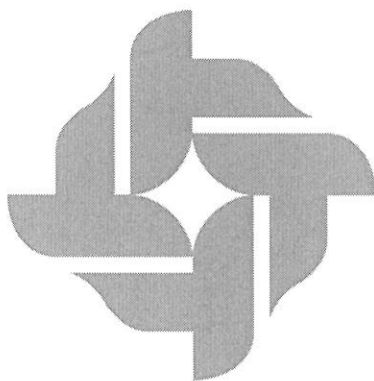


北京市炜衡律师事务所
关于
湖南省衡阳市 2023 年保障性安居工程
专项债券
之

法律意见书



二〇二三年三月



地址：北京海淀区北四环西路66号中关村中国技术交易大厦A座16层

邮编：100080

电话：（86-10）62684688

传真：（86-10）62684288

北京市炜衡律师事务所

关于

2023 年湖南省保障性安居工程专项债券之

法律意见书

致：衡阳市财政局

北京市炜衡律师事务所（以下简称“本所”）接受贵单位的委托，作为 2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（以下简称“本次债券”）的特聘专项法律顾问，就该项目发行专项债券事宜，出具本法律意见书。

本法律意见书根据相关法律法规及政策性文件、实施机构和建设单位提供的相关文件、说明等作出。具体涉及的法律法规及政策性文件如下：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国环境影响评价法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《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》；
6. 《政府投资条例》；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
8. 《企业投资项目核准和备案管理条例》；
9. 《关于加强地方政府性债务管理的意见》；
10. 《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》；
11. 《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 2 号）；
12. 《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）；
13. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

14. 《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）；
15. 《建设用地审查报批管理办法》（中华人民共和国国土资源部令第69号）；
16. 《建设项目用地预审管理办法》；
17. 《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）；
18. 《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）；
19. 《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）；
20. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号文）；
21. 《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）；
22. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
23. 《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）；
24. 《湖南省财政厅关于实施新增政府专项债券负面清单管理的通知》（湘财债管〔2020〕26号）。

本法律意见书自本所盖章并且经本所律师签字后方生效。

目录

第一部分 引言	1
一、 释义	1
二、 律师声明	2
第二部分 正文	4
I. 松木经济开发区棚户区分改造四期项目专项债券法律意见	4
一、 本次拟发行债券之基本情况	4
(一) 发行人	4
(二) 本次拟发行债券具体信息	4
二、 本次拟发行债券项目参与主体情况	5
(一) 实施机构	5
(二) 建设单位	6
三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况	7
(一) 申请项目概况	7
(二) 申请项目的公益性	7
(三) 项目审批情况	8
(四) 申请项目收益与融资平衡	11
(五) 申请项目对应资产的独立性	11
II. 衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券法律意见	12
一、本次拟发行债券之基本情况	12
(一) 发行人	12
(二) 本次拟发行债券具体信息	12
二、本次拟发行债券项目参与主体情况	13

(一) 实施机构	13
(二) 建设单位	14
三、本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况	14
(一) 申请项目概况	14
(二) 申请项目的公益性	16
(三) 项目审批情况	16
(四) 申请项目收益与融资平衡	22
(五) 申请项目对应资产的独立性	23
III. 石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目专项 债券法律意见	24
一、 本次拟发行债券之基本情况	24
(一) 发行人	24
(二) 本次拟发行债券具体信息	24
二、 本次拟发行债券项目参与主体情况	25
(一) 实施机构	25
(二) 建设单位	25
三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况	26
(一) 申请项目概况	26
(二) 申请项目的公益性	27
(三) 项目审批情况	27
(四) 申请项目收益与融资平衡	29
(五) 申请项目对应资产的独立性	29
第三部分 总结	31
一、中介机构及相关文件	31
(一) 《专项评价报告》及会计师事务所	31
(二) 《法律意见书》及律师事务所	31

(三) 信息披露完备性	31
二、法律风险	32
(一) 建设工程审批风险	32
(二) 工程建设风险	32
(三) 流动性风险	32
(四) 项目收益与预期存在差异风险	32
(五) 风险防范措施	32
三、还款保障	33
四、 结论性意见	34

第一部分 引言

一、 释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

炜衡、本所、本所律师	指	北京市炜衡律师事务所或其律师
贵单位	指	衡阳市财政局
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
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）
国办函（2016）88号文	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）
财预（2016）155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（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）
《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指	《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》（2019年6月10日生效）
财预（2020）94号文	指	《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预（2020）94号文）
财库（2020）43号文	指	《地方政府债券发行管理办法》
财预（2021）61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
《平衡方案》	指	衡阳市财政局于2023年3月报送的《湖南省衡阳市2023年保障性安居工程专项债券项目收益与融资自求平衡方案》
《专项评价报告》	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）于2023年3月14日出具的《湖南省衡阳市2023年保障性安居工程专项债券项目预期收益与融资平衡专项评价报告》（利安达专字【2023】京A3012号）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师作出如下声明：

1. 本法律意见书系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、行政法规和规范性文件的规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。

2. 本所律师为出具本法律意见书对所涉及的有关事实进行调查过程中，已得到贵单位、项目实施机构及项目建设单位如下确认和保证：

(1) 已提供本次工作所需的真实、准确、完整和有效的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函、证明或口头的陈述和说明；

(2) 一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假、误导及重大遗漏之处；

(3) 所提供的关于副本材料或复印件与正本或原件一致或相符；

(4) 所提供的文件上的签字、盖章是真实的，并已履行该等签字和盖章所需的法定程序，获得合法授权；

(5) 所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致。

3. 为出具本法律意见书之目的，本所律师对于贵单位、项目实施机构及项目建设单位提供的所有相关文件、资料及说明已经进行了法律审查，并据此作出相关判断。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依据有关政府部门、贵单位、项目实施机构及项目建设单位或其他有关单位和个人出具的证明或说明文件出具法律意见。

5. 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，对本次债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证，对项目实施机构和项目建设单位的行为以及本次债券发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证。

6. 本所仅就本项目申请政府专项债券发行有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见，本法律意见书对有关会计报表/报告、审计报告、资产评估报告或资信评级报告中某些数据和结论的

引述，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。对于本法律意见书中涉及的财务、评级、评估等数据，本所律师均系引用，请以贵单位聘请的会计师、评估师等专业人员所作出的专业核查和判断为准。

7. 本所同意将本法律意见书作为贵单位申请发行债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

8. 本所同意贵单位在向上级主管部门或政府监管机构相关呈报文件中自行引用或按其要求部分或全部引用法律意见书的内容，但贵单位做上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵单位的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，除非贵单位已书面告知并经本所律师确认，本所律师不承担相应的法律责任。

9. 本法律意见书的标题仅为方便查阅而使用，不得用于解释本法律意见书。

基于上述提示和声明，本所律师根据相关法律、法规和规章的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位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：

第二部分 正文

I. 松木经济开发区棚户区改造四期项目专项债券法律意见

一、 本次拟发行债券之基本情况

(一) 发行人

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”。

经审查，本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。

(二) 本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》及《专项评价报告》，本次拟发行专项债券具体信息如下表所示：

