北京德恒（合肥）律师事务所

关于

六安开发区 2025 年新增土地储备项目

收益与融资自求平衡专项债券的

法律意见

北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

安徽合肥蜀山区梅山路 18 号安徽国际金融中心 45 层

电话:0551-65226519 传真:0551-65226519 邮编:230031

目　录

释义.....1

一、主体资格.....3

二、项目概况.....4

三、项目合法性.....5

四、项目土地权属情况.....6

五、项目融资与收益平衡.....7

六、中介机构业务资质.....7

七、结论意见.....8

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	六安开发区 2025 年新增土地储备项目
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）律师事务所出具的《关于六安开发区 2025 年新增土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券的法律意见》
《实施方案》	指	《安徽省地方政府土地储备专项债券六安开发区 2025 年新增土地储备项目实施方案》
《评价报告》	指	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的中名国成皖审字（2025）第 0017 号《六安市本级 2025 年收回存量闲置土地项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告》
元、万元	指	人民币元、万元

北京德恒（合肥）律师事务所

关于六安开发区2025年新增土地储备项目

收益与融资自求平衡专项债券的

法律意见

德恒合非字2566135-2号

致：六安市土地储备中心

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）、《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2020〕43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、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）及相关法律、法规、规范性文件，就本项目申请收益与融资自求平衡专项债券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，并得到申请机构如下保证，即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。

本所及经办律师依据《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

根据《实施方案》，六安市土地储备中心是本项目的实施主体，土地储备机构名录代码：TC341500。实施主体基本信息如下：

机构名称	六安市土地储备中心
统一社会信用代码	12341400730015562Q
机构类型	事业单位
地址	六安市佛子岭中路101号
负责人	汪超
宗旨和业务范围	承办土地收购储备的事务性、服务性工作

本所律师认为，六安市土地储备中心是本项目的实施主体，具备独立的法人资格，合法有效存续，项目实施主体已纳入全国土地储备机构名录。

二、项目概况

1. 根据《实施方案》，本项目属于新增土地储备项目，本项目共4个地块，具体情况如下：

序号	地块名称	宗地位置	用途	面积
1	安徽省六安市盐业有限公司	皖西大道以北、烟草公司以东	住宅	26015平方米(39.0225亩)
2	六安市2022年第7批次城市建设用地	刘庆路以南、皋陶大道以西	工业	418986平方米(628.479亩)
3	六安市2022年第8批次城市建设用地	刘安路以北、皋陶大道以西	工业	486655平方米(729.9825亩)
4	六安市2022年第9批次城市建设用地	古碑路以北、皋陶大道以西	科研	317452平方米(476.178亩)
合计		—	—	**1249108平方米(合1873.662亩)**

本项目实施周期为2025年5月至2032年4月，其中收储期间为2025年5月至2025年12月，专项债券存续期间为2025年至2032年。

2. 项目投资估算

根据《实施方案》，本项目总投资额为25,030.00万元，详见下表：

序号	地块	金额（万元）
1	安徽省六安市盐业有限公司	5,762.00
2	六安市2022年第7批次城市建设用地	4,286.00
3	六安市2022年第8批次城市建设用地	4,998.00
4	六安市2022年第9批次城市建设用地	9,454.00
5	建设期利息	500.00
6	发行费用	30.00
合计		**25,030.00**

本项目暂无分年度投资计划，全部于2025年投资完成。

3. 资金筹措方案及应付本息情况

根据《实施方案》，本项目资金筹措总额为 25,030.00 万元，发行土地储备专项债券 20,000.00 万元，占项目总投资额的 79.90%，项目资本金 5,030.00 万元，占项目总投资额的 20.1%。

项目计划发行专项债券 20,000.00 万元，期限 7 年。2025 年拟发行 20,000.00 万元，发行期限为 7 年，预计利率 2.5%，到期本息合计 23,500.00 万元。本次债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

三、项目合法性

1.2025 年 3 月 28 日，六安市人民政府办公室向金安区、裕安区人民政府、市开发区管委、市政府有关部门及有关直属机构下发 (六政办秘[2025]15 号)《六安市人民政府办公室关于印发<六安市本级 2025 年度土地储备计划><市开发区 2025 年度土地储备计划>的通知》，对六安市本级和市开发区各自 2025 年度土地储备计划的原则、内容、储备项目的类型及保障措施进行部署。

2.根据《实施方案》，本项目各地块在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码，情况如下：

序号	地块名称	地块标识码
1	安徽省六安市盐业有限公司	34152025R000702
2	六安市 2022 年第 7 批次城市建设用地	34152025R000631
3	六安市 2022 年第 8 批次城市建设用地	34152025R000650
4	六安市 2022 年第 9 批次城市建设用地	34152025R000649

3.2024 年 7 月 10 日，本项目“安徽省六安市盐业有限公司”地块由六安经济技术开发区管理委员会自然资源和规划局委托安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具《房地产估价报告》(估价报告编号:皖中信房估字[2024]N-1291 号），为土地收储提供价格参考依据。2024 年 7 月 31 日，六安经济技术开发区

管理委员会与安徽省六安市盐业有限公司签订《六安安徽省六安市盐业有限公司资产收储协议》，拟收储上述国有工业土地及所附着在该地块上的建筑物、附属物等补偿全部价款共计 1589.54 万元。

