北京德恒（合肥）律师事务所

关于

淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目

专项债券的法律意见

北京德恒（合肥）律师事务所
DeHeng Law Offices (Hefei)

安徽合肥蜀山区梅山路 18 号安徽国际金融中心 45 层、48 层
电话:0551-65226507 传真:0551-65226507 邮编:230001

目 录

释义 1

一、主体资格 2

二、项目概况 4

三、项目合法合规审查 5

四、项目资金情况 10

五、中介机构及相关文件 12

六、结论意见 12

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长山路西、仁和路南地块项目
本所	指	北京德恒（合肥）律师事务所
本法律意见	指	《北京德恒（合肥）律师事务所关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目专项债券的法律意见》
《实施方案》	指	《淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目实施方案》
《财务评价报告》	指	安徽道中会计师事务所 （普通合伙）出具的《淮北市市本级相山区长山路西、仁和路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

北京德恒（合肥）律师事务所

关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目

专项债券的法律意见

德恒合非字 2666114 号

致：淮北市土地储备发展中心

北京德恒（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长山路西、仁和路南地块项目有关法律事项出具本法律意见。

为出具本法律意见，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，本次专项债券发行需由安徽省人民政府作为发行主体。

（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
法定代表人	李伟
类型	事业单位
宗旨和业务范围	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

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》，项目地块位于相山区长山路西、仁和路南。

（二）项目地块情况

项目地块规划用途为居住用地，土地面积约 2.678481 公顷（约 40.18 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。

（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）项目资金来源与偿债计划

根据《实施方案》，项目总投资为 6,907.59 万元，其中项目资本金为 7.59 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 6,900.00 万元（约占项目总投资的 99.89%）。

根据《实施方案》，项目偿债计划如下：计划于 2026 年拟发行金额为 6,900.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金。土地出让收入扣除土地出让成本费用后的项目收益为项目可偿债收益，按照项目债券存续期收入的 100%进行测算，本项目预期收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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：

序号	已完成的前期工作	完成时间
1	已纳入经政府批准的土地储备年度计划	2026 年 2 月 28 日
2	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	-

3	已具备“一案两书”	2026 年 3 月 10 日
4	已有符合国土空间总体规划和详细规划的说明	2026 年 2 月 26 日
5	已有土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	2026 年 2 月 27 日
6	已纳入处置存量闲置土地清单	2026 年 2 月 28 日
7	已有备案的土地估价机构出具地价评估报告	2026 年 2 月 27 日
8	已有企业土地成本材料	-
9	已有基础价格下调幅度的集体决策的相关证明材料	2026 年 3 月 6 日
10	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
11	已有完成价格公示的文件	2026 年 2 月 28 日至 2026 年 3 月 5 日
12	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
13	已有收回收购土地征集公告	2026 年 2 月 9 日

（二）项目已取得的批复或备案文件及相关证书

根据项目单位提供的资料，截至本法律意见出具日，本项目已取得的批复备案文件及相关证书如下：

序号	前期工作	完成情况	证明文件	文件出具单位
1	是否纳入经政府批准的土地储备年度计划	已完成	《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）	淮北市人民政府
2	是否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	已生成	系统截图	淮北市自然资源和规划局、淮北市土地储备发展中心
3	是否有“一案两书”	已有	《淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目专项债券实施方案》	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
			《淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目收益与融资自求平衡财务评价报告》	安徽道中会计师事务所 （普通合伙）
			《关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目专项债券的法律意见》	北京德恒（合肥）律师事务所
4	是否有符合国土空间总体规划和详细规划的说	已完成	《关于 2026 年度淮北市市本级土地储备领域地方政	淮北市自然资源和规划局

	明		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	是否有土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	已完成	《关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目土地权属的说明》	淮北市自然资源和规划局
6	是否已纳入处置存量闲置土地清单	已纳入	《淮北市处置存量闲置土地清单》	淮北市人民政府
7	是否有备案的土地估价机构出具地价评估报告	已有	《土地估价报告》（皖中信（2026）（估）字第AH2-0181号）	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
8	是否有企业土地成本材料	已有	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340603出（2023）1041号）	淮北市自然资源和规划局与淮北市鹏睿置业有限公司
			交纳国有土地使用权出让收入等票据	淮北市鹏睿置业有限公司等
9	是否有基础价格下调幅度的集体决策的相关证明材料	已有	《研究土地储备专项债券申报工作》（淮北市人民政府专题会议纪要第3号）	淮北市人民政府办公室
10	是否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	已有	《土地收储申请表》	淮北市鹏睿置业有限公司、淮北市土地储备发展中心
11	是否有完成价格公示的文件	已有	《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》	淮北市自然资源和规划局
12	是否有价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件	已有	《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》	淮北市人民政府
13	是否有收回收购土地征集公告	已有	《公开征集收回收购市本级存量闲置土地公告》	淮北市自然资源和规划局

