



湘军麓和

法律意见书

湖南湘军麓和律师事务所

关于2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）

-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）

之

法律意见书



XIANGJUN LUHE

湘军麓和

二〇二一年九月



地址：长沙市芙蓉区远大一路280号湘域相遇B座4楼、8楼，C座4楼

电话：（0731）84587101 84587102 传真：（0731）84587100

网址：www.luhelawyer.com

目录

致：长沙市财政局.....	1
第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明.....	3
第二部分 正文.....	4
一、本次拟发行债券的基本情况.....	4
（一）发行主体.....	4
（二）发行依据.....	4
（三）本次拟发行债券具体信息.....	5
二、投资项目主管部门.....	5
三、本次拟发行债券对应投资项目具体情况.....	6
（一）项目概况.....	6
（二）项目的公益性.....	7
（三）项目审批情况.....	8
四、信息披露文件.....	9
（一）平衡方案.....	9
（二）专项评价报告.....	9
五、中介服务机构.....	10
（一）会计师事务所.....	10
（二）律师事务所.....	10
六、法律风险.....	10
（一）社会稳定风险.....	10
（二）工程建设风险.....	10
（三）项目收益与预期存在差异风险.....	11
（四）经济环境及政策风险.....	11
（五）风险防范措施.....	11
七、结论性意见.....	12

湖南湘军麓和律师事务所

关于2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）

-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）之

法律意见书

致：长沙市财政局

湖南湘军麓和律师事务所（以下简称“本所”）经中华人民共和国湖南省司法厅批准成立，是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，执业许可证号为24301200710457704。本所接受委托作为本期专项债券发行的专项法律顾问，就本期债券发行工作出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》（以下简称“国发[2014]43号文”）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（以下简称“财库[2015]83号文”）、《关于对地方政府债券实施限额管理的实施意见》（以下简称“财预[2015]225号文”）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《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》（以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《中共中央国务院办公厅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》（以下简称“厅字〔2019〕33号文”）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（以下简称“财库〔2019〕23号文”）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（以下简称“财库〔2020〕36号文”）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。

第一部分 引言

一、释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本法律意见书	指	《湖南湘军麓和律师事务所关于2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）之法律意见书》
投资项目	指	桥头家园三期项目
本期债券	指	2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）
本所、本所律师	指	湖南湘军麓和律师事务所或其律师
华辉会计师事务所	指	湖南华辉会计师事务所有限责任公司
《平衡方案》	指	《2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明

就本法律意见书的出具，本所特作如下声明：

1、本所律师承诺已根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、法律和规范性文件发表法律意见，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、项目实施单位承诺并保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必须的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，以及对有关事实的口头及书面说明，其提供的文件真实、准确、完整，文件上所有签字和印章真实，复印件与原件一致。

3、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等材料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

4、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表评论。在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、专项评价报告和信用评级报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。

第二部分 正文

一、本次拟发行债券的基本情况

（一）发行主体

根据财库〔2015〕83号文,“地方政府专项债券(以下简称专项债券)是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券”。根据财预〔2015〕225号文,“市县级政府确需举借债务的,依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划,列入预算调整方案,报本级人大常委会批准,报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据财预〔2016〕155号文第四条规定,“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体,具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的,应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理,由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

据此,本期债券的发行主体是湖南省人民政府,由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级人民政府。

（二）发行依据

根据湖南省财政厅在其官方网站披露的经湖南省第十三届人大常委会第二十四次会议通过的《关于2021年省级预算调整方案(草案)的报告》,经国务院批准,财政部下达湖南省2021年第一批新增债务限额802亿元,其中一般债务249

亿元，专项债务553亿元。本次债券发行的额度在专项债务限额553亿元的可发行额度内。

（三）本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》，投资项目本次拟申请发行政府专项债券资金10,000.00万元，发行期限为5年。未来拟申请发行政府专项债券76,000.00万元。

二、投资项目主管部门

本项目主管部门为长沙高新技术产业开发区管理委员会住房和城乡建设管理局。根据长沙高新技术产业开发区管理委员会官方网站披露的信息，该单位相关信息如下：

机构类型	长沙高新技术产业开发区管理委员会内设机构
机构地址	湖南省长沙市河西麓谷大道668号
负责人	陶湘闽
主要职责	<p>1、承担规范全区房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；按规定权限管理全区物业企业信用等级评价；负责集体土地房屋权属登记、产籍管理；负责农村危房改造工作；对工业地产核价等事项进行管理。</p> <p>2、负责对政府财政投资非营利性项目建设进行建设监督管理；项目资源要素保障工作；市政公用工程建设管理；负责全区农村公路养护和管理。</p> <p>3、负责建设市场及施工现场专项执法和综合执法；负责</p>