单位：万元

项目名称	本次申请发行政府专项债券金额	预测利率	还款方式	本次申请发行政府专项债券期限（年）
松木经济开发区棚户区改造四期项目	32,000.00	3.66%	每年支付利息，到期一次偿还本金。	15

根据《平衡方案》和《专项评价报告》，松木经济开发区棚户区改造四期项目总投资为85,897.77万元，其中，用于项目支出的自有资金43,897.77万元，占比51.10%；项目融资42,000.00万元，占比48.90%。包括：专项债融资42,000.00万元。

本项目已于2021年8月发行2021年湖南省保障性安居工程专项债券（二期）—2021年湖南省政府专项债券（二十七期）专项债券10,000.00万元，发行利率2.99%，本次申请发行专项债券32,000.00万元。

综上所述，本所律师认为：本项目发行方案符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及财库〔2020〕43号文的要求。

二、 本次拟发行债券项目参与主体情况

本次拟发行债券项目具体实施机构和建设单位信息如下：

（一） 实施机构

根据《平衡方案》，本项目实施机构为：湖南衡阳松木经济开发区管理委员会。

根据中共衡阳市委机构编制委员会下发的《关于印发松木工业园区管理委员会职能配置内设机构和人员编制规定的通知》（衡编〔2010〕3号），湖南衡阳松木经济开发区管理委员会是衡阳市人民政府的派出机构，其主要职责为：贯彻执行党和国家有关发展工业园区的方针政策，实施国家的法律、法规和规章；审批（或报批）、管理国内外投资在园区内的投资项目和计划；依据批准的总体规划和控制性详细规划，负责审批园区内的各类建设项目，审批各类建设工程的规划、设计等；负责园区内建设项目立项环境保护审查、环境保护和环境监测工作等。

湖南衡阳松木经济开发区管理委员会持有由中共衡阳市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》，具体信息如下：

统一社会信用代码	114304007947350591
机构名称	湖南衡阳松木经济开发区管理委员会
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	湖南省衡阳市松木经济开发区创业路1号
负责人	罗仁元
颁发日期	2021年1月11日
有效期至	2024年1月11日

本所律师认为，本项目实施机构为依法设立并有效存续的政府派出机构，依职能享有对项目的管理的权限，系适格的实施机构。实施机构应当根据财预〔2017〕89号、财预〔2021〕61号等文件的要求，加强专项债券项目对应资产管理、加强地方政府专项债券项目资金绩效管理。

（二） 建设单位

根据 2020 年 10 月 23 日湖南衡阳松木经济开发区管理委员会出具的《关于松木经济开发区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（衡松审〔2020〕4 号），松木经济开发区棚户区改造四期项目建设单位为：湖南森特实业投资有限公司。

根据国家企业信用信息系统的公示信息及由衡阳市工商行政管理局于 2018 年 12 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914304000580017940），该公司基本情况如下：

统一社会信用代码	914304000580017940
类型	有限责任公司(国有控股)
注册资本	31,273 万元人民币
住所	衡阳市石鼓区松木经济开发区创业路 1 号
法定代表人	袁万谋
股东及出资比例	衡阳市人民政府国有资产监督管理委员会（持股 95.93%）； 中国农发重点建设基金有限公司（持股 2.28%）； 国开发展基金有限公司（持股 1.79%）。
成立日期	2012 年 11 月 12 日
经营期限	2012 年 11 月 12 日至无固定期限
核准日期	2018 年 12 月 25 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
登记机关	衡阳市市场监督管理局
经营范围	以自有资金从事建设项目的投资与建设，城镇化建设，国有资产管理经营，招商服务，信息咨询服务（不含金融、证券、期货；不得吸收或者变相吸收公众存款；不得从事民间资本投融资中介服务）；政府授权的农村土地整治及农民集中住房建设；建设项目规划与管理；房地产开发与经营；物业管理；自有房屋出租；仓储服务（不含危险化学品）；新产品新技术开发推广；房屋拆迁；污水处理及管理。（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）

经本所律师适当核查，建设单位未被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。

该公司已于 2023 年 3 月 13 日出具承诺函，承诺市场化转型已完成、存量隐性债务已化解完毕，不会以任何方式新增隐性债务。

本所律师认为，建设单位系依法设立的有限责任公司，具备公司法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；截至本法律意见书出具之日，建设单

位依法有效存续。

三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

(一) 申请项目概况

根据《平衡方案》，本次拟发行债券的项目基本情况如下：

项目名称：松木经济开发区棚户区改造四期项目。

项目概况：本项目建设地点位于松木经开区；本项目棚户区拆迁改造涉及 600 户、1275 人，征收 508 亩地。拆除 103681 平方米房屋。项目总投资 85,897.77 万元；包括棚户区居民拆迁安置补偿费 25363.77 万元和安置房建设投资 60534.00 万元。城镇棚户区的城中村，安置户原有的房子土地性质为集体土地，补偿标准适用于《衡阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》衡政办发〔2015〕73 号，安置 55m²/人的补偿标准进行实物补偿。本项目棚户区拆迁改造涉及 600 户、1275 人。建设地点：湖南衡阳松木经济开发区内；项目拟于 2021 年 7 月开工，预计 2024 年 2 月竣工。

项目建设规模及内容：规划总用地面积 49.79 亩，规划总建筑面积 96,006.9 平方米。建筑物共八栋，其中七栋为住宅及商业、一栋为幼儿园。计容建筑面积 78911.51 平方米，不计容建筑面积 17095.39 平方米。配套建设净用地面积内的绿化、电气、给排水、道路、消防等工程。住宅用房分 A、B 两种户型，其中 A 户型 400 户（建筑面积约 120 平方米），B 户型 200 户（建筑面积约 80 平方米）。

项目估算/概算总投资：项目总投资 85,897.77 万元；包括棚户区居民拆迁安置补偿费 25363.77 万元和安置房建设投资 60534.00 万元。城镇棚户区的城中村，安置户原有的房子土地性质为集体土地，补偿标准适用于《衡阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》衡政办发〔2015〕73 号，安置 55m²/人的补偿标准进行实物补偿。本项目棚户区拆迁改造涉及 600 户、1275 人。

实施机构：衡阳松木经济开发区管理委员会。

(二) 申请项目的公益性

根据《平衡方案》，本项目为棚户区改造项目，实施棚户区改造是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施，是完善城市功能的客观要求。松木经济开发

区棚户区改造项目具有良好的社会效益，是一项深得民心的德政工程、福利工程。同时根据财务分析，本项目也有一定的经济效益，项目改造开发区域的增值潜力巨大，市场前景广阔。本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。项目实施后，将带动相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。另一方面，本项目能够有效推动和谐社会的建设，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展，化解社会矛盾，促进社会稳定，有利于推动新型城镇化建设等。

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〔2020〕43号文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. 项目已经纳入国家棚改计划

