

---

北京德恒律师事务所

关于辽宁省人民政府专项债券-

沈阳市沈河区收购存量商品房

用于配租型保障性住房项目的

法律意见书

---



北京德恒律师事务所  
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层  
电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

释义

在本《法律意见》中，除非上下文另有所指，下列词语具有如下含义：

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 申请人/项目实施主体     | 指 | 沈阳沈水科技服务有限公司   |
| 本次债券           | 指 | 申请人拟于 2025 年申请发行的金额为 6,100.00 万元的沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目专项债券 |
| 本项目            | 指 | 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目                                      |
| 《实施方案》         | 指 | 沈阳沈水科技服务有限公司编制的《本项目实施方案（含事前绩效评估）》                              |
| 中准辽宁           | 指 | 中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所   |
| 《专项评价报告》       | 指 | 中准辽宁于 2025 年【】月【】日出具的《本项目专项债券财务评价报告》（中准辽咨字（2025）第【】号）          |
| 本所、北京德恒        | 指 | 北京德恒律师事务所  |
| 本法律意见          | 指 | 本所出具的《关于沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目的法律意见书》                       |
| 住建部            | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部  |
| 财政部            | 指 | 中华人民共和国财政部   |
| 《公司法》          | 指 | 《中华人民共和国公司法》   |
| 《证券法》          | 指 | 《中华人民共和国证券法》   |
| 《预算法》          | 指 | 《中华人民共和国预算法》   |
| 《实施条例》         | 指 | 《中华人民共和国预算法实施条例》   |
| 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》  |
| 财预〔2015〕225 号文 | 指 | 《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》                                      |
| 财预〔2016〕155 号文 | 指 | 《地方政府专项债务预算管理办法》   |
| 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》                              |
| 财库〔2019〕23 号文  | 指 | 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》   |
| 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》                                      |
| 国办发〔2020〕23 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》                                  |
| 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》   |
| 财库〔2020〕43 号文  | 指 | 《地方政府债券发行管理办法》   |
| 国发〔2023〕14 号文  | 指 | 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》  |
| 建保〔2024〕44 号文  | 指 | 《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》                         |
| 建保〔2025〕10 号文  | 指 | 《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》                               |
| 建保〔2025〕16 号文  | 指 | 《住房和城乡建设部等 6 部门关于做好保障性住房建设筹集有关工作的通知》                           |

## 北京德恒律师事务所

### 关于辽宁省人民政府专项债券—

### 沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目的

### 法律意见书

德恒 01F20250859 号

致：沈阳沈水科技服务有限公司

根据申请人暨贵司与本所签订的《专项法律服务协议》，本所接受申请人的委托，担任申请人本次债券发行的专项法律顾问。本所依据《公司法》《证券法》《预算法》《实施条例》《政府投资条例》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕36号文、财库〔2020〕43号文、国发〔2023〕14号文、建保〔2024〕44号文、建保〔2025〕10号文、建保〔2025〕16号文等法律、法规、规范性文件以及国务院、财政部和住建部的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次债券发行事宜出具本法律意见。

在本法律意见中，本所仅就与本次债券有关的问题发表法律意见，而不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所在法律意见中对有关《实施方案》、《专项评价报告》等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

对本法律意见，本所作出如下声明：

1. 本所承诺已依据本法律意见出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和相关规范性文件发表法律意见；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请人本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规以及规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

2. 本所同意将本法律意见作为本次债券发行必备的法律文件，随其他申报材料一同报送，本所愿意将本法律意见作为公开披露文件，并依法承担相应的法律责任。

3. 在为出具本法律意见而进行的尽职调查过程中，申请人及本项目实施主体向本所承诺、保证和确认：其已提供了本所认为出具本法律意见所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料、复印件或电子版材料均与其正本材料或原件是一致的和相符的；其所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；其所作出的所有口头陈述和说明均与事实一致。

4. 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，本所依赖申请人及本项目实施主体或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见仅供申请人为本次债券发行之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

本所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，对申请人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、本次债券的发行

根据《实施方案》及《专项评价报告》，沈阳沈水科技服务有限公司作为申请人拟计划于 2025 年申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 6,100.00 万元，本次债券募集资金专项用于沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目，债券利率为 2.20%，债券期限为 20 年。

