

安徽华人律师事务所  
滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目  
专项债券

法  
律  
意  
见  
书



地址：安徽省合肥市黄山路与潜山路交口新华国际广场B座20层、25层  
邮编：230061 电话/TEL:0551-65667830 传真/FAX:0551-65667830

二〇二五年二月



## 目 录

释 义 .....	1
序 言 .....	2
一、主体资格审查 .....	4
（一）专项债券发行主体 .....	4
（二）项目实施主体资格 .....	4
二、项目概述及审批情况 .....	5
（一）项目概述 .....	5
（二）项目审批情况 .....	5
三、项目融资与收益平衡情况 .....	6
（一）项目融资情况 .....	6
（二）收益平衡情况 .....	6
四、项目投资风险提示 .....	7
（一）工期延误和工程事故风险 .....	7
（二）利率风险 .....	7
（三）投资测算及收入测算不准确 .....	8
（四）偿付风险 .....	8
五、中介机构资质 .....	8
（一）会计师事务所资质 .....	8
（二）律师事务所资质 .....	8
六、 综合意见 .....	9



## 释 义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

名词		释义
法律、法规和规范性文件	指	中华人民共和国公布并生效的法律、行政法规、地方法规、行政规章、地方规章以及规范性文件
本项目	指	滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目
本所/本所律师	指	安徽华人律师事务所
会计师事务所	指	容诚会计师事务所
专项债券	指	关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券
项目实施机构	指	滁州市琅琊区国控发展有限公司
《实施方案》	指	《滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目实施方案》
《专项评价报告》	指	《滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(容诚专字[2023]230Z0971 号)
本法律意见书	指	《滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券法律意见书》
《意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》【国(2014) 43 号文】
《管理办法》	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43 号)
《实施意见》	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】
《发行工作意见》	指	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》【财库(2018) 61 号】
《试点通知》	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 号文】
《预算管理办法》	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 号文】
《风险预案通知》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》【国办函(2016) 88 号文】
元、万元		人民币元、万元



## 序 言

(2023) 华律法字第 058 号

致：滁州市琅琊区国控发展有限公司

根据贵司确定的相关机构与本所签署的《专项法律顾问合同》，本所指派刘兴龙、黄慧律师作为“滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券”事宜的专项法律顾问律师。本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、中办、国办《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》、《财政部关于印发〈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）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和做出判断的合法资格。

（三）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了



核查验证。合理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。

(四) 本法律意见书仅为本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

(五) 本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。



## 一、主体资格审查

### (一) 专项债券发行主体

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)第四条、《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)第一条,本次专项债券发行主体为安徽省人民政府。

### (二) 项目实施主体资格

根据滁州市琅琊区发展和改革委员会文件“关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复”(琅发改审批〔2022〕19号),本项目的实施机构为滁州市琅琊区国控发展有限公司。经本所律师适当核查,滁州市琅琊区国控发展有限公司基本信息如下:

机构名称	滁州市琅琊区国控发展有限公司
统一社会信用代码	91341102MA8NJHDJ0N
企业类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	杨旻
成立日期	2021年12月23日
注册资本	50000万元
登记状态	存续
登记机关	滁州市琅琊区市场监督管理局
住所地	安徽省滁州市琅琊区欧阳修大道琅琊新区办公大楼617



经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；融资咨询服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；水土流失防治服务；五金产品零售；建筑材料销售；电线、电缆经营；机械零件、零部件销售；电器辅件销售；电力设施器材销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；矿物洗选加工；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；树木种植经营；园区管理服务；供应链管理服务；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
------	---

本所律师通过国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）核查滁州市琅琊区国控发展有限公司的工商信息，滁州市琅琊区国控发展有限公司是滁州市琅琊区财政局出资成立的国有独资公司，具有独立的法人资格，具备本项目申报及实施的主体资格。

## 二、项目概述及审批情况

### （一）项目概述

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目，项目位于滁州市琅琊经济开发区铜陵路与九华山路交叉口。工程主要建设内容包括保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配套的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。项目规划总用地面积 11845 平方米（约 17.77 亩），总建筑面积 33428.80 平方米，其中保障性租赁住房 2 栋，总建筑面积 24273.08 平方米，S1#商业建筑面积 1075.20 平方米，地下车库建筑面积 8080.52 平方米，同时，配套建设停车位 255 个，其中充电桩停车位 77 个。本项目建设总周期为 21 个月，建设时间为 2023 年 4 月-2024 年 12 月。

### （二）项目审批情况

截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得的主要审批文件如下：





1、2022年2月8日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目立项的批复》（琅发改审批〔2022〕19号），对项目建设规模和内容、总投资进行了批复，同意项目立项。

2、2022年2月12日，滁州市琅琊区发展和改革委员会下发《关于同意滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（琅发改审批〔2022〕21号），原则同意项目可行性研究报告。