	<p>消防设计审查验收工作。</p> <p>4、组织实施高新区内政府投资建设工程项目招投标活动的监督管理及备案管理工作；承担辖区建设领域市场矛盾纠纷协调及处理；贯彻执行建筑企业资质管理相关规定，对本辖区内建设企业资质变更进行核查；负责园区勘察设计行业和市场管理。</p> <p>5、制定保障房、公租房建设计划，协调后期管理；指导监督公租房公司运营业务；统筹协调政府投资房建项目建设工作；复审廉租房、经适房申请资格。</p> <p>6、负责园区产业项目（不含信产业园范围）场地平整工作，协调园区建设项目场地平整工作；牵头负责园区土方调运管理，与城管环保局共同负责土方消纳场管理；负责园区排水工作管理；负责龙王港流域综合治理；负责组织对政府投资项目进行比对检测；参与建设工程竣工验收的监督管理。</p>
--	---

本所律师认为：本项目的主管单位系依法设立并有效存续的长沙市人民政府派出机构内设工作部门，依职能或政府授权享有对各项目的管理的权限，系适格的主管单位。

三、本次拟发行债券对应投资项目具体情况

（一）项目概况

本次拟发行债券的项目基本情况如下：

项目名称	项目概况
桥头家园三期项目	<p>项目总投资：123,960.13万元。</p> <p>项目位置：长沙高新区樱花路以西，规划剑兰路以东，规划国槐二路以北。</p> <p>建设期：24个月。</p> <p>建设内容：</p> <p>本项目主要为拆迁农民建设的保障性商品住房及相关附属配套设施工程，结合最新的设计方案，新建12栋高层住宅楼、1栋商业楼，同时配套建设附属用房、停车位以及给排水、供配电、燃气、消防、环卫、绿化景观、道路广场等设施。项目净用地面积59651.46平方米（约85.48亩），总建筑面积230936.64平方米，其中计容建筑面积172964.07平方米，不计容建筑面积57972.57平方米。建筑功能为12栋住宅（为26F+1D层）、1栋商业（2F），住宅建筑面积161568.02平方米（户数1580户）、沿街商业9980.16平方米，公建配套1415.89平方米，地下车库53817.98平方米。项目建筑密度21.43%，绿地率35.36%，容积率2.90，停车位1749个（地下停车位1574个，地面停车位175个）。</p>

（二）项目的公益性

1、项目的建设有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度；有利于城市基础设施的建设，改善居住环境，提升城市品位；有利于促进长沙经济及

城市建设的发展，对拉动长沙的经济增长具有重要意义。

2、项目建成后能够推动项目所在地的城市化进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量。

3、本项目可以促进本地就业，带动建筑、建材、物业管理等相关产业，形成可持续发展的产业链。

本所律师认为：本次债券发行对应的申请项目具有公益性且有收益，符合财库〔2015〕83号文及《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于为有一定收益的公益性项目发行专项债券的要求；符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（三）项目审批情况

1、立项批复

长沙高新技术产业开发区管理委员会核发《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于桥头家园三期项目立项的批复》长高新管发计（2020）463号。

2、可研批复

（1）长沙高新技术产业开发区管理委员会核发《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于桥头家园三期项目可行性研究报告的批复》长高新管发计（2020）466号。

（2）长沙高新技术产业开发区管理委员会核发《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于变更桥头家园三期项目可行性研究报告的批复》长高新管发计（2021）632号。该批复对项目总面积、项目总投资做了部分调整，原批复其他内容保持不变。

3、项目用地、规划、工程审批情况

长沙高新技术产业开发区管理委员会自然资源和规划局核发《建设项目用地预审与选址意见书》用字第430104202020052号。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金拟投资的桥头家园三期项目符合产业政策及地区发展规划，并取得了现阶段必要的批复文件。

四、信息披露文件

（一）平衡方案

根据《平衡方案》记载并经本所律师核查，该信息披露文件包含项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、项目收入和成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等方面内容。

（二）专项评价报告

华辉会计师事务所对本次债券所涉项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入129,012.21万元，债券及银行融资本息合计99,932.00万元，本息保障倍数为1.29倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

根据华辉会计师事务所对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行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。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

华辉会计师事务所作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。华辉会计师事务所是依法成立具有会计师事务所执业资格的有限责任公司制会计师事务所，持有《营业执照》（统一社会信用代码：914301036803241121），湖南省财政厅于2016年9月22日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：NO.022926），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格。

（二）律师事务所

湖南湘军麓和律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问出具本《法律意见书》。本所是经湖南省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31430000661698450J），且年度考核合格。

本所指派的王清律师、蔡夏明律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：14301200911900804；14301199710475681，且二人均通过了年度考核备案。

六、法律风险

（一）社会稳定风险

该项目在实施过程中，可能因环境影响分析深度不够，或者环境保护措施不当引起居民反对，从而影响项目的建设和运营，存在一定的社会稳定风险。

（二）工程建设风险

项目在建设工程中，可能面临因技术因素、不可抗力、意外事件、或合同当事人双方都不必对其负责的第三者行动导致的在工程实施中发生与预测情况不

一致的重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长、费用超预算、工程质量不合格等而对项目实施带来的风险。

（三）项目收益与预期存在差异风险

本次项目具有公益性，资金需求较大，回收周期长，若项目投入运营后，经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，进而影响项目资金的平衡。

（四）经济环境及政策风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。受宏观经济环境影响，投资者的投资偏好及交易意愿变化可能影响本期专项债券的流动性。