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已纳入国家棚户区改造计划：

项目名称	证明文件及内容
松木经济开发区棚户区改造四期项目	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、湖南省财政厅作出的《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），附件2：2021年衡阳市城镇棚户区改造项目信息备案表，松木经济开发区棚户区改造四期项目被纳入。

2. 项目已取得相应立项批文

2020年10月23日，湖南衡阳松木经济开发区管理委员会出具《关于松木经济开发区棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（衡松审〔2020〕4号），同意建设该项目，现就有关事项批复如下：一、项目名称：松木经济开发区棚户区改造四期。二、项目建设单位：湖南森特实业投资有限公司。三、建设地址：松木经济开发区湘源路。四、项目建设规模及内容：规划总用地面积49.79亩，规划总建筑面积96006.9平方米。建筑物共八栋，其中七栋为住宅及商业、一栋为幼儿园。计容建筑面积78911.51平方米，不计容建筑面积17095.39平方

米。配套建设净用地面积内的绿化、电气、给排水、道路、消防工程等。住宅用房分为 A、B 两种户型，其中 A 户型 400 户（建筑面积约 120 平方米），B 户型 200 户（建筑面积约 80 平方米）。五、总投资及资金来源：总投资约 85897.77 万元，资金来源为地方政府债券资金和建设单位自筹。六、建设工期：2020 年 10 月至 2022 年 9 月。

3. 项目取得的其他批复或证件

（1）2010 年 3 月 1 日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（2010 政国土字第 216 号），申请用地单位为衡阳市国土资源局，被用地单位为石鼓区松木乡松梅村、农科站，建设项目名称为衡阳市松木家具工业园，申请用地面积为 19.8706 公顷。

（2）2011 年 10 月 31 日，衡阳市人民政府核发《国有土地使用证》（衡国用 2011 第 260 号），载明土地使用权人为衡阳市金源开发建设投资有限公司，坐落于衡阳市石鼓区松木工业园区范围内，107 国道与金雁路交叉口东南角地段地块，地类（用途）为商服、城镇住宅，使用权面积为 45409.9 m²。其中商业面积 36327.4 m²，住宅面积 9081.9 m²，土地使用期限：商业至 2051 年 10 月 17 日止，住宅至 2081 年 10 月 17 日止。

（3）2014 年 10 月 17 日，湖南省人民政府出具《农用地转用、土地征收审批单》（2014 政国土资第 2069 号），申请用地单位为衡阳市国土资源局，被用地单位为衡阳市石鼓区松木乡松梅村，建设项目名称为衡阳市松木商贸城等三个项目打捆（2012 年低丘缓坡），申请用地面积为 30.9047 公顷。

（4）2020 年 6 月 17 日，湖南衡阳松木经济开发区管委会党政办公室形成《关于棚户区改造建设及友谊路推进建设等事项的会议纪要》（2020）第 6 次，要高度重视棚户区改造建设相关工作。

（5）2020 年 9 月 3 日，衡阳市生态环境局松木分局向湖南森特实业投资有限公司出具《关于对松木经济开发区棚户区改造四期项目的审查意见》，审查意见如下：一、你公司拟投资 85800 万元，在湖南衡阳松木经济开发区实施棚户区改造建设工程项目，建设地位于松木经开区湘源路。项目安置房规划总用地面积 49.79 亩，建筑物共八栋，其中七栋为住宅及商业、一栋为幼儿园。建设安置

房 600 套，规划总建筑面积 96006.9 m²。其中：计容建筑面积 78911.51 m²，不计容建筑面积 17095.39 m²。配套建设净用地面积内的绿化、电气、给排水、道路、消防等工程。住宅用房分 A、B 两种户型，其中 A 户型 400 户（建筑面积约 120 m²），B 户型 200 户（建筑面积约 80 m²）。在你公司严格执行环保“三同时”制度，认真落实环境影响报告书中提出的各项环保措施的前提下，原则同意项目建设，《报告表》可作为项目建设和环境管理的依据。

（6）2020 年 10 月 22 日，衡阳市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（地字第 430407202000065），用地单位为湖南森特实业投资有限公司，项目名称为松木经开区棚户区改造四期项目，用地位置位于衡阳市石鼓区来雁新城范围内、磐石路南侧、五一路东侧、柳树街西北侧，土地用途为居住（兼容商业）用地。

（7）2020 年 11 月 11 日，衡阳市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第〔2020〕192 号），建设单位为湖南森特实业投资有限公司，建设项目名称为松木经开区棚户区改造四期项目，建设位置位于衡阳市石鼓区来雁新城范围内、磐石路南侧、五一路东侧、柳树街西北侧，建设规模 92543.11 平方米。

（8）2023 年 1 月 19 日，衡阳市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 430407202301190101），建设单位为湖南森特实业投资有限公司，工程名称为松木经开区棚户区改造四期项目，建设规模为 92543.11 m²。

4. 项目实施进度

根据湖南森特实业投资有限公司于 2021 年 4 月 13 日出具的《松木经开区棚户区改造四期工程施工进度计划》及建设单位于 2023 年 3 月 13 日出具的《说明函》。截至本法律意见书出具之日，本所律师已经取得建设单位如下承诺：本项目已按进度履行立项批复手续，将依法履行后续行政审批手续，自觉接受各行政主管部门监管。

综上所述，本所律师认为，本申报项目均已纳入国家棚户区改造计划，符合财综〔2010〕8 号文关于棚户区改造年度计划的要求及财预〔2018〕28 号文有关发行棚户区改造专项债券的规定。本申报项目取得了必要的立项批复及部分用地、

规划函件，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

（四） 申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所对本项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：

利安达会计师事务所认为：“项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。”

本所律师认为，衡阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次专项债券项目收益与融资自求平衡作出了《专项评价报告》，在利安达会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，满足项目收益和融资自求平衡。

（五） 申请项目对应资产的独立性

建设单位已于 2023 年 3 月 13 日出具《承诺函》，承诺“本项目所涉在建工程、地块、房屋等地上建筑物及固定资产未设置任何权利负担，包括但不限于未抵押、未出让以及其他权利限制等。”后续收益应当按照财预[2015]225 号文、财预[2016]155 号文、财预[2017]89 号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，本申报项目无影响对应资产的独立性的事由。根据项目收益与融资平衡测算结果，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

II. 衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目 专项债券法律意见

一、本次拟发行债券之基本情况

(一) 发行人

根据财预〔2016〕155号文第四条规定，“专项债务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。”

经审查，本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。

(二) 本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》及《专项评价报告》，本次拟发行专项债券具体信息如下表所示：

单位：万元

项目名称	本次申请发行政府专项债券金额	预测利率	还款方式	本次申请发行政府专项债券期限（年）
衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	7,000.00	3.66%	每半年付息一次，到期一次性还本	15年

根据《平衡方案》和《专项评价报告》，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资14,000.00万元。其中，用于项目支出的自有资金7,000.00万元，占投资总额的50%；拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元，占投资总额的50%；本次申请发行专项债券7,000.00万元。