1.纳入经政府批准的土地储备年度计划的证明文件

2026年2月28日，淮北市人民政府向淮北市自然资源和规划局出具《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），载明同意《2026年度市本级土地收储及招拍挂出让计划》。

本项目地块列于前述《2026 年度市本级土地收储及招拍挂出让计划》附表 1《2025 年度末储备土地结转情况一览表》中。

2.储备地块标识码

根据淮北市自然资源和规划局及淮北市土地储备发展中心出具的系统截图，本项目地块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。

3.项目一案两书

根据实施单位及相关中介机构出具文件，本项目已完成一案两书编制工作。

4.项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明

2026 年 2 月 26 日，淮北市自然资源和规划局出具《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》，载明：淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目，含相山区长山路西、仁和路南地块，位于相山区长山路西、仁和路南，规划用途为居住用地，土地面积约 2.678481 公顷（约 40.18 亩），叠加国土空间规划后，显示在城镇开发边界内。经审核，该地块符合淮北市国土空间总体规划和详细规划。

5.土地权属的说明及措施

2026 年 2 月 27 日，淮北市自然资源和规划局出具《关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目土地权属的说明》，载明：

拟申请 2026 年度土储专项债淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目涉及 1 个地块。相山区长山路西、仁和路南地块，面积 2.678481 公顷（约 40.18 亩），位于相山区长山路西、仁和路南，权利人为淮北市鹏睿置业有限公司，合同编号：340603 出让（2023）1041 号。该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。

6.存量闲置土地清单

2026 年 2 月 28 日，根据淮北市人民政府出具的《淮北市处置存量闲置土地清单》，本项目地块已纳入处置闲置存量土地清单。

7.地价评估报告

2026 年 2 月 27 日，安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司对本项目地块出具了《土地估价报告》（皖中信（2026）（估）字第 AH2-0181 号）。

经查询全国土地估计监管系统的土地估价机构备案信息公示，安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司已备案。

8.企业土地成本材料

淮北市自然资源和规划局、淮北市鹏睿置业有限公司提供了本项目地块的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340603 出（2023）1041 号）及交纳国有土地使用权出让收入票据等能证明企业土地成本的材料。

9.基础价格下调幅度的集体决策材料

2026 年 3 月 6 日，淮北市人民政府办公室印发《研究土地储备专项债券申报工作》（淮北市人民政府专题会议纪要第 3 号），载明本项目地块经备案的土地估价机构出具的评估价格与企业土地成本的比较结果，遵循“就低原则”确定基础价格，以基础价格按集体决策确定的下浮比例调整后，形成同时满足本息覆盖倍数不低于 1.2 倍要求的该项目地块发债金额，即为该项目地块拟收回收购价格。

10.存量闲置土地收回企业意愿材料

2026 年 3 月 6 日，淮北鹏睿置业有限公司向淮北市土地储备发展中心提交《土地收储申请表》，主要内容如下：

申请人	淮北鹏睿置业有限公司
申请收储土地位置	淮北市相山区长山路西、仁和路南
土地出让合同编号	340603 出（2023）041 号
拟收回收购价格	6900 万元
土地现状	该宗地已供应未动工建设。
申请收储理由	该宗地我司暂无力并无意愿继续开发

《土地收储申请表》载明收储意见为“双方协商一致以6900万元价格收购相山区长山路西、仁和路南地块。”淮北市土地储备发展中心在《土地收储申请表》上加盖公章。

11.价格公示

2026年2月28日，淮北市自然资源和规划局在淮北市自然资源和规划局网站发布了《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》，公示期自2026年2月28日至2026年3月5日，共5个工作日，本项目地块在公示范围内。

12.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《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》，载明：

淮北市自然资源和规划局已于2026年2月28日至3月5日对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等事项在淮北市自然资源和规划局官网上进行了公示，公示期5个工作日。公示期间无异议。

淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目，包含相山区长山路西、仁和路南地块，土地面积约2.678481公顷（约40.18亩），收回收购价格为6900万元。淮北市政府对拟收回收购价格公示结果予以确认。

13.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淮北市自然资源和规划局网站发布了《公开征集收回收购市本级存量闲置土地公告》，载明：

我局拟申报市本级2026年度土地储备专项债券收回收购存量闲置土地项目，请符合条件且有意向的企业积极申报。

（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 6,907.59 万元，其中项目资本金为 7.59 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 6,900.00 万元（约占项目总投资的 99.89%）。