（五）风险防范措施

1、在项目前期工作时考虑好项目对周边社会群体所产生的不良影响，做好项目的前期社会调查工作，分析好项目实施与当地社会环境变化的关系，避免引发社会问题，保证项目的顺利实施。

2、在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3、谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。

4、项目实施单位将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

综上，本所律师认为：本期债券发行面临一定的法律风险，但是均制定了明

确、可行的实施方案及应对措施，符合相关法律法规的规定，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

七、结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

综上所述，本所律师认为：

1、项目的主管部门系依法设立并有效存续的政府派出机构的工作部门，依职能或政府授权享有对各项项目的管理的权限，系适格的主管部门。

2、本投资项目已取得相关主管部门出具的批复文件，符合产业政策及地区发展规划。

3、为本期债券提供发行服务的各中介机构均具有参与债券发行的资格。

4、本期债券的发行符合法律法规、规范性文件及相关政策要求，不存在实质性的法律障碍。

本法律意见书正本一式五份，经本所律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，系《湖南湘军麓和律师事务所关于2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）之法律意见书》签字盖章页）

湖南湘军麓和律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：王清



经办律师（签字）：蔡夏明



2021年9月1日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000661698450J

湖南湘军麓和 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： 湖南省司法厅

发证日期： 2019年 01月 16日



律师事务所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码： 31430000661698450J

湖南湘军麓和 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： 湖南省司法厅

发证日期： 2019年 01月 16日



律师事务所登记事项（一）

名称	湖南湘军麓和律师事务所
住所	湖南省长沙市芙蓉区远大一路280号湘域相遇B座4楼、8楼及C座4楼
负责人	李含英
组织形式	普通合伙
设立资产	283万元
主管机关	芙蓉区司法局
批准文号	湘司许[2007]55号
批准日期	2007年06月18日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	魏光辉, 孙立克, 彭平平, 曲凌樱子, 钟银意, 周俊, 李超, 李含英, 李荣, 涂曙光, 吴娟, 张蜀欣, 吴洪波, 程建宏, 许笑, 李华, 易安, 刘毅, 莫路明, 蔡夏明, 谢松柏, 刘湛, 刘开来, 熊庆云, 李玉函, 谭江玮, 熊阳勤, 蔡晴, 欧卫军, 贺巍, 杨跃, 刘琦, 文钰, 谭月华, 陶剑波, 罗练, 李珍珠, 陈洪生, 欧阳静, 何晓卫, 杨建华, 王颖, 邹朝阳, 黄军, 葛治伟, 欧阳斌, 刘苏立, 周旋, 祝梦君, 孙卫, 王玮珏, 简劫, 戴汉武, 阮欣, 唐燕, 王伦科, 钟志鹏, 谭慧慧, 喻忠益, 罗支南, 黄日强, 陈岳
-------------	--



律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产	变更后资产共款15 (138万) 2020 9月12日	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日 期
莫路明, 孙立克, 彭平平, 曲凌樱子, 钟银意, 周俊, 李超, 李含英, 李荣, 涂曙光, 吴娟, 张蜀欣, 吴洪波, 程建宏, 许笑, 李华, 易安, 刘毅, 莫路明, 蔡夏明, 谢松柏, 刘湛, 刘开来, 熊庆云, 李玉函, 谭江玮, 熊阳勤, 蔡晴, 欧卫军, 贺巍, 杨跃, 刘琦, 文钰, 谭月华, 陶剑波, 罗练, 李珍珠, 陈洪生, 欧阳静, 何晓卫, 杨建华, 王颖, 邹朝阳, 黄军, 葛治伟, 欧阳斌, 刘苏立, 周旋, 祝梦君, 孙卫, 王玮珏, 简劫, 戴汉武, 阮欣, 唐燕, 王伦科, 钟志鹏, 谭慧慧, 喻忠益, 罗支南, 黄日强, 陈岳	年 月 日
李城全, 林威, 梁文	年 月 日
罗健, 莫荷峰, 蔡小艳	2020 年 7月15 日
余亮, 梁文, 梁文, 梁文	年 月 日
潘爱红, 陈鑫, 王淑月	年 月 日
胡小博 (13人)	年 月 日
谢广利	2020 年 9月16 日
刘永成, 梅瑞, 王正, 李	2021 年 3月11 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日期
刘艳 (以人)	2020 年 7 月 15 日
易安 唐燕 蔡小艳	2020 年 9 月 24 日
杨建华 (以人)	2021 年 3 月 27 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（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

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	二〇一八
考核结果	合格
考核机关	2019年 5月
考核日期	

考核年度	二〇一九
考核结果	合格
考核机关	2020年 5月
考核日期	

考核年度	二〇二〇
考核结果	合格
考核机关	2021年 5月
考核日期	



湘军魏和

法律意见书

执业机构 湖南湘军魏和
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14301199710475681