综上所述，本所律师认为：衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券发行方案符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及财库〔2020〕43号文的要求。

二、本次拟发行债券项目参与主体情况

本次拟发行债券项目具体实施机构和建设单位信息如下：

（一） 实施机构

根据《平衡方案》，衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目实施机构为：衡阳高新技术产业开发区管理委员会。

根据《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于印发〈中共衡阳高新技术产业开发区工作委员会衡阳高新技术产业开发区管理委员会职能配置、内设机构和人员编制规定〉的通知》（湘办〔2022〕15号），衡阳高新技术产业开发区管理委员会是湖南省人民政府派出机构，副厅级，其主要职责为：

负责研究拟订和组织实施衡阳高新区等重大发展战略、发展规划和工作计划。

按照衡阳市国土空间总体规划和产业发展规划要求及相关权限，负责统筹建设发展空间布局。负责统筹衡阳高新区等产业发展规划、产业布局、产业政策、项目准入标准等事项并组织实施。

负责区内科技创新及高新技术产业管理和服务，开展有关科技创新和高新技术产业政策研究，构建技术创新服务体系。指导区内企业建立现代企业制度，推进高新技术产业产业化、国际化。

根据有关要求和职责分工，承担区内综合管理、统计、内部审计、信息、安全生产监督管理、生态环境保护、财政收支管理及国有资产管理等工作。

根据授权，负责行使对区内自然资源、生态环境、公安、税务等派驻机构工作的指导、监督和协调。

衡阳高新技术产业开发区管理委员会持有统一社会信用代码证书，具体信息如下：

统一社会信用代码	11430400006242481H
机构名称	衡阳高新技术产业开发区管理委员会
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	衡阳市高新技术产业开发区解放大道11号
负责人	胡小刚
颁发日期	2022年04月25日
有效期	2025年04月25日
赋码机关	中共衡阳市委机构编制委员会办公室

本所律师认为，本项目实施机构为依法设立并有效存续的政府派出机构，依职能享有对项目的管理的权限，系适格的实施机构。实施机构应当根据财预〔2017〕89号、财预〔2021〕61号等文件的要求，加强专项债券项目对应资产管理、加强地方政府专项债券项目资金绩效管理。

（二） 建设单位

根据衡阳高新技术产业开发区管理委员会于2022年9月8日印发的《关于衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（衡高新发〔2022〕192号），衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目的建设单位为：衡阳高新技术产业开发区管理委员会开发建设局。衡阳高新技术产业开发区管理委员会开发建设局持有统一社会信用代码证书，其基本情况如下：

统一社会信用代码	11430400MB1P370195
机构名称	衡阳高新技术产业开发区管理委员会开发建设局
机构性质	机关（内设机构）
机构地址	衡阳市解放大道11号
负责人	凌浩
颁发日期	2022年06月22日
有效期	2025年06月22日
赋码机关	中共衡阳市委机构编制委员会办公室

本所律师认为，建设单位系依法设立的政府工作部门，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；截至本法律意见书出具之日，建设单位依法有效存续。

三、本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

（一） 申请项目概况

根据《平衡方案》，本次拟发行债券的项目基本情况如下：

项目名称：衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目；

项目建设地址：拟建于三泰小区、工商局集资房、乐福苑、桂竹园、碧贵园、嘉华花园、征稽四所家属区、自来水家属区、农发行家属区、中天花园、香山苑、湘南物业、衡南一建小区、青峰街41号小区、工行小区、雁峰国税小区、紫云北街2号小区、瑞华苑、文昌雅居、沐林美郡南区；

项目建设规模及内容：

（一）主体建筑提质改造

楼顶保温层防水层 31719.24 平方米、天沟或反边防水层 5534.16 平方米、违章拆除及垃圾清运 4657.01 平方米、外墙瓷砖拆除 3207.54 平方米、外墙清洗 31926.54 平方米、外墙翻新 6470.34 平方米、雨棚更换 1040.60 平方米、防盗网翻新 765.00 平方米、窗户木改铝 57.60 米、楼梯间翻新 31926.54 平方米、楼梯扶手更新 1670.65 米、楼梯扶手翻新 3456.97 米、新增雨棚 409.5 m²。

（二）配套基础设施改造

新增机动车充电桩 11 个、新增路沿石 2183.66 米、给水管网更换 5789.3 米、加压设备 1 套、表后自来水管更换 4068.23 米、原有污水管网清理 7334.3 米、清理化粪池及污水井 1044 立方米、清理雨水管 3500 米、清理雨水井及雨水口 1458 立方米、新建污水管网 533.31 米、新建雨水管及雨水管网 5885.67 米、新建雨水井、雨水口及雨水篦子 213 个、新建化粪池 14 个、落水管更换 1210.66 米、楼栋供电线路整治 732.78 米、新增楼道灯及壁灯 195 盏、新建污水井及雨水井 177 个、小区照明线路敷设 5986.3 米、小区照明灯具增加或更换 321 盏、三网融合墙面线管 3103.44 米、三网融合下地改造 2338 米、弱电井 125 个、加铺沥青 34033.82 平方米、新增沥青 2393.46 平方米、新增车位 155 个、新增分类垃圾桶 33 个、新增垃圾分类厢房 4 个、清除消防通道障碍物 4 个单元、新增楼栋灭火器 4 个、非机动车充电停车棚 10 个、机动车充电停车棚 5 个、新增休闲设施、晾晒设施、健身设施及宣传栏 41 套、平台防水区域改造 189.63 平方米、新建隔油池 7 个、油烟一体净化器 96 套，景观绿化(含人行道)及体育场改造 8709.33 平方米、围墙改造 155 米、小区围墙大门改造 4 个、夜光跑道路面 2131 平方米。

祥光市场总建筑面积 3501 m²，并建设配套的给排水、供配电及暖通等工程。

（三）老旧小区配套道路完善

共 6 条道路，总长度 3158.254m。其中，1、互助路（衡州大道-新光路）长 624.942m，宽 14m，油化提质改造；2、助民路（光辉南街-互助路）长 269.578m，宽 14m，城市支路；3、晓霞北街（祝融路-华新大道）长 485.04m，宽 18m，城

市支路；4、德艺路（衡州大道-新光路）长 768.694m，宽 20m，城市支路；5、凤凰新路（华新大道-光辉街）长 533m，宽 18m，城市支路；6、重安街（金星路-船山大道）长 477m，宽 18m，城市支路。工程内容包括：道路、人行道、雨污水管道、电力及通讯管道、路灯、绿化、充电桩、停车位等。

项目总投资：本项目投资金额为 14,000.00 万元；

项目建设期：项目建设期 24 个月，本项目预计于 2022 年 8 月开工，预计 2024 年 8 月竣工。

（二） 申请项目的公益性

根据《平衡方案》，湖南省“十四五”规划纲要指出，共享是中国特色社会主义的本质要求。必须坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，努力解决人民群众最关心最直接最现实的利益问题，让人民在共建共享发展中有更多获得感，增强发展动力，增进人民团结，朝着共同富裕方向稳步前进。

衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目作为一项实现社会发展公平，让居民共享城市改革发展成果的惠民工程，其改造建设意义深远。这项民生工程必定给居民带来的是持久的幸福感和满意度。因此，本项目的建设是坚持共享发展，增进民生福祉的重要体现。

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〔2020〕43 号文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. 项目已取得相应立项批文

（1）2020 年 1 月 15 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区互助路（衡州大道-新光路）道路工程项目初步设计的批复》，基本概况：本项目位于湖南省衡阳市高新区，北起衡州大道，南至新光路，全长 624.942 米，道路宽 14 米。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区互助路（衡州大道-新光路）道路工程初步设计综合评审意见》进行修改和完善。尤其要落实设计质量终身责任制。

施工图完成后，须经有资质的施工图审查机构进行审查，施工图审查机构必须落实初步设计批复意见，按多图联审要求，对项目施工图设计严格抬头，并承担技术审查责任。

(2) 2020 年 1 月 20 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区德艺路（衡州大道-新光路）道路工程初步设计的批复》，基本概况：本项目位于湖南省衡阳市高新区，北起衡州大道，南至新光路，全长 768.694 米，道路宽 20 米。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区德艺路（衡州大道—新光路）道路工程初步设计综合评审意见》进行修改和完善。尤其要落实设计质量终身责任制。施工图完成后，须经有资质的施工图审查机构进行审查，施工图审查机构必须落实初步设计批复意见，按多图联审要求，对项目施工图设计严格抬头，并承担技术审查责任。

(3) 2020 年 1 月 20 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区晓霞北街（祝融路—华新大道）道路工程初步设计的批复》，基本概况：本项目位于湖南省衡阳市高新区，南起祝融路，东至华新大道，全长 483.357 米，道路宽 18 米。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区晓霞北街（祝融路—华新大道）道路工程初步设计综合评审意见》进行修改和完善。尤其要落实设计质量终身责任制。施工图完成后，须经有资质的施工图审查机构进行审查，施工图审查机构必须落实初步设计批复意见，按多图联审要求，对项目施工图设计严格抬头，并承担技术审查责任。

(4) 2020 年 1 月 20 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区助民路（光辉街—互助路）道路工程初步设计的批复》，基本概况：本项目位于湖南省衡阳市高新区，西起光辉街，东至互助路，全长 269.399 米，道路宽 14 米。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区助民路（光辉街—互助路）道路工程初步设计综合评审意见》进行修改和完善。尤其要落实设计质量终身责任制。施工图完成后，须经有资质的施工图审查机构进行审查，施工图审查机构必须落实初步设计批复意见，按多图联审要求，对项目施工图设计严格抬头，并承担技术审查责任。

(5) 2020 年 8 月 21 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区凤凰新路（华新大道—光辉街）、重安街（金星路—船山大道）道路工程项目初步设计的批复》，基本概况：本项目位于湖南省衡阳市高新区，凤凰新路西起华新大道，东至光辉街，道路宽度为 18 米，全长约 532.5 米；重安街北起金星路，南至船山大道，道路宽度为 18 米，全长约 476.92 米。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区凤凰新路（华新大道—光辉街）、重安街（金星路—船山大道）道路工程项目初步设计综合评审意见》进行修改和完善。尤其要落实设计质量终身责任制。施工图完成后，须经有资质的施工图审查机构进行审查，施工图审查机构必须落实初步设计批复意见，按多图联审要求，对项目施工图设计严格抬头，并承担技术审查责任。

(6) 2022 年 1 月 11 日，衡阳市住房和城乡建设局出具《关于衡阳高新区 2022 年老旧小区改造工程项目初步设计的批复》，基本概况：衡阳高新区冷 022 年老旧小区改造工程项目范围为：北起永和路，南至风顺路，西起华新大道，东至蔡伦大道合围区域。包含银山社区、杨柳社区、青峰社区、金山社区、祥瑞社区、平湖社区在内的老旧小区改造。项目涉及楼栋主体及配套基础设施的改造，含楼栋改造、配套给排水、道路、亮化、绿化及附属设施等项目。修改或补充内容：请你单位按照专家组综合评审意见，交由设计单位执行。要求：设计单位必须按《衡阳高新区 2022 年老旧小区改造工程项目初步设计综合评审意见》进行修改和完善，落实设计质量终身责任制，完善消防等相关设计内容。

(7) 2022 年 9 月 8 日，衡阳高新技术产业开发区管理委员会印发《关于衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（衡高新发[2022]192 号）同意实施衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目，具体批复如下：

项目编码：2209-430472-04-05-947114；

项目建设地点：位于高新区北片区老旧小区范围内；

项目主要建设内容：

（一）主体建筑提质改造

楼顶保温层防水层 31719.24 平方米、天沟或反边防水层 5534.16 平方米、

违章拆除及垃圾清运 4657.01 平方米、外墙瓷砖拆除 3207.54 平方米、外墙清洗 31926.54 平方米、外墙翻新 6470.34 平方米、雨棚更换 1040.60 平方米、防盗网翻新 765.00 平方米、窗户木改铝 57.60 米、楼梯间翻新 31926.54 平方米、楼梯扶手更新 1670.65 米、楼梯扶手翻新 3456.97 米、新增雨棚 409.5 平方米。

（二）配套基础设施改造

新增机动车充电桩 11 个、新增路沿石 2183.66 米、给水管网更换 5789.3 米、加压设备 1 套、表后自来水管更换 4068.23 米、原有污水管网清理 7334.3 米、清理化粪池及污水井 1044 立方米、清理雨水管 3500 米、清理雨水井及雨水口 1458 立方米、新建污水管网 533.31 米、新建雨水管及雨水管网 5885.67 米、新建雨水井、雨水口及可水包子 213 个、新建化粪池 14 个、落水管更换 1210.66 米、楼栋供电线路整治 732.78 米、新增楼道灯及壁灯 195 盏、新建污水井及雨水井 177 个、小区照明线路敷设 5986.3 米、小区照明灯具增加或更换 321 盏、三网融合墙面线管 3103.44 米、三网融合下地改造 2338 米、弱电井 125 个、加铺沥青 34033.82 平方米、新增沥青 2393.46 平方米、新增车位 155 个、新增分类垃圾桶 33 个、新增垃圾分类厢房 4 个、清除消防通道障碍物 4 个单元、新增楼栋灭火器 4 个、非机动车充电停车棚 10 个、机动车充电停车棚 5 个、新增休闲设施、晾晒设施、健身设施及宣传栏 41 套、平台防水区域改造 189.63 平方米、新建隔油池 7 个、油烟一体净化器 96 套，景观绿化（含人行道）及体育场改造 8709.33 平方米、围墙改造 155 米、小区围墙大门改造 4 个、夜光跑道路面 2131 平方米。祥光市场总建筑面积 3501 平方米，并建设配套的给排水、供配电及暖通等工程。

