



# 长沙市岳麓区青山、谷山片城中村 改造项目（一期）专项债券 法律意见书

湖南人和人律师事务所编制

二〇二三年三月





## 目 录

释 义 .....	1
声 明 .....	3
一、本期债券发行依据、额度以及主体 .....	6
(一) 发行依据 .....	6
(二) 发行额度申请 .....	6
(三) 发行主体 .....	6
二、本期债券发行对应的投资项目 .....	7
(一) 项目基本情况 .....	7
(二) 项目参与主体 .....	7
(三) 项目批复文件 .....	8
三、信息披露文件 .....	10
(一) 平衡方案 .....	10
(二) 专项评价报告 .....	10
(三) 评级报告 .....	10
四、中介服务机构 .....	10
(一) 会计师事务所 .....	10
(二) 律师事务所 .....	11
(三) 评级机构 .....	11
五、本期债券发行的法律风险 .....	12



(一) 利率波动风险 .....	12
(二) 流动性风险 .....	12
(三) 项目收益风险 .....	12
六、结论性意见 .....	12



## 释 义

除非本法律意见书中另有所说明，下列词语在本文具有以下含义：

贵局	指	长沙市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号	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）
国发〔2014〕45号	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）
财库〔2020〕43号	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）
财预〔2015〕225号	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	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	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	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	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）
财预〔2018〕28号	指	《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
《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印发<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>》
《平衡方案》	指	《长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）项目预期收





		益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人律师事务所关于长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南华辉	指	湖南华辉会计师事务所有限责任公司
元或万元或亿元	指	人民币元或人民币万元或人民币亿元



## 声 明

为出具本法律意见书，本所律师对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，审阅出具本法律意见书应查阅的文件和资料，本所律师谨作出如下声明：

1.本所律师在出具本法律意见书之前已得到委托人承诺，其所提供的与本期债券相关的所有信息、文件、资料（包括但不限于口头告知和书面提供的资料和信息）均真实、完整、准确，所有复印件均与原件一致，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。委托人对所提供信息、文件、资料的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏给相关各方造成的损失承担连带法律责任；

2.本所律师根据本法律意见书签署之日前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见；

3.本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行所涉及的相关文件资料及本次发行申请的合法合规性进行了核查验证，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；

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，本所律师依赖于有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的意见、说明、证明文件或其他文件，本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误；

5.本所律师仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见；不对有关会计、审计、验资、资产评估等专业事项发表意见。本所律师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、专项评价报告中的某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的



保证，本所律师对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格；

6.本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明；

7.本所律师同意将本法律意见书作为本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一同申报，并愿意承担相应的法律责任；未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。





## 湖南人和人律师事务所

### 关于长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）

### 法律意见书

（2023）RHR 意字第【0313373】号

致：长沙市财政局

本所接受委托，担任“长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）”的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《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》（财预〔2016〕155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）、《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）、《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）、《中共中央国务院办公厅关于印发〈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〉》等法律、行政法规、规章、规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对委托人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，就本次发行所涉事宜出具本法律意见书。





## 一、本期债券发行依据、额度以及主体

### （一）发行依据

经第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，授权国务院在2019年以后年度，在当年新增地方政府债务限额的60%以内，提前下达下一年度新增地方政府债务限额（包括一般债务限额和专项债务限额）。授权期限为2019年1月1日至2022年12月31日。

本期债券发行的额度在专项债务限额可发行额度内。

### （二）发行额度申请

根据《平衡方案》，长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）本期募集资金规模为10000.00万元，共1个项目。拟发行债券信息如下：

项目名称	本期申请发行政府专项债券金额 (万元)	预测利率 (%)	还本付息方式	本期申请政府专项债券期限(年)
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目 (一期)	10000.00	3.24	利息按年付息， 到期后一次性 偿还本金	5

### （三）发行主体

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。

基于上述，本所律师认为：本期债券发行有据可依；本期债券发行额度符合项目建设资金需求，且在专项债务限额内；本期债券发行主体，符合财库〔2020〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号文的相关规定，具备本次发行的主体资格。



## 二、本期债券发行对应的投资项目

根据《平衡方案》等相关资料并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，本期债券投资项目包含 1 个项目，本期债券募集的资金将用于长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）。