法律职业资格
或律师资格证号 189671040367

持证人 蔡夏明

性 别 男

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 430104197104123033

发证日期 2019年01月14日

律师年度考核备案

考核年度	二〇一〇
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2021年05月26日



湘军麓和

法律意见书

执业机构	湖南湘军麓和 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301200911900804	持证人	王茜
法律职业资格 或律师资格证号	A20074301810241	性别	女
发证机关	湖南省司法厅	身份证号	430181198408237846
发证日期	2021年 08 月 05		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2020	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬

编号：（2021）建长专债字第 017 号

上海建纬（长沙）律师事务所关于
芙蓉区东屯村城中村改造项目
之
法律意见书



上海建纬（长沙）律师事务所

地址：湖南省长沙市雨花区劳动东路 222 号旭辉国际广场 C1 栋 15 楼

联系方式：0731-82241828

目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、本次债券发行的基本情况.....	4
（一）基本情况.....	4
（二）发行主体.....	4
二、本次债券发行对应的投资项目.....	4
（一）项目概况.....	4
（二）项目主管部门.....	4
（三）项目审批情况.....	5
第三部分 本次债券发行文件.....	7
一、信息披露文件.....	7
二、专项评价报告.....	7
三、信用评价文件.....	7
第四部分 中介服务机构.....	8
一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所.....	8
二、中债资信评估有限责任公司.....	8
三、上海建纬（长沙）律师事务所.....	9
第五部分 与本次债券发行相关的重大法律事项及法律风险.....	10
一、重大法律事项.....	10
（一）项目业主单位情况.....	10
（二）项目主管部门情况.....	10
二、重大法律风险.....	10
（一）政策环境风险.....	10
（二）项目运营管理风险.....	10
（三）项目收益风险.....	10
（四）利率风险.....	11
第六部分 法律意见.....	12
附件.....	14
一、相关法律规定.....	14
二、资质证书.....	16

上海建纬（长沙）律师事务所关于
芙蓉区东屯村城中村改造项目
之
法律意见书

长沙市芙蓉区财政局：

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部 住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》（建保函[2017]49号）以及其他相关法律法规的规定，上海建纬（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）受委托为芙蓉区东屯村城中村改造项目发行政府专项债券提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本次债券	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十六期）
本次债券发行主体/发行人	湖南省人民政府

二、律师声明事项

1、本所律师依据委托人以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，在以上资料确保真实性的前提下，本所律师如实记载相关法律事实，对委托事宜的合法性进行了充分审查，并就法律意见承担相应法律责任。本所律师不对委托人以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

2、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、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法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问，并取得了委托人及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4、本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，

不得用作其他目的。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、本次债券发行的基本情况

（一）基本情况

根据湖南省财政厅于 2021 年 5 月 28 日在其官方网站披露的《关于 2021 年省级预算调整方案（草案）的报告》，经国务院批准，财政部下达湖南省 2021 年第一批新增债务限额 802 亿元，其中一般债务 249 亿元，专项债务 553 亿元。为用好用足中央积极财政政策，强化“三高四新”战略财政保障，推动经济社会高质量发展，802 亿元新增债务限额拟全部发行新增债券，其中，安排省级 95 亿元，转贷市县 707 亿元，其中一般债券 154 亿元，专项债券 553 亿元。本次债券发行的额度在专项债券限额的可发行额度内。

根据《湖南省长沙市 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》，本次债券发行对应的投资项目发行额度规模为 9,000.00 万元，发行期限为 5 年，利息每年付息一次，债券到期后本金一次性偿还。

（二）发行主体

本次债券的发行人是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

项目名称为芙蓉区东屯村城中村改造项目，根据长沙市芙蓉区发展和改革局《关于东屯村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（芙发改投[2018]69 号），项目主要建设内容包括征地拆迁、安置及安置房建设。

（二）项目主管部门

机构名称：长沙市芙蓉区城市人居环境局

机构性质：机关

负责人：焦益民

统一社会信用代码：11430102MB1534784X

机构地址：长沙市芙蓉区人民东路 189 号

（三）项目审批情况

芙蓉区东屯村城中村改造项目已取得下列审批文件：

1、长沙市芙蓉区发展和改革委员会《关于同意芙蓉区东屯村城中村改造项目立项的批复》

2018年6月26日，长沙市芙蓉区发展和改革委员会向长沙市芙蓉区住房保障局出具《关于同意芙蓉区东屯村城中村改造项目立项的批复》（芙发改投[2018]64号），同意实施芙蓉区东屯村城中村改造项目，项目建设单位为长沙市芙蓉区住房保障局。

2、长沙市芙蓉区发展和改革委员会《关于东屯村城中村改造项目可行性研究报告的批复》

2018年7月10日，长沙市芙蓉区发展和改革委员会向长沙市芙蓉区住房保障局出具《关于东屯村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（芙发改投[2018]69号），原则同意长沙金智工程咨询有限公司出具的《长沙市芙蓉区东屯村城中村改造项目可行性研究报告》，项目建设地点位于芙蓉区东岸街道东屯村，东起天园假日中心，西至浏阳河岸，南临人民东路，北达远大路。项目总用地面积约31.5亩（以国土部门最终核定面积为准），主要建设内容为征地拆迁、安置及安置房建设。征收房屋面积约16800平方米，涉及改造户数75户（涉及239套），人口350人，征收安置拟采取货币安置和安置房安置相结合的方式（以征收主管部门最终核定的方式为准），总投资估算为26289.07万元，建设周期36个月。