3、2022年11月4日，滁州市自然资源和规划局下发建设用地规划许可（地字341100202200186号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

4、2023年1月16日，滁州市自然资源和规划局下发不动产权证，不动产权证号为皖（2023）滁州市不动产权第0001151号，该不动产权利人为滁州市琅琊区国控发展有限公司，即本项目的实施主体。

5、2022年12月5日，滁州市琅琊区住房城乡建设交通局，下发《保障性租赁住房项目认定书》，认定滁州市琅琊经开区蓝白领公寓项目为保障性租赁住房。

6、2023年2月10日，滁州市琅琊区生态环境分局下发《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目环境影响评价的情况说明》，文件指出“滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），经审查，项目环评属豁免管理，无需办理环境影响评价手续”。

7、2023年2月28日，本项目已获得滁州市琅琊区财政局下发的《关于滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目发行债券财政补助资金的说明》，为本项目按时还本付息提供资金保障。





本所律师认为：本项目已获得滁州市琅琊区发展和改革委员会审批，取得了项目立项批复、项目可行性研究报告的批复等文件，项目具备申报专项债券的合法性，后续应当继续完善相关审批手续。

### 三、项目融资与收益平衡情况

#### （一）项目融资情况

本项目总投资 12,605.26 万元，其中资本金 2,605.26 万元，占总投资比例为 20.67%，项目资本金主要通过区财政统筹的方式筹措；拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 79.33%。预计 2025 年发行 10,000.00 万元；债券期限为 20 年，融资利率按 3.60% 计算，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，最后一期利息随本金一起支付。

本所律师认为：本项目资本金由财政投入占总投资比例大于 20%，本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）的要求。

#### （二）收益平衡情况

根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目收益包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，项目价格增长率达到预期增速水平的 100% 情况下，本息覆盖倍数为 1.30。极端情况下，项目价格增长率达到预期增速水平的 95% 情况下，本息覆盖倍数为 1.29；项目价格增长率达到预期增速水平的 90% 情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

本所律师认为，根据《实施方案》及《专项评价报告》，本项目的预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金及利息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《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号文的相关规定。

#### 四、项目投资风险提示

##### （一）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、实施机构的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

##### （二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

##### （三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

##### （四）偿付风险



根据财预〔2016〕155号《预算管理办法》第三条之规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本项目专项收益债的偿付资金来自于保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但若发行人不能及时足额筹集到所需资金，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

## 五、中介机构资质

### （一）会计师事务所资质

安徽国鉴会计师事务所持有合肥市市场监督管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91340202MA8P4M9DXG）和安徽省财政厅颁发的会计师事务所分所执业证书（编号：34020177），《评价报告》认为：该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

### （二）律师事务所资质

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，现持有《律师事务所执业许可证》（证号：31340000485026849K），且本所2021年度考核合格。本所指派的刘兴龙、黄慧律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了安徽省司法厅2023年度考核备案。

综上，本所律师认为，上述中介机构具备为本次申报债券项目库提供相关服务的资格。

## 六、综合意见



(一) 本申报项目的发行、实施单位均是依法批准成立的机构，具有独立的法人资格，符合相关规定要求的主体资格。

(二) 本项目是改善民生、促进社会和谐稳定的需要；是房地产转型发展的需要；是加大保障房的投资力度是控制高房价的需要；本项目建设符合国家加快实施保障性租赁住房建设的相关政策及举措，符合国家发布的关于加快保障性租赁住房的指导意见，也符合安徽省及滁州市住房发展规划，其建设对于缓解滁州市琅琊区未来新市民、青年群体等人群的住房需求问题，以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给新就业、新落户人才的影响，有利于吸引和稳定来效力的人才，有利于和谐社会的构建。

(三) 本项目已获得滁州市琅琊区发展和改革委员会审批，取得了项目立项的批复文件，项目具备申报专项债券的合法性，后续应当继续完善相关审批手续。

(四) 根据《实施方案》及《专项评价报告》，本次债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

(五) 为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

(六) 本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。



(本页无正文，系《滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目专项债券法律意见书》签署页)



经办律师： 刘磊

经办律师： 黄慧

2025年2月24日



# 律师事务所执业许可证

31340000485026849K

统一社会信用代码:



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:

发证日期:





律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证  
( 副 本 )

统一社会信用代码:31340000485026849K

安徽华人 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



律师事务所变更登记 (八)

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

律师事务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
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
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构

安徽华人律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13401201510468258

法律职业资格  
或律师资格证号

A20103411262498

发证机关

发证日期



持证人

刘兴龙

性别

男

身份证号

341126198706074031

执业机构

安徽华人律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

13401201811020024

法律职业资格  
或律师资格证号

A20153401040061

发证机关

发证日期



持证人

黄慧

性别

女



身份证号

340621198707220322