（三）老旧小区配套道路完善

共 6 条道路，总长度 3158.254 米。其中，（1）互助路（衡州大道—新光路）长 624.942 米，宽 14 米，油化提质改造；（2）助民路（光辉南街—互助路）长 269.578 米，宽 14 米，城市支路；（3）晓霞北街（祝融路—华新大道）长 485.04 米，宽 18 米，城市支路；（4）德艺路（衡州大道—新光路）长 768.694 米，宽 20 米，城市支路；（5）凤凰新路（华新大道—光辉街）长 533 米，宽 18 米，城市支路；（6）重安街（金星路—船山大道）长 477 米，宽 18 米，城市支路。

工程内容包括：道路、人行道、雨污水管道、电力及通讯管道、路灯、绿化、充电桩、停车位等。

项目投资估算及资金来源：项目总投资 14000 万元，资金来源为申请专项债券及区本级预算安排解决。

2. 项目取得的其他批复或证件

(1) 2019 年 10 月 28 日，衡阳市城乡规划局印发《建设用地规划许可证》（衡规高新规地字[2019]008 号），用地单位：衡阳高新技术产业开发区建设局，用地项目名称：衡阳高新区互助路（衡州大道-新光路）道路工程，用地位置：高新区，用地性质：道路用地，用地面积：8239.9136 平方米。

(2) 2020 年 8 月 3 日，衡阳市高新技术产业开发区环境保护局出具《关于衡阳高新技术产业开发区建设局“衡阳高新区德艺路（衡州大道-新光路）道路工程项目”建设项目的备案意见》（衡高环评【2020】19 号），建设项目已在湖南省建设项目环境影响评价备案系统备案，备案号：20204304000100000011。

(3) 2020 年 8 月 3 日，衡阳市高新技术产业开发区环境保护局出具《关于衡阳高新技术产业开发区建设局“衡阳高新区晓霞北街（祝融路-华新大道）道路工程项目”建设项目的备案意见》（衡高环评【2020】13 号），该建设项目已在湖南省建设项目环境影响评价备案系统备案，备案号：20204304000100000025。

(4) 2020 年 8 月 4 日，衡阳市高新技术产业开发区环境保护局出具《关于衡阳高新技术产业开发区建设局“衡阳高新区助民路（光辉南街-互助路）道路工程项目”建设项目的备案意见》（衡高环评【2020】22 号），该建设项目已在湖南省建设项目环境影响评价备案系统备案，备案号：20204304000100000016。

(5) 2021 年 1 月 11 日，衡阳市高新技术产业开发区环境保护局出具《关于衡阳高新技术产业开发区建设局“衡阳高新区凤凰新路（华新大道-光辉街）、重安街（金星路-船山大道）道路工程”建设项目的备案意见》（衡高环评备【2021】01 号），该建设项目已在湖南省建设项目环境影响评价备案系统备案，

备案号：20214304000100000001。

(6) 2022年8月29日，衡阳市住房和城乡建设局出印发《建筑工程施工许可证》（编号：高430401202208280101），建设单位为衡阳高新技术产业开发区管理委员会开发建设局，工程名称为衡阳高新区2022年老旧小区改造工程项目，建设地址为高新区内，建设规模为227100.00 m²。

(7) 2022年8月31日，中共衡阳高新技术产业开发区工作委员会印发《中共衡阳高新技术产业开发区工作委员会决议书》，同意由衡阳高新技术产业开发区管理委员会开发建设局实施衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目。

3. 项目实施进度

建设单位已于2023年3月13日出具《说明函》，就本次衡阳高新区北片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目，共包括六个子项目：

对于子项目衡阳高新区2022年老旧小区改造工程项目，截止至本说明函出具之日，该工程尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评批复等文件。本项目已于2022年9月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

对于子项目衡阳高新区祥光市场提质改造项目，截止至本说明函出具之日，该工程尚未取得初步设计批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、环评批复等文件。本项目计划于2023年6月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

对于子项目衡阳高新区互助路（衡州大道-新光路）、助民路（光辉南街-互助路）道路工程项目，截止至本说明函出具之日，该工程尚未取得部分项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等文件。本项目已于2022年3月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

对于子项目衡阳高新区晓霞北街（祝融路-华新大道）道路工程项目，截止

至本说明函出具之日，该工程尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等文件。本项目计划于 2021 年 3 月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

对于子项目衡阳高新区德艺路（衡州大道-新光路）道路工程项目，截止至本说明函出具之日，该工程尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等文件。本项目已于 2021 年 5 月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

对于子项目衡阳高新区凤凰新路（华新大道-光辉街）、重安街（金星路-船山大道）道路工程项目，截止至本说明函出具之日，该工程尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等文件。本项目已于 2021 年 8 月开始施工。本主管单位承诺将尽快办理前述有关许可手续，有关规划、国土、环保部门同意协助办理，该项目用地及工程建设不存在实质障碍。

截至本法律意见书出具之日，本所律师已经取得建设单位如下承诺：本项目已按进度履行立项批复手续，将依法履行后续行政审批手续，自觉接受各行业主管部门监管。

综上所述，本所律师认为，本项目取得了必要的立项批复，尚待按照相关法律法规及规范性文件的规定补足施工前相关手续。

（四） 申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所对本项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》：

利安达会计师事务所认为：“在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。”

本所律师认为，衡阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次专项债券项目收益与融资自求平衡作出了《专项评价报告》，在利安达会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，满足项目收益和融资自求平衡。

（五） 申请项目对应资产的独立性

建设单位已于 2023 年 3 月 13 日出具《承诺函》，承诺“本项目所涉在建工程、地块、房屋等地上建筑物及固定资产未设置任何权利负担，包括但不限于未抵押、未出让以及其他权利限制等。”后续收益应当按照财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，本申报项目无影响对应资产的独立性的事由。根据项目收益与融资平衡测算结果，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

III. 石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目专项债券法律意见

一、 本次拟发行债券之基本情况

（一）发行人

根据财预〔2016〕155号文第四条规定，“专项债务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。”

经审查，本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。

（二）本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》及《专项评价报告》，本次拟发行专项债券具体信息如下表所示：

单位：万元

项目名称	本次申请发行政府专项债券金额	预测利率	还款方式	本次申请发行政府专项债券期限（年）
石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程项目	11,800.00	3.66%	每半年支付利息，到期偿还本金。	15

根据《平衡方案》和《专项评价报告》，本项目总投资 55,233.81 万元，项目融资资金 27,500.00 万元，占总投资的 49.79%，其中申请政府专项债券金额 27,500.00 万元。2023 年建设工程计划投资 28,000.00 万元，其中申请政府专项债券 20,000.00 万元，本次申请发行的额度为 11,800.00 万元，2023 年下一批

次申请发行的额度为 8,200.00 万元。

综上所述，本所律师认为：石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程专项债券发行方案符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及财库〔2020〕43 号文的要求，且符合专项债做资本金的相关要求。