3、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于下达2021年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》

2021年1月7日，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于下达2021年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》（湘建保函[2021]3号），东屯村城中村改造项目被纳入该计划，其中改造户数包括货币安置5户，新建安置房38户；棚户区安置住房建设套数为38套。

4、其他审批文件

序号	文件名称	编号
1	长沙市环境保护局《关于芙蓉生态新城三号安置小区二期项目环境影响评价报告表审批意见》	长环管[2015]193 号
2	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第新[2009]0015 号
3	《中华人民共和国国有土地使用权证》	长国用（2012）第 068959 号
		长国用（2014）第 088399 号

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部 住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函[2017]49 号）等相关法律规定，芙蓉区东屯村城中村改造项目已取得项目立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

第三部分 本次债券发行文件

一、信息披露文件

根据《湖南省长沙市 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载，该信息披露文件包含项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、项目收入和成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等方面内容。

二、专项评价报告

根据《大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所关于芙蓉区东屯村城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项报告》（大信沙咨字[2021]第 00023 号）：本次评价的芙蓉区东屯村城中村改造项目，在发债周期内，一方面通过债券发行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，可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、信用评价文件

根据中债资信评估有限责任公司《2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五至九期）信用评级》：湖南省经济和财政实力较强，政府治理水平较高，2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五至九期）纳入湖南省政府性基金预算管理，募投项目预期收益能够覆盖相关债券本息，债券的违约风险极低，因此评定本次公开发行债券的信用等级均为 AAA。

第四部分 中介服务机构

一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所为本次债券发行提供专项评价服务并出具专项评价报告。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所现持有长沙市工商行政管理局于2017年2月23日核发的统一社会信用代码为91430100079155346B的《营业执照》、湖南省财政厅2018年5月14日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5000966）。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条等相关规定，大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

二、中债资信评估有限责任公司

中债资信评估有限责任公司作为信用评级机构为本次债券发行进行信用评级。

中债资信评估有限责任公司现持有北京市工商行政管理局于2016年10月09日核发的统一社会信用代码为911100005603970936的《营业执照》，营业期限长期。经查询中国银行间市场交易商协会官方网站（<http://www.nafmii.org.cn/>）、中国人民银行官方网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）以及中债资信评估有限责任公司提供文件显示，评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单包括中债资信评估有限责任公司等。

综上，本所律师认为：

根据《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95号）》等相关法律规定，中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，其具备为本次债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

三、上海建纬（长沙）律师事务所

上海建纬（长沙）律师事务所为本次债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

本所系经湖南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有湖南省司法厅于2018年1月3日核发的统一社会信用代码314300007991241264的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，上海建纬（长沙）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

第五部分 与本次债券发行相关的重大法律事项及法律风险

一、重大法律事项

（一）项目业主单位情况

经核查，本次债券发行对应投资项目的项目业主均为依法成立、且合法存续的企业（或机关、事业单位）法人，不存在法定终止或解散情形。

（二）项目主管部门情况

经核查，本次债券发行对应投资项目的主管部门均为依法成立、且合法存续的机关或事业单位法人，不存在重大违法违规，以及受到重大行政处罚的情形。

二、重大法律风险

（一）政策环境风险

本次发行的债券为地方政府专项债券，受到政府经济政策、行政管理行为的影响与制约。在本次发行债券项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策的变化都可能对芙蓉区东屯村城中村改造项目的实施运营及收入产生直接影响，进一步的影响债券存续期内项目收益。

（二）项目运营管理风险

芙蓉区东屯村城中村改造项目投资规模大、建设周期长，项目建设运营期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。项目建设期内若出现原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形，都有可能影响到建设工期，致使实际建设成本超出工程概预算。此外，由于建设管理等多方面原因，相关工程可能改变项目建设计划，从而导致工程项目不能满足原定要求，也可能给发行人造成损失。

（三）项目收益风险

受国内外经济形势变化等因素的影响，房屋价格增速普遍稳中有降，土地供需双方行为更为理性，土地高溢价出让的情况减少，土地流拍陆续出现；土地市

场的供需更加平衡，核心地块与非核心地块的差异更为显著。土地出让收入是本次专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付。

（四）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

第六部分 法律意见

综上，在委托人以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，本所为芙蓉区东屯村城中村改造项目发行本次债券出具以下法律意见：

一、根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函[2017]49号）等相关法律规定，芙蓉区东屯村城中村改造项目已取得立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

二、根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条与第三条、《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95号）》、《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关法律规定，为本次债券发行提供服务的中介服务机构均系依法成立且合法存续，具备为本次债券发行提供服务的相应资质，具体如下：

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

2、中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，具备为本次债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

3、上海建纬（长沙）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

本法律意见书一式四份，经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页系签署页)

上海建纬（长沙）律师事务所



负责人:

戴勇军

律 师:

陈明

律 师:

