍；

2.预计实现项目运营期收入的95%情况下测算，本息覆盖倍数为1.18倍；

3.预计实现项目运营期收入的90%情况下测算，本息覆盖倍数为1.12倍。

本所律师认为，本项目预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

五、中介机构业务资质

（一）会计师事务所

安徽安仑会计师事务所（普通合伙）作为专项评价的审计机构，为本次专项债券的发行出具收益与融资自求平衡财务评价报告。

根据安徽安仑会计师事务所（普通合伙）提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91340100MA8PH1QN3G）、《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：34010257）并经本所律师核查，本所律师认为：安徽安仑会计师事务所于2022年9月23日在合肥市高新开发区市场监督管理局登记注册，2022年10月19日经安徽省财政厅依法批准执业，具备为本次专项债券发行出具《评价报告》的资质。在《评价报告》上签字的两名注册会计师均具备相应的执业资格且通过年检。

（二）律师事务所

本所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所分所执业许可证》，统一社会信用代码：31340000358582789H，具备为本次专项债券申报出具《法律意见书》的资质。

在《法律意见书》上签字的两名律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人均通过年检。

六、结论意见

综上所述，截至本法律意见出具日，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，经审慎审查有关文件和信息，本所律师认为：

1.淮北市土地储备发展中心系依法批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单

位，且已被列入全国土地储备机构名录，具备开展本次土地储备工作的主体资格。

2.项目单位已完成的各项前期准备工作符合相关法律规定，符合自然资发〔2025〕45号、皖自然资权函〔2026〕2号、皖财债〔2024〕218号文件的相关规定。

3.本项目已取得为本次专项债券申报所需的有权部门的审批或备案及相关证书。

4.项目单位提供的已完成的前期工作等申报材料具有法律效力，申报流程符合相关法律规定。

5.本项目土地权属清晰，无权属争议。

6.本项目预期收入能够合理保障偿还融资本息，符合项目收益与融资自求平衡专项债券对项目融资与收益达到平衡的要求。

7.为本项目提供咨询服务的会计师事务所、律师事务所符合皖财债〔2024〕218号关于选择使用第三方机构的要求。本法律意见正本壹式贰份，具有同等法律效力，经由本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京中银（合肥）律师事务所关于淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目之法律意见书》签署页）

北京中银（合肥）律师事务所

（盖章）

承办律师：

韩新律师

承办律师：

陈博雅律师

2026 年 3 月 10 日

律师事务所分所执业许可证

证号：23401201511180736

北京中银（合肥）律师事务所分所，符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》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：2015 年 10 月 28 日

No. 00000438

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：13140000358582789H

北京中银（合肥）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：2020年12月16日

律师事务所分所登记事项

名　　称	北京中银（合肥）律师事务所
住　　所	安徽省合肥市南二环与怀宁路交口白天鹅国际商务中心A座22楼
负 责 人	娄丹洁
派驻律师	阿檀林，李云霞，娄丹洁
设立资产	30万元
主管机关	蜀山区司法局
批准文号	皖司许决字（2015）第261号
批准日期	2015年10月28日

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
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	

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构	北京中银（合肥）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	13401201811028695
法律职业资格或律师资格证号	A20153401110445
发证机关	安徽省司法厅
发证日期	2023 05 12
持证人	韩新
性别	女
身份证号	340121199204303406

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	
备案日期	

2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京中银（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201911076659

法律职业资格或律师资格证号 A20143403031650

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2024年[illegible]日

行政许可专用章（1）

持证人 陈博雅

性别 女

身份证号 340302199305111220



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 律师执业年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月