本所律师认为本次债券为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

## 二、本次债券的申请人及项目实施主体

根据《实施方案》，沈阳沈水科技服务有限公司为本次债券的申请人及项目实施主体。依据申请人持有的沈阳市沈河区市场监督管理局于 2024 年 2 月 7

日核发的《营业执照》，其基本情况如下：

|          |   |
|----------|---|
| 企业名称     | 沈阳沈水科技服务有限公司  |
| 法定代表人    | 岳勇  |
| 注册资本     | 4,500 万元人民币   |
| 统一社会信用代码 | 91210103MABPRCLH2R  |
| 企业类型     | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  |
| 成立日期     | 2022 年 5 月 31 日   |
| 营业期限     | 2022 年 5 月 31 日至无固定期限   |
| 注册地址     | 辽宁省沈阳市沈河区悦宾街 1 号方圆大厦 406 房间   |
| 经营范围     | 一般项目：非居住房地产租赁，住房租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

经本所律师核查，本所律师认为，沈阳沈水科技服务有限公司是依法设立并合法存续的有限责任公司，能够独立承担民事责任，不存在根据相关法律法规的规定需要终止的情形，其已取得作为本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

### 三、本项目的基本情况及已经履行的决策和审批程序

#### （一）本项目基本情况

1. 项目名称：沈阳市沈河区收购存量商品房用于配租型保障性住房项目
2. 项目单位：沈阳沈水科技服务有限公司
3. 项目性质：收购
4. 建设规模及内容：

项目地址为沈河区文化路 139 号、133 号、135 号、沈水东路 318 号。本项目共收购房屋 759 套，建筑面积共计 48,417.02 平方米。收购房型面积基本在 50-90 平方米之间，超过 90 平方米有：1 处公建面积为 102.23 平方米，25 套公寓面积 3,469.94 平方米。因考虑综合提升后续出租效益，采用整栋楼收购，因此上述超过 90 平方米的房屋也包括在本次收购范围，后续根据实际需要进行改造出租。具体情况如下：

#### （1）群升新天地 A 区、B 区购置

项目位于沈河区文化路 139、135、133 号，共计 729 套，面积共 46,245.96

m<sup>2</sup>，主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案，现房状态，权属清晰，权属人为沈阳群升置业有限公司。

## （2）保利达翠堤湾住宅

项目位于沈水东路 318 号，共计 30 套，面积共 2,171.06 m<sup>2</sup>，主要功能为租赁住房。该项目目前已完成竣工备案，现房状态，权属清晰。

综上，本项目即保障性住房项目所涉及的拟收购存量商品房共计 759 套，总建筑面积共计为 48,417.02 平方米，上述存量商品房均权属清楚，具备进行收购的条件。

## （二）本项目已经履行的决策和审批程序

1. 根据沈河区人民政府办公室于 2025 年 5 月 28 日下发的《关于收购存量商品房用作保障性住房的会议纪要》，已经同意由申请人作为收购主体对本项目所涉及的群升新天地及保利达翠堤湾两处存量商品房进行收购。

2. 申请人已经与本项目所涉及的 759 套存量商品房的权利人暨沈阳群升置业有限公司及保利达地产佳伴（沈阳）有限公司就拟收购的存量房产签订了《预收购存量商品房合同》。

本所律师认为，本项目为保障性住房项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域及国发〔2023〕14 号文件的规定；本项目所涉及的拟收购的 759 套存量商品房均权属清楚，具备进行收购的条件；本项目目前已经履行了相应的决策和审批程序并签订了相关协议，上述已经履行的决策和审批程序以及相关协议的内容符合相关法律、法规、规范性文件以及国务院、财政部和住建部相关文件规定的要求。

## 四、本项目的总投资、资金来源及后续资产和收入管理

### （一）本项目的总投资及资金来源

根据《实施方案》及《专项评价报告》，项目拟筹集资金 30,800.00 万元，其中：财政预算安排资金 1,897.50 万元，占比 6.16%；拟申请债券金额 6,100.00 万元，占比 19.81%，其中用于项目资本金 4,262.50 万元；银行贷款 22,802.50 万元，占比 74.03%。