二、 本次拟发行债券项目参与主体情况

本次拟发行债券项目具体实施机构和建设单位信息如下：

（一）实施机构

根据《平衡方案》，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程实施机构为：石鼓区住房和城乡建设局。

根据石鼓区人民政府网站，石鼓区住房和城乡建设局主要职责为：组织、管理辖区城市和国有工矿棚户区改造工作，对棚户区改造政策进行宣传指导。负责辖区棚户区改造项目的计划编制、项目申报和补助资金的申请、拨付、监管工作。

本所律师认为，本项目实施机构为依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对项目的管理的权限，系适格的实施机构。实施机构应当根据财预〔2017〕89 号、财预〔2021〕61 号等文件的要求，加强专项债券项目对应资产管理、加强地方政府专项债券项目资金绩效管理。

（二）建设单位

根据《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程可行性研究报告的批复》，建设单位为：衡阳市雁栖湖开发建设有限公司（曾用名：衡阳市雁栖湖置业有限公司）。

根据国家企业信用信息系统的公示信息，该公司基本情况如下：

统一社会信用代码	91430400MA4QMLM053
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本	15,000 万元人民币
住所	湖南省衡阳市石鼓区进步村一组虎形山安置小区 16 栋二楼 201 室

法定代表人	曾恕安
股东及出资比例	衡阳市石鼓区城市建设投资有限公司（持股比例：100%）
成立日期	2019-07-25
经营期限	2019-07-25 至 无固定期限
核准日期	2022-11-23
登记状态	2019-07-25
登记机关	衡阳市市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；房地产咨询；房屋拆迁服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；对外承包工程；市政设施管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；城市公园管理；环保咨询服务（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）。

经本所律师适当核查，建设单位未被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。

本所律师认为，建设单位系依法设立的公司，具备法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；截至本法律意见书出具之日，建设单位依法有效存续。

三、 本次拟发行债券对应投资项目的的基本情况

（一）申请项目概况

根据《平衡方案》，本次拟发行债券的项目基本情况如下：本项目总投资额估算为 55,233.81 万元，项目拟建于位于衡阳市石鼓区玉珊路以北，来雁路东西侧，以来雁路为界分为东西两个地块。项目西侧地块一西邻朝阳小区，南侧为松木乡朝阳村，西南处为团结小学，东侧紧邻来雁路。东侧地块二西邻来雁路，北侧为鸿豪城小区。项目已于 2022 年 4 月开工，预计于 2025 年 3 月竣工；建设内

容如下：本项目规划用地面积 39651.05 m²，项目总建筑面积 166444.82 m²，其中计容建筑面积 128600.44 m²，不计容建筑面积 37844.38 m²，配套建设安置房及相关附属设施，配套建设停车场。

（二）申请项目的公益性

根据《平衡方案》，近年来，石鼓区不断加快片区安置房建设步伐，但仍存在安置房的建设速度跟不上拆迁群众要求改善住房条件的现象，建成并投入使用的安置房还不能完全满足拆迁群众家庭的需要，在一定程度上影响了社会安定。为此，石鼓区委、区政府极力加快拆迁群众安置房建设进度，进一步创新和发展安置房建设模式，积极推行安置房建设市场化运作，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与安置房建设，切实解决资金瓶颈问题。

本项目的建设，旨在最大限度地满足拆迁群众的拆迁安置要求，加快工程建设，努力把安置房建设成群众满意的“精品工程”，力争让拆迁群众早日住上安置房。

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〔2020〕43号文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. 项目已取得相应立项批文

2020年10月15日，石鼓区发展和改革局作出《关于衡阳市文馨苑安置房新建工程可行性研究报告的批复》（石发改审〔2020〕68号）。

项目名称为衡阳市文馨苑安置房新建工程。

项目建设单位为衡阳市雁栖湖置业有限公司，衡阳市雁栖湖开发建设有限公司。

项目建设地点为石鼓区黄沙湾街道朝阳村，内环路朝阳安置小区以东，鸿豪城以南。

项目建设规模和内容：本项目石鼓区安置房项目，规划用地面积 39651.05 平方米。项目总建筑面积 161220.05 平方米，其中地上建筑面积 132409.88 平方米，地下建筑面积 28810.17 平方米，西侧地块一拟建 4 栋 27 层住宅、1 栋 8 层住宅、1 层地下车库及配套沿街商业服务网点和物业管理用房。东侧地块二拟建 3 栋 27 层住宅、1 层地下车库及配套沿街商业服务网点、社区服务用房和物业管理用房。

投资总金额及来源：项目总投资 64852.95 万元。资金来源为单位自筹。

建设工期为 36 个月，2020 年 11 月至 2023 年 11 月。

2. 项目取得的其他批复或证件

(1) 2020 年 11 月 9 日，衡阳市自然资源和规划局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》，项目名称问安馨苑安置房建设项目，项目拟选位置衡阳市石鼓区黄沙湾街道朝阳村，拟用地面积为 3.9684 公顷，其中国有土地 3.9665 公顷，集体土地 0.0019 公顷。

(2) 2020 年 11 月 24 日，衡阳市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 430407202000075），用地位置为石鼓区黄沙湾街道朝阳村，内环路朝阳安置小区以东，鸿豪城以南。用地面积 24211.21 平方米，土地用途为村民安置用地。

(3) 2020 年 11 月 24 日，衡阳市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 430407202000076），用地位置为石鼓区黄沙湾街道朝阳村，内环路朝阳安置小区以东，鸿豪城以南。用地面积 24211.21 平方米，土地用途为村民安置用地。

(4) 2021 年 3 月 29 日，衡阳市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（湘（2021）衡阳市不动产权第 0016274 号），共有情况为单独所有，坐落于衡阳市石鼓区黄沙湾街道朝阳村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为 24198.60 平方米。

(5) 2021 年 3 月 29 日，衡阳市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（湘（2021）衡阳市不动产权第 0016279 号），共有情况为单独所有，坐落于衡阳市石鼓区黄沙湾街道朝阳村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划

拨，用途为城镇住宅用地，面积为 15444.95 平方米。

(6) 2022 年 7 月 28 日，石鼓区住房和城乡建设局颁发《建设工程施工许可证》（编号：430407202207280101）、《建设工程施工许可证》（编号：430407202211090101），准许施工。

(7) 2022 年 10 月 14 日，石鼓区发展和改革局作出《关于雁栖湖片棚户区项目（二期）文馨苑安置房新建工程变更的批复》，项目名称变更为：石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目文馨苑安置房新建工程。

3. 项目实施进度

根据建设单位于 2023 年 3 月 13 日出具的《说明函》，本项目已于 2022 年 10 月开工，截至本法律意见书出具之日，本所律师已经取得建设单位如下承诺：本项目已按进度履行立项批复手续，将依法履行后续行政审批手续，杜绝“未批先建”“边批边建”“批建不符”等违法违规情形，自觉接受各行业主管部门监管。

综上所述，本所律师认为，本项目取得了必要的立项批复，具备项目建设的合法性。

（四）申请项目收益与融资平衡

利安达会计师事务所对本项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》。

利安达会计师事务所认为：“项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。”