2022 年 12 月 11 日，安徽省人民政府出具《关于六安市 2022 年第 7 批次城市建设用地的批复》（皖政地六〔2022〕72 号），同意在该批次申报的六安市金安区（六安开发区）新桥社区用地范围内，将集体农用地 37.5035 公顷（其中耕地 27.8042 公顷）转为建设用地并征收为国有，另征收集体建设用地 4.3951 公顷。合计批准建设用地 41.8986 公顷，按呈报的规划用途用于城市建设，不得改变用地位置。

2022 年 12 月 11 日，安徽省人民政府出具《关于六安市 2022 年第 8 批次城市建设用地的批复》（皖政地六〔2022〕73 号），同意在该批次申报的六安市金安区（六安开发区）新桥社区用地范围内，将集体农用地 43.9670 公顷（其中耕地 31.5520 公顷）转为建设用地并征收为国有，另征收集体建设用地 4.6985 公顷。合计批准建设用地 48.6655 公顷，按呈报的规划用途用于城市建设，不得改变用地位置。

2022 年 12 月 11 日，安徽省人民政府出具《关于六安市 2022 年第 9 批次城市建设用地的批复》（皖政地六〔2022〕74 号），同意在该批次申报的六安市金安区（六安开发区）新桥社区用地范围内，将集体农用地 27.9538 公顷（其中耕地 20.9492 公顷）转为建设用地并征收为国有，另征收集体建设用地 3.9714 公顷。合计批准建设用地 31.7452 公顷，按呈报的规划用途用于城市建设，不得改变用地位置。

4.本项目地块符合六安市自然资源和规划局《六安市国土空间总体规划(2021-2035 年）》，地块不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合城镇开发边界。

本所律师认为，截至本法律意见出具日，本项目涉及地块已纳入六安市 2025 年度土地储备计划，项目地块有对应标识码，项目地块符合六安市国土空间规划。项目已签署收购协议或取得征收批准手续，项目具有合法性。

四、项目土地权属情况

根据《实施方案》，该4个宗土地权属清晰、界址清楚、无纠纷，不存在抵押、查封等相关债权债务纠纷等问题。

五、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目可用于偿还融资本息的土地出让净收益为37,137.59万元，对应本项目融资到期本息总计23,500.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.58；在土地价格增速达到预计增速95%情况下，土地出让净收益对债券还本付息的覆盖倍数为1.50；在土地价格增速达到预计增速90%情况下，土地出让净收益对债券还本付息的覆盖倍数为1.42。

本所律师认为，本项目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。

六、中介机构业务资质

1.会计师事务所

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所提供的《营业执照》(统一社会信用代码：91340100MA8N3MLH10)、《会计师事务所执业证书》(证书编号：110103753401)并经本所经办律师在中国证券监督管理委员会官网查询，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所已完成从事证券服务业务会计师事务所备案，具备出具债券业务审计报告资质。

2.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》（证号：23401201311456810），为具备相应债券发行咨询资质且承担过企业债发行咨询服务的律师事务所。

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。

七、结论意见

综上所述，截止本法律意见出具之日，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：

1.六安市土地储备中心为本项目的实施主体，合法有效存续，具备独立的法人资格，为六安市事业单位。项目实施主体已纳入全国土地储备机构名录。

2.本项目涉及地块产权清晰，且为国有土地。本项目涉及地块已纳入六安市2025年度土地储备计划。本项目地块中集体土地已农用地转建设用地、取得征收批准手续。

3.项目前期准备工作符合相关法律、法规规定。

4.项目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、法规要求。

5.本项目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。

6.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。

本法律意见正本壹式陆份，具有同等法律效力，经由承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下为签署页，无正文）

（本页无正文，为《北京德恒（合肥）律师事务所关于六安开发区2025年新增土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券的法律意见》的签署页）

北京德恒（合肥）律师事务所

负 责 人：

胡正安

承办律师：

张蕾

承办律师：

王睿

2025年4月15日

律师事务所分所执业许可证

证号：23401201311456810

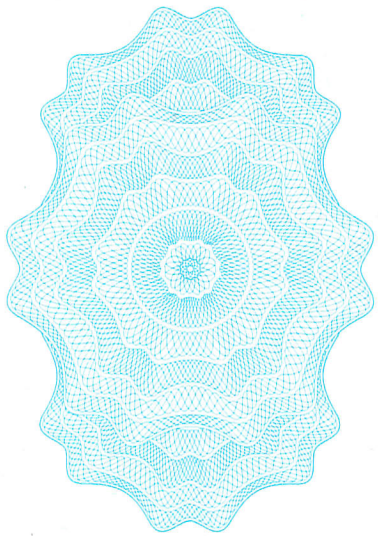
北京德恒（合肥）律师事务所 分所，符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2013 年 01月 08日

No. 80000416

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：13140000060827034l

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	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
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	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
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 13401200711534181

法律职业资格或律师资格证号 A20053401040175

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021 年 05 月 18 日

持证人 张蕾

性别 女

身份证号 342126197811100461

律师年度考核备案

考核年度	2022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	2023年6月-2024年5月

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

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 13401202411746365

法律职业资格或律师资格证号 A20193401031223

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2024 年 02 月 27 日



持证人 王睿

性别 女

身份证号 340323199601072924

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	