### （一）项目基本情况

本期债券投资项目的基本情况如下：

项目名称	长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）
项目建设内容	主要包括征地拆迁补偿、安置及安置房建设等方面内容。本项目总用地面积 404.95 亩，总建筑面积为 144548.02 平方米。
项目总投资（万元）	180490.86
项目建设期限	2020 年 4 月-2023 年 12 月
项目建设地点	长沙市岳麓区望岳街道、天顶街道范围内
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	10000.00
发行专项债情况	本项目于 2021 年已发行 5 年期的政府专项债券 34500.00 万元，发行利率为 2.83%；于 2022 年已发行 5 年期的政府专项债券 20000.00 万元，发行利率为 2.66%

### （二）项目参与主体

本期债券投资项目具体实施机构信息如下：

机构名称	湖南湘江新区管理委员会
------	-------------





统一社会信用代码	1143010067800358XG
负责人	谭勇
机构性质	机关
住所	湖南省长沙市岳麓区麓景路 850 号
登记机关	长沙市事业单位登记管理局

### (三) 项目批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，项目取得所需的审批文件情况如下：

项目名称	批复文件	文号
长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）	➤ 《长沙市岳麓区发展和改革委员会关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）建设立项的批复》	岳发改投字（2018）118 号
	➤ 《长沙市岳麓区发展和改革委员会关于岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》	岳发改投字（2018）119 号
	➤ 《湖南省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入国家计划的确认函》	--



➤ 《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 2022 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》	湘建保函[2022]2 号
➤ 《湖南省住房和城乡建设厅等 3 部门关于下达 2023 年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》	湘建保函[2023]6 号
➤ 《不动产权证书》	湘（2019）长沙市不动产权第 0318916 号
➤ 《建设用地规划许可证》	地字第 430101202120053 号
➤ 《建设用地规划审批单》	编号：20190011XDJF1
➤ 《建设项目用地预审和选址意见书》	用字第 430101202020099 号
➤ 《关于藕塘村安置保障房项目初步设计概算审查的批复》	岳发改概字[2021]10 号
➤ 《建设工程规划许可证》	建字第 430101202120261 号
➤ 《建筑工程施工许可证》	编号 430191202204110101

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是独立的机关法人，依法设立、合法有效存续，具备实施项目的主体资格；本期债券投资项目，已纳入棚改计划，





且已经取得必要的相关手续，已经履行部分前期程序，符合产业政策以及地区发展规划，并按照法律法规、规范性文件的规定开展工作。

### 三、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，《平衡方案》包含区域介绍、项目基本信息、经济社会效益分析、项目投资估算、资金筹措方案、项目预期收入与预期成本预测、项目融资平衡情况、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门职责等主要内容。

本所律师认为：《平衡方案》的内容符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，本次发行所对应的投资项目是具有一定收益的项目。

#### （二）专项评价报告

湖南华辉针对本期债券出具《专项评价报告》，并认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的项目，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为：本期债券募集资金拟投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，用于融资平衡的相关预期收益对融资本息覆盖倍数合理，整体实现项目收益与融资自求平衡。

#### （三）评级报告

中债资信就本期债券出具《信用评级报告》，本期发行的债券级别为“AAA”。

### 四、中介服务机构

#### （一）会计师事务所



湖南华辉作为专项评价机构为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

湖南华辉现持有长沙市工商行政管理局天心分局于2018年8月29日核发的营业执照（统一社会信用代码为914301036803241121）、现持有湖南省财政厅于2016年9月22日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：022926）。

本所律师认为：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事务所，具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质。

## （二）律师事务所

湖南人和人律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系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9月4日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31430000776794098T）。相关经办律师均持有湖南省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》。

本所律师认为：湖南人和人律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书签字的执业律师具备相应的从业资格。

## （三）评级机构

为发行本期债券，发行主体聘请中债资信为本期债券发行进行信用评级。

中债资信现持有北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100005603970936），根据中国银行间市场交易商协会发布的《评级结





果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》以及中国人民银行金融市场发布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，经核查，中债资信可以为本期债券进行信用评级。

本所律师认为：中债资信评估有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的资信评估机构，具备为本期债券在银行间债券市场发行进行信用评级的资质。

## 五、本期债券发行的法律风险

### （一）利率波动风险

在本期债券存续期内，受国家财政政策、货币政策等经济政策、国民经济总体运营状况以及国际宏观经济环境变化等因素的影响，债务资本市场利率会发生相应的变动，市场利率的波动影响项目投资收益平衡，并将会给本期债券带来一定的价格风险。