本所律师认为，衡阳市财政局已聘请具备相关资质的会计师事务所对本次专项债券项目收益与融资自求平衡作出了《专项评价报告》，利安达会计师事务所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，满足项目收益和融资自求平衡。

（五）申请项目对应资产的独立性

建设单位已于 2023 年 3 月 13 日出具《承诺函》，承诺“本项目所涉在建工程、地块、房屋等地上建筑物及固定资产未设置任何权利负担，包括但不限于未抵押、未出让以及其他权利限制等。”后续收益应当按照财预〔2015〕225 号文、

财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的要求进行管理，保证申报项目对应资产的独立性。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，本申报项目无影响对应资产的独立性的事由。根据项目收益与融资平衡测算结果，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

第三部分 总结

一、中介机构及相关文件

（一）《专项评价报告》及会计师事务所

2023年3月14日，利安达会计师事务所出具了《专项评价报告》（利安达专字【2023】京A3012）。利安达会计师事务所是依法成立的，具有会计师事务所执业资格的会计师事务所，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096）及执业证书（编号：11000154），具有出具本次专项债券项目收益与融资自求平衡专项审核报告的资格。

（二）《法律意见书》及律师事务所

北京市炜衡律师事务所受衡阳市财政局的委托出具本《法律意见书》。本所是经北京市司法局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：31110000E000163031），且2022年度考核合格。

本所指派的张小炜、李君律师均持有中华人民共和国律师执业证，且二人均通过了2022年度年检。

本所律师认为，为本次发行债券之目的聘请的会计师事务所、律师事务所均是依法成立、合法存续的中介服务机构，各机构根据其业务范围出具的上述专业文件，可以作为本次申请发行地方政府专项债券的专业依据。

（三）信息披露完备性

本期专项债券将重点披露政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息、债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息，本期专项债券的募投项目的详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案情况、潜在风险评估，以及由第三方专业机构出具的专项评价报告、法律意见书等发行文件。

据此，本所律师认为，上述信息披露安排符合财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、规范性文件的要求。

二、法律风险

（一） 建设工程审批风险

本次拟发行债券项目尚未环评批复等文件。建设单位承诺将按工程进度履行报批手续，但仍可能存在着项目无法获得前述审批或审批受阻、被相关部门依法责令停建或处罚的风险。

（二） 工程建设风险

本次发行项目可能因工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失或工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。在建设施工过程中，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

（三） 流动性风险

本次债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。债券的交易活跃程度将受到经济环境、市场资金情况、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本次拟发行债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，影响本次拟发行债券的流动性。

（四） 项目收益与预期存在差异风险

本次发行项目收入受市场价格影响，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

（五） 风险防范措施

建设单位应合理确定项目建设工期，按阶段申报审批，有缺漏的环节，应尽早发现，尽早对接，充分依靠政府，争取政府部门的谅解，把不良影响降到最低。建设单位应选择优质的设计、总承包单位和监理单位。

项目启动建设时，应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；建立项目责任制，针对事故中各方应承担的责任划分清楚。应采取一切措施，确保资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，项目资金必须专款专用。建设单位应对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由建设单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

项目经营管理过程中，建设单位应当对相关自然环境、经济环境、人力、技术、财务、管理、法律等方面的经营风险进行客观分析与识别和预判，谨慎对待风险；应当建立健全依法合规、科学高效的企业治理模式和企业管理机制，建立针对企业内部和对外交易的风险控制机制并予以执行，力争将项目的经营风险降至最低。

建设单位应当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。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

地方财政部门、实施机构及建设单位应当根据财预〔2021〕61号等文件的要求，进行专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。在专项债券资金使用过程中，对专项债券资金预算执行进度和绩效目标实现情况进行“双监控”，查找资金使用和项目实施中的薄弱环节，及时纠正偏差。项目实施机构和建设单位应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

地方财政部门应当按照财政部有关规定积极通过商业银行柜台市场发行地方政府债券，不断拓宽地方政府债券发行渠道，便利个人和非金融机构投资选择。

三、还款保障

根据国办函〔2016〕88号文之相关规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照财预〔2016〕155号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。项目实施机构和建设单位未落实专项债券还本付息资金的，同级财政部门可以采取扣减部门单位相关预算资金等措施偿债。

项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

综上所述，本所律师认为：从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

四、 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：

1. 本次专项债券发行主体为湖南省人民政府，符合相关要求。
2. 本次债券发行符合国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。
3. 上述项目的实施机构系依法设立并有效存续的政府工作部门，依职能享有对项目的管理权限，系适格的实施机构。上述建设单位系依法设立并有效存续的公司法人和政府工作部门，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备组织实施建设投资项目的主体资格。前述主体均系本项目适格参与主体。
4. 上述项目具有公益性，且有收益，符合《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文有关发行政府专项债券的要求。

5. 上述项目取得了必要的立项批复及主管部门核准、批复文件，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理相关手续。

6. 如《专项评价报告》所述，上述项目符合政府专项债券收益与融资平衡的要求。

7. 截至本法律意见书出具日，无影响本申报项目对应资产的独立性的事由。根据项目收益与融资平衡测算结果，本次专项债券项目预期收益可覆盖本次融资本息，风险可控。

8. 为本次申报提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备从业资格。

9. 本项目存在一定的不确定性风险，但风险基本可控，且有一定保障。

本次申报债券发行项目尚待按照法律、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，为《北京市炜衡律师事务所关于湖南省衡阳市 2023 年保障性安居工程专项债券之法律意见书》的签署页）

北京市炜衡律师事务所（盖章）



经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '张小炜' (Zhang Xiaohui), written over a horizontal line.

律师姓名 张小炜

经办律师（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李君' (Li Jun), written over a horizontal line.

律师姓名 李君

2023 年 3 月 14 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31110000E000163031

北京市炜衡
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： 北京市司法局
发证日期： 2016 年 08 月 02 日

No. 70068493

中华人民共和国司法部监制

备 注

二〇二一至二〇二二年度
合 格
2022年6月-2023年5月



注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录
核验网址：_____。

No. 50068493

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101199310597167

法律职业资格
或律师资格证号 (京)司律证字 4302

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021 年 05 月 21 日

律师年度考核备案

考核年度	2020至2021年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2021年6月-2022年5月



持证人 张小炜

性 别 男

身份证号 110221197107058318

律师年度考核备案

考核年度	2021至2022年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市海淀区司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 北京市炜衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200310698546

法律职业资格
或律师资格证号 94 司律证字第 887 号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2021年05月21日



持证人 李君

性 别 男

身份证号 342123197112215172

律师年度考核备案

考核年度	<u>2020至2021年度</u>
考核结果	<u>称 职</u>
备案机关	
备案日期	<u>2021年6月-2022年5月</u>

律师年度考核备案

考核年度	<u>2021至2022年度</u>
考核结果	<u>称 职</u>
备案机关	
备案日期	<u>2022年6月-2023年5月</u>