唐文艺

2021 年 9 月 1 日

附件

一、相关法律规定

《中华人民共和国律师法》

第二十八条 律师可以从事下列业务：

- （一）接受自然人、法人或者其他组织的委托，担任法律顾问；
- （二）接受民事案件、行政案件当事人的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （三）接受刑事案件犯罪嫌疑人、被告人的委托或者依法接受法律援助机构的指派，担任辩护人，接受自诉案件自诉人、公诉案件被害人或者其近亲属的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （四）接受委托，代理各类诉讼案件的申诉；
- （五）接受委托，参加调解、仲裁活动；
- （六）接受委托，提供非诉讼法律服务；
- （七）解答有关法律的询问、代写诉讼文书和有关法律事务的其他文书。

《中华人民共和国注册会计师法》

第二条 注册会计师是依法取得注册会计师证书并接受委托从事审计和会计咨询、会计服务业务的执业人员。

第三条 会计师事务所是依法设立并承办注册会计师业务的机构。

注册会计师执行业务，应当加入会计师事务所。

财政部 住房城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）

第二条 本办法所称棚户区改造，是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。

第三条 本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。

前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。

第四条 试点期间地方政府为棚户区改造举借、使用、偿还专项债务适用本办法。

第五条 省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷

给市县级政府。

经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行棚改专项债券。

第六条 试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

二、资质证书

1、上海建纬（长沙）律师事务所执业许可证



2、服务律师资质证书

(1) 戴勇坚律师执业证

执业机构	上海建纬（长沙） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301199416587231		
法律职业资格 或律师资格证号	湘司法证字第4427号		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	戴勇坚
发证日期	2018年 11月 2日	性别	男
		身份证号	430624196808290011

律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2020年5月

律师年度考核备案	
考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年 05月 24日

(2) 陈良俊律师执业证

执业机构	上海建纬(长沙) 律师事务所		
执业证类别	专职律师	持证人	陈良俊
执业证号	14301200410907325	性别	男
法律职业资格 或律师资格证号	A200243000006489	身份证号	432801197107102052
发证机关			
发证日期	2018年05月11日		

仅用于政府专项债使用
再次复印无效

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2020年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2021年 05月 24日

(3) 唐文艺律师执业证

执业机构 上海建纬（长沙）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201711269806

法律职业资格
或律师资格证号 A20154307030325

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2021年 0月 1日



持证人 唐文艺

性 别 女

身份证号 430703199008029843

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2021年 05月 24日

仅用于政府专项债使用
再次复印无效
律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬

编号：（2021）建长专债字第 018 号

上海建纬（长沙）律师事务所关于
自然村城中村改造项目
之
法律意见书

上海建纬（长沙）律师事务所

地址：湖南省长沙市雨花区劳动东路 222 号旭辉国际广场 C1 栋 15 楼

联系方式：0731-82241828

目 录

第一部分 引言.....	2
一、释义.....	2
二、律师声明事项.....	2
第二部分 正文.....	4
一、本次债券发行的基本情况.....	4
（一）基本情况.....	4
（二）发行主体.....	4
二、本次债券发行对应的投资项目.....	4
（一）项目概况.....	4
（二）项目主管部门.....	4
（三）项目审批情况.....	5
第三部分 本次债券发行文件.....	7
一、信息披露文件.....	7
二、专项评价报告.....	7
三、信用评价文件.....	7
第四部分 中介服务机构.....	8
一、湖南华辉会计师事务所有限责任公司.....	8
二、中债资信评估有限责任公司.....	8
三、上海建纬（长沙）律师事务所.....	9
第五部分 与本次债券发行相关的重大法律事项及法律风险.....	10
一、重大法律事项.....	10
（一）项目业主单位情况.....	10
（二）项目主管部门情况.....	10
二、重大法律风险.....	10
（一）政策环境风险.....	10
（二）项目运营管理风险.....	10
（三）项目收益风险.....	10
（四）利率风险.....	11
第六部分 法律意见.....	12
附件.....	14
一、相关法律规定.....	14
二、资质证书.....	16

上海建纬（长沙）律师事务所关于
自然村城中村改造项目
之
法律意见书

长沙市雨花区财政局：

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部 住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》（建保函[2017]49号）以及其他相关法律法规的规定，上海建纬（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）受委托为自然村城中村改造项目发行政府专项债券提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本次债券	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十六期）
本次债券发行主体/发行人	湖南省人民政府

二、律师声明事项

1、本所律师依据委托人以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，在以上资料确保真实性的前提下，本所律师如实记载相关法律事实，对委托事宜的合法性进行了充分审查，并就法律意见承担相应法律责任。本所律师不对委托人以及其他委托人指定机构提供的相关文件、图表、数据等资料的真实性负责。

2、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、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法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问，并取得了委托人及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4、本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，

不得用作其他目的。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本所同意将本法律意见书作为本次债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、本次债券发行的基本情况