本项目总投资为 30,800.00 万元，其中：收购成本 29,886.01 万元、其他费用 913.99 万元。

## （二）本项目后续资产及收入管理

根据《实施方案》，本项目资产权益归属单位及资产持有单位为沈阳沈水科技服务有限公司，资产运营单位为沈阳沈水科技服务有限公司。本项目预计上缴财政部分收入为 8,784.00 万元，用于偿还债券本息，占项目收益比例为 18.81%。

## 五、本项目预期收益、支出与融资平衡分析

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目收入来源主要是保障性房屋出租收入。本项目债券存续期预计运营收入（含税）57,246.73 万元，扣除运营成本（含税）4,478.76 万元及相关税费 6,077.61 万元，预计项目净收益 46,690.36 万元。本项目收益及现金净流入 46,690.36 万元，债券存续期应还本付息 38,529.56 万元，融资本息覆盖的平均倍数为 1.21 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求均衡。

本所律师认为，本项目的总投资、资金来源及资产收入和收支已做合理安排，本项目预期收入能够保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，符合法律、法规及规范性文件以及财预〔2017〕89 号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

## 六、本次债券的中介机构

本所律师核查了为本次债券提供服务并出具相关专业意见的中介机构及其经办人的资质证书，具体情况如下：

### （一）会计师事务所

申请人聘请中准辽宁对本次债券的发行出具《专项评价报告》。中准辽宁现持有沈阳市沈河区市场监督管理局于 2018 年 10 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C）以及辽宁省财政厅于 2018 年 11 月 21 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110001702101，证书序号：5003233）并且已经通过主管机关的年度检查。

中准辽宁为申请人出具《专项评价报告》的签字会计师为韩峰和赵淑梅；韩峰现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：210100910007）；赵淑梅现持有辽宁省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》（证书编号：210201080008）。

## （二）律师事务所

申请人聘请北京德恒为本次债券的发行出具法律意见。北京德恒现持有北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000400000448M）并且已经通过主管机关的年度检查。

北京德恒为本次债券出具法律意见的签字律师为李哲和王冰。李哲现持有北京市司法局颁发的《律师执业证》（执业证号：11101199910161563）；王冰现持有辽宁省司法厅颁发的《律师执业证》（执业证号：12101201211390314）。

综上，本所律师认为，为本次债券发行出具《专项评价报告》及法律意见的中介机构中准辽宁及北京德恒及均依法批准设立并且已经通过主管机关的年度检查，其机构及签字经办人具备为本次债券出具专业意见的合法资质。

## 七、结论性意见

综上所述，经核查，截至本法律意见出具之日，本所律师认为：

（一）本次发行的债券品种为项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

（二）本次债券的申请人及本项目的实施主体沈阳沈水科技服务有限公司是依法设立并合法存续的有限公司，已经取得本项目实施主体的授权和批准文件，具备作为本次债券的申请人和本项目的项目实施主体资格。

（三）本项目为保障性住房项目，属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债发行领域及国发〔2023〕14号文件的规定；本项目所涉及的拟收购的759套存量商品房均权属清楚，具备进行收购的条件；本项目目前已经履行了相应的决策和审批程序并签订了相关协议，上述已经履行的决策和审批程序以及相关协议的内容符合相关法律、法规、规范性文件以及国务院、财政部和住建部相



关文件规定的要求。

（四）本项目的总投资、资金来源及资产收入和收支已做合理安排，本项目的资本金以及本次债券募集资金使用均符合我国法律、法规及相关规范性文件之规定。

（五）中准辽宁已经出具《专项评价报告》，认为本项目能够实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2017〕89号文关于项目收益与融资自求平衡的规定。

（六）参与本项目的各中介机构及各自的签字经办人均具备出具相关专业意见的合法资质。

本法律意见正本壹式叁份，经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（此页为《北京德恒律师事务所关于辽宁省人民政府专项债券—沈阳市沈河区收  
购存量商品房用于配租型保障性住房项目的法律意见书》之签署页）

北京德恒律师事务所



负责人：\_\_\_\_\_

王 丽

承办律师：\_\_\_\_\_

李 哲

承办律师：\_\_\_\_\_

王 冰

二〇二五年十一月二十八日