根据《实施方案》，计划于 2026 年拟发行金额为 6,900.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金。

（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长山路西、仁和路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 1.23 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 1.17 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 1.11 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

根据安徽道中会计师事务所 （普通合伙）提供的《营业执照》（统一社会信用代码：91340111MA8PX6596F）以及安徽道中会计师事务所 （普通合伙）的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：34010264），符合相关法律法规关于选择使用第三方机构的要求。

（二）律师事务所

北京德恒（合肥）律师事务所是经安徽省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31340000608270341），符合相关法律法规关于选择使用第三方机构的要求。

本所律师认为，为本项目提供咨询服务的会计师事务所和律师事务所符合相关法律法规关于选择使用第三方机构的要求。

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）

（本页为《北京德恒（合肥）律师事务所关于淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目的法律意见》的签署页）

北京德恒（合肥）律师事务所

负 责 人：

肖 莉

承办律师：

周 璇

承办律师：

苏 杰

二〇二六年三月十日



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：313400000608270341

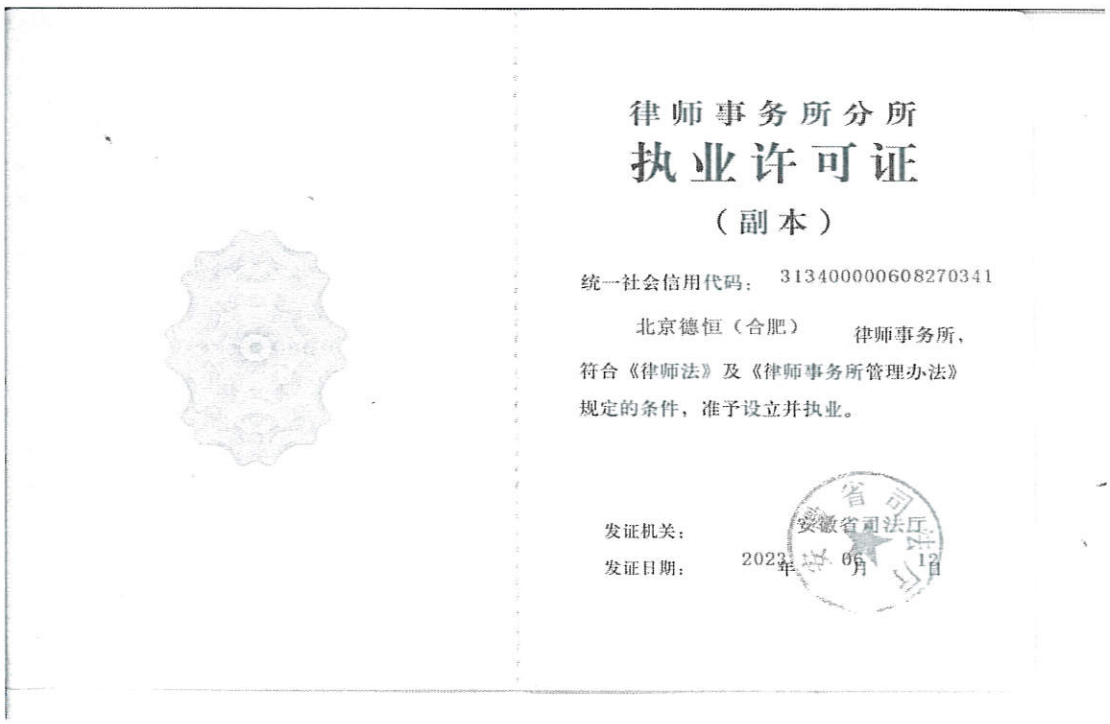
北京德恒（合肥）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2023 年 02 月 13 日

No. 80020696

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：313400000608270341

北京德恒（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：2023 年 06 月 12 日

律师事务所分所登记事项

名　称	北京德恒（合肥）律师事务所
住　所	安徽省合肥市蜀山区梅山路18号安徽国际金融中心45、48层
负 责 人	肖莉
派驻律师	潘雁行，陈志峰，肖莉
设立资产	30万元
主管机关	合肥市司法局
批准文号	皖司许决字〔2013〕第6号
批准日期	2013年01月05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

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
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	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月



执业机构 北京德恒（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401202211540837

法律职业资格或律师资格证号 A20203401110438

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022年10月25日

持证人 周璇

性 别 女

身份证号 342601199311203041

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 律师执业年度考核
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 北京德恒（合肥）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401202111384378

法律职业资格或律师资格证号 A20193401040553

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年11月03日

持证人 苏杰

性别 女

身份证号 340122198910024086

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 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 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月