（一）基本情况

根据湖南省财政厅于 2021 年 5 月 28 日在其官方网站披露的《关于 2021 年省级预算调整方案（草案）的报告》，经国务院批准，财政部下达湖南省 2021 年第一批新增债务限额 802 亿元，其中一般债务 249 亿元，专项债务 553 亿元。为用好用足中央积极财政政策，强化“三高四新”战略财政保障，推动经济社会高质量发展，802 亿元新增债务限额拟全部发行新增债券，其中，安排省级 95 亿元，转贷市县 707 亿元，其中一般债券 154 亿元，专项债券 553 亿元。本次债券发行的额度在专项债券限额的可发行额度内。

根据《湖南省长沙市 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》，本次债券发行对应的投资项目发行额度规模为 20,000.00 万元，发行期限为 5 年，利息每年付息一次，债券到期后本金一次性偿还。

（二）发行主体

本次债券的发行人是湖南省人民政府，由湖南省人民政府统一发行并转贷给市县级政府。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

项目名称为自然村城中村改造项目，根据长沙市雨花区发展和改革局《关于雨花区自然村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2021]189 号），项目主要建设内容包括新建住宅、公寓、配套商业建筑、物管用房、社区用房、幼儿园、地下室和垃圾站等建筑工程，以及周边市政道路、绿化、照明、给排水、消防等附属配套工程。

（二）项目主管部门

机构名称：长沙市雨花区城市人居环境局

机构性质：机关

统一社会信用代码：11430111MB19223145

负责人：尹江华

机构地址：湖南省长沙市香樟路 592 号

（三）项目审批情况

自然村城中村改造项目已取得下列审批文件：

1、湖南省住房和城乡建设厅 湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅《关于下达 2021 年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》

2021 年 1 月 7 日，湖南省住房和城乡建设厅 湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅向湖南省各市州住建局、发改委、财政局、长沙市城市人居环境局印发《关于下达 2021 年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》（湘建保函[2021]3 号），自然村城中村改造项目被列入 2021 年湖南省棚户区改造及公租房建设计划，其中，改造户数中新建安置房为 20 户，棚户区安置住房建设 20 套。

2、长沙市雨花区发展和改革局《关于自然村城中村改造项目立项的批复》

2020 年 9 月 24 日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于自然村城中村改造项目立项的批复》（雨发改投[2020]124 号），同意自然村城中村改造项目立项，项目建设单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。

3、长沙市雨花区发展和改革局《关于雨花区自然村城中村改造项目可行性研究报告的批复》

2021 年 9 月 1 日，长沙市雨花区发展和改革局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于雨花区自然村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2021]189 号），同意实施雨花区自然村城中村改造项目，项目建设地点为雨花区自然村航空路以南、树木岭路以东、支路十以西。项目主要建设内容包括新建住宅、公寓、配套商业建筑、物管用房、社区用房、幼儿园、地下室和垃圾站等建筑工程，以及周边市政道路、绿化、照明、给排水、消防等附属配套工程。项目总投资估算为 57961.52 万元。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部 住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函[2017]49号）等相关法律规定，自然村城中村改造项目已取得项目立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

第三部分 本次债券发行文件

一、信息披露文件

根据《湖南省长沙市 2021 年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡方案》记载，该信息披露文件包含项目概况、经济社会效益分析、项目投资估算及资金筹措方案、项目收入和成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等方面内容。

二、专项评价报告

根据《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于自然村城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项报告》（华辉专审字[2021]第 300 号）：本次评价的自然村城中村改造项目，在发债周期内，一方面通过债券发行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，可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、信用评价文件

根据中债资信评估有限责任公司《2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五至九期）信用评级》：湖南省经济和财政实力较强，政府治理水平较高，2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五至九期）纳入湖南省政府性基金预算管理，募投项目预期收益能够覆盖相关债券本息，债券的违约风险极低，因此评定本次公开发行债券的信用等级均为 AAA。

第四部分 中介服务机构

一、湖南华辉会计师事务所有限责任公司

湖南华辉会计师事务所有限责任公司为本次债券发行提供专项评价服务并出具专项评价报告。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司现持有长沙市工商行政管理局天心分局于 2008 年 10 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 914301036803241121），湖南省财政厅于 2016 年 9 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：NO.022926）。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条等相关规定，湖南华辉会计师事务所有限责任公司系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

二、中债资信评估有限责任公司

中债资信评估有限责任公司作为信用评级机构为本次债券发行进行信用评级。

中债资信评估有限责任公司现持有北京市工商行政管理局于 2016 年 10 月 09 日核发的统一社会信用代码为 911100005603970936 的《营业执照》，营业期限长期。经查询中国银行间市场交易商协会官方网站（<http://www.nafmii.org.cn/>）、中国人民银行官方网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）以及中债资信评估有限责任公司提供文件显示，评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单包括中债资信评估有限责任公司等。

综上，本所律师认为：

根据《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95 号）》等相关法律规定，中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，其具备为本次债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

三、上海建纬（长沙）律师事务所

上海建纬（长沙）律师事务所为本次债券发行提供专项法律服务并出具法律意见书。

本所系经湖南省司法厅批准设立的律师事务所，现持有湖南省司法厅于2018年1月3日核发的统一社会信用代码314300007991241264的《律师事务所执业许可证》。

综上，本所律师认为：

根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，上海建纬（长沙）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

