

北京市柯杰律师事务所

关于

沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目

之

法律意见书

柯杰(债)专字(2025)第 055 号

2025 年 11 月

北京市柯杰律师事务所

总机: 8610 6506 9866 传真: 8610 6506 9863
北京市朝阳区工体北路8号院三里屯SOHO写字楼C座18层 (100027)
www.kejielaw.com

北京 | 上海 | 香港

目录

一、 释义	1
二、 本次发行	3
三、 本项目	3
四、 项目实施主体	3
五、 项目批准文件	4
六、 项目收益与融资自求平衡	4
七、 中介服务机构	4
八、 结论意见	5

北京市柯杰律师事务所
关于沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目
之法律意见书

北京市柯杰律师事务所作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、《证券法》、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 号文和《通知》等法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师声明如下：

1. 本所及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、规范性文件和规则指引，并基于本所律师对该等法律、法规、规范性文件和规则指引的理解发表法律意见。

2. 为出具本法律意见书之目的，本所获取了委托方和相关主体提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明，构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所已经得到委托方的承诺，保证其及相关主体所提供本所的资料、文件和说明以及所披露的事实均是真实、准确和完整的，且无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；其及相关主体所提供本所的资料或文件为副本（包括电子版，下同）或复印件的，保证其与原件一致和相符；其及相关主体所提供的资料 and 文件上的所有签字和印章都是真实的；其及相关主体所提供的资料 and 文件均是真实、合法、有效的。

3. 本所仅就本项目相关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级（如有）、评估（如有）等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级、评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性和有效性作出任何明示或默示保证。

4. 本所已履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本法律意见书发表意见的事项进行了核查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5. 本法律意见书仅供本项目申请地方政府专项债券资金之目的使用，本所同意将本法律意见书作为本项目申请使用的地方政府专项债券资金所对应的地方政府专项债券发行的文件之一进行披露。非经本所及经办律师书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部 指 中华人民共和国财政部

本项目	指	本法律意见书第三条所述项目
实施主体	指	沈阳市房产事业发展集团有限公司
本所	指	北京市柯杰律师事务所
中准会计所	指	中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
《营业执照》	指	沈阳市房产事业发展集团有限公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91210100MA0UC4MHXF）
《财务评价报告》	指	《沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目专项债券财务评价报告》（中准辽咨字[2025]226 号）
《实施方案》	指	《沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第 22 号）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）
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》（国发[2014]43 号）
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）
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[2016]155 号）
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》（财预[2017]89 号）
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》（财库[2019]23 号）
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]36 号）
财库[2020]43 号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43 号）
《通知》	指	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通

知》

元、万元 指 人民币元、万元

二、本次发行

根据《实施方案》，本次发行的主要发行要素包括：

项目	内容
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券金额	900 万元
债券利率	2.20%
债券期限	30 年

根据上述，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，符合财预[2017]89 号文的相关规定。

三、本项目

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目	内容
项目名称	沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目
项目建设地点	本项目位于沈阳北部，隶属于沈阳市皇姑区，南临荷兰村，北接道义大学城。
项目建设内容	本次计划申报楼栋为 1 栋公寓（3-22 层），共计 140 套，总建筑面积为 9,160 平方米，户型为一室户型和两室户型。其中，一室户型面积约为 51 平方米，共 40 套；两室户型面积约为 70 平方米，共 100 套，清水交付，物业费标准为 3 元/平方米（包含电梯费），水电为民水民电，该项目权属清晰。

四、项目实施主体

根据《实施方案》和《营业执照》，沈阳市房产事业发展集团有限公司作为本项目的实施主体，其基本情况如下：

项目	内容
名称	沈阳市房产事业发展集团有限公司
统一社会信用代码	91210100MA0UC4MHXF
类型	有限责任公司
住所	辽宁省沈阳市沈河区大西路 187 号 1204B
法定代表人	尹承伟
注册资本	人民币壹佰伍拾亿贰仟万元整
成立日期	2017 年 7 月 25 日
经营范围	住房租赁经营、房地产开发、物业管理、建筑工程施工、房地产信息咨询、供暖服务、建筑装饰工程施工、实业投资、房产经纪与代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据上述，本项目的实施主体为沈阳市房产事业发展集团有限公司。

五、项目批准文件

根据沈阳市人民政府于 2025 年 7 月 23 日出具的《沈阳市人民政府关于报送 2025 年第一批收购存量商品房用作保障性住房地方政府专项债券项目的函》，沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目已被纳入沈阳市拟申请 2025 年第一批收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目。

根据上述，截至本法律意见书出具之日，本项目已被纳入沈阳市拟申请 2025 年第一批收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目。

六、项目收益与融资自求平衡

就本项目，中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89 号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。

七、中介服务机构

1. 律师事务所

本项目的法律意见书出具机构为北京市柯杰律师事务所。北京市柯杰律师事务所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100006851016986）。

本法律意见书已由两名执业律师及本所负责人签字并加盖公章。本法律意见书的签字律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，并已通过年度备案。

2. 会计师事务所

本项目的财务评价咨询机构为中准会计所。中准会计所持有沈阳市沈河区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91210103079148998C），并持有辽宁省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号为110001702101、证书序号为5003233）。

就本项目，中准会计所出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》的签字会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证书》，并已通过年度备案。

根据上述，为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人均具备为本项目出具专业意见的合法资质。

八、结论意见

根据以上内容，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：

1. 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，符合财预[2017]89号文的相关规定。
2. 本项目的实施主体为沈阳市房产事业发展集团有限公司。
3. 本项目已被纳入沈阳市拟申请2025年第一批收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目。
4. 中准会计所已经出具了《财务评价报告》，认为本项目可以实现项目收益与融资平衡，符合财预[2017]89号文关于项目收益与融资自求平衡的要求。
5. 为本项目出具法律意见书的机构和财务评价咨询机构及其各自的经办人员均具备为本项目出具对应专业意见的合法资质。

本法律意见书一式四份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（《北京市柯杰律师事务所关于沈阳市收购存量商品房（招商公园 1872 项目）用作配租型保障性住房项目之法律意见书》之签署页）



签字： 何杰

张方律师

签字： 张方

日期：2025 年 11 月 30 日