第五部分 与本次债券发行相关的重大法律事项及法律风险

一、重大法律事项

（一）项目业主单位情况

经核查，本次债券发行对应投资项目的项目业主均为依法成立、且合法存续的企业（或机关、事业单位）法人，不存在法定终止或解散情形。

（二）项目主管部门情况

经核查，本次债券发行对应投资项目的主管部门均为依法成立、且合法存续的机关或事业单位法人，不存在重大违法违规，以及受到重大行政处罚的情形。

二、重大法律风险

（一）政策环境风险

本次发行的债券为地方政府专项债券，受到政府经济政策、行政管理行为的影响与制约。在本次发行债券项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策的变化都可能对自然村城中村改造项目的实施运营及收入产生直接影响，进一步的影响债券存续期内项目收益。

（二）项目运营管理风险

自然村城中村改造项目投资规模大、建设周期长，项目建设运营期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。项目建设期内若出现原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形，都有可能影响到建设工期，致使实际建设成本超出工程概预算。此外，由于建设管理等多方面原因，相关工程可能改变项目建设计划，从而导致工程项目不能满足原定要求，也可能给发行人造成损失。

（三）项目收益风险

受国内外经济形势变化等因素的影响，房屋价格增速普遍稳中有降，土地供需双方行为更为理性，土地高溢价出让的情况减少，土地流拍陆续出现；土地市场的供需更加平衡，核心地块与非核心地块的差异更为显著。土地出让收入是本

次专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付。

（四）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

第六部分 法律意见

综上，在委托人以及其他委托人指定机构提供的相关资料所述法律事实的基础上，根据现行有效法律规定，本所为自然村城中村改造项目发行本次债券出具以下法律意见：

一、根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、财政部住房和城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）、住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 农业部 国务院国有资产监督管理委员会 国家林业局《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》（建保函[2017]49号）等相关法律规定，自然村城中村改造项目已取得立项批复、可研批复等政府相关审批文件，符合相关产业政策及地区发展规划。

二、根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条与第三条、《中国人民银行信用评级管理指导意见（银发【2006】95号）》、《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关法律规定，为本次债券发行提供服务的中介服务机构均系依法成立且合法存续，具备为本次债券发行提供服务的相应资质，具体如下：

1、湖南华辉会计师事务所有限责任公司系依法成立且合法存续的会计师事务所，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

2、中债资信评估有限责任公司系依法成立且合法存续的资信评估机构，具备为本次债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

3、上海建纬（长沙）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

本法律意见书一式四份，经本所负责人及本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页系签署页)



负责人:

戴勇光

律 师:

彭彭

律 师:

唐文艺

2021 年 9 月 2 日

附件

一、相关法律规定

《中华人民共和国律师法》

第二十八条 律师可以从事下列业务：

- （一）接受自然人、法人或者其他组织的委托，担任法律顾问；
- （二）接受民事案件、行政案件当事人的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （三）接受刑事案件犯罪嫌疑人、被告人的委托或者依法接受法律援助机构的指派，担任辩护人，接受自诉案件自诉人、公诉案件被害人或者其近亲属的委托，担任代理人，参加诉讼；
- （四）接受委托，代理各类诉讼案件的申诉；
- （五）接受委托，参加调解、仲裁活动；
- （六）接受委托，提供非诉讼法律服务；
- （七）解答有关法律的询问、代写诉讼文书和有关法律事务的其他文书。

《中华人民共和国注册会计师法》

第二条 注册会计师是依法取得注册会计师证书并接受委托从事审计和会计咨询、会计服务业务的执业人员。

第三条 会计师事务所是依法设立并承办注册会计师业务的机构。

注册会计师执行业务，应当加入会计师事务所。

财政部 住房城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）

第二条 本办法所称棚户区改造，是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。

第三条 本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。

前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。

第四条 试点期间地方政府为棚户区改造举借、使用、偿还专项债务适用本办法。

第五条 省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政

府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。

经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行棚改专项债券。

第六条 试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

二、资质证书

1、上海建纬（长沙）律师事务所执业许可证



2、服务律师资质证书

(1) 戴勇坚律师执业证

执业机构	上海建纬（长沙）律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	11304199410387334		
法律职业资格 或律师资格证号	湘司法证字第4427		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	戴勇坚
发证日期	2018年 9月 日	性 别	男
		身份证号	430624196908290011



考核年度	二〇一九
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2020年5月

考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年 05月 24日

(2) 陈良俊律师执业证

执业机构	上海建纬(长沙) 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301200410907325		
法律职业资格 或律师资格证号	A20024300000489		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	陈良俊
发证日期	018年05月1日	性别	男
		身份证号	432801197107102052



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇一九	考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2020年5月	备案日期	2021年 05月 24日

(3) 唐文艺律师执业证

执业机构 上海建纬（长沙）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201711269806

法律职业资格
或律师资格证号 A20154307030325



持证人 唐文艺

性 别 女

身份证号 430703199008029843

发证机关

湖南省司法厅

发证日期

2021年 0月 1日

仅供用于政府机关
再次复印无效

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年 05月 24日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	