### （二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、债券交易所市场交易流通，而债券交易市场资金供需状况以及投资者的习惯、偏好、自身资金状况都可能影响本期债券的流动性，同时也存在债券转让时因无法找到受让对象而产生一定流动性风险。

### （三）项目收益风险

项目收益跟项目的经营风险密切相关，若因项目建设完成后无法达到预期收入值，导致项目融资与收益不平衡，最终影响债券还本付息。项目建设过程延工、人力成本等问题都将影响项目收益。

## 六、结论性意见



根据以上内容，本所律师认为：

- 1、本期债券发行有据可依；本期债券发行额度符合项目建设需求，且在专项债务限额内；本期债券发行主体，具备本次发行的主体资格。
- 2、本期债券发行所对应的投资项目已纳入国家棚户区改造计划，并已履行部分前期审批程序，尚待按照相关法律法规及规范性文件的规定开展后续工作。
- 3、本期债券发行所对应投资项目的项目实施机构是独立的机关法人，依法设立，合法有效存续，项目实施机构系项目适格参与主体。
- 4、为本期债券发行提供服务的审计机构、专项法律顾问、资信评级机构均系依法成立且合法存续，具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为：本期债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、财库〔2020〕43号、财预〔2015〕225号、（国办函〔2016〕88号）、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2019〕23号、财预〔2018〕28号、《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》等法律、行政法规、规章及规范性文件的相关规定，本期债券发行虽存在一定法律风险，但均不构成本期债券发行的实质性法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，每份文本具有同等法律效力，自本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

（以下无正文）





人和人律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋  
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

（本页无正文，为《湖南人和人律师事务所关于长沙市岳麓区青山、谷山片城中村改造项目（一期）法律意见书》之签署页）

湖南人和人律师事务所（公章）

负责人：

张立

张立



经办律师（签字）：张立

张立

经办律师（签字）：刘樱

刘樱

2023年3月13日



人和人律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋  
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000776794098T

湖南人和人  
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:

湖南省司法厅

发证日期:

2018年 09月 04日

中华人民共和国司法部监制

№. 70035757



人和人律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋  
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148

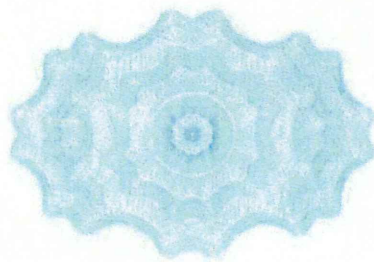
律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证  
(副 本)

统一社会信用代码: 31430000776794098T

湖南人和人  
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: 湖南省司法厅

发证日期: 2018年 09月 04日







律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2021年6月

考核年度	2021
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2022年6月

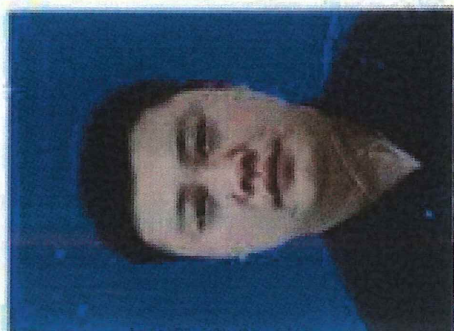
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	





人和人律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋  
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148



持证人

张杰

男

性 别

身份证号 430381198503271015

身 份 证 号

执业机构 湖南人和人律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

执业证号 14301201110286248

执业证号

法律职业资格 20084303811116

法律职业资格  
或律师资格证证号



发证机关

发证日期



人和人律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM

长沙市岳麓区梅溪湖国际研发中心12栋  
人和人律师大厦 TEL: 0731-84156148



持证人 刘璇

性别 女

身份证号 430922199201284248

执业机构 湖南人和人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301202011160916

法律职业资格  
或律师资格证号 A20184309220538



发证机关

发证日期

CITY DEVELOPMENT  
LAW FIRM



建纬

编号：（2023）建长专债字第 08 号

上海建纬（长沙）律师事务所关于  
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目  
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
(三) 项目审批情况 .....	5
第三部分 本次债券发行文件 .....	8
一、信息披露文件 .....	8
二、专项评价报告 .....	8
第四部分 中介服务机构 .....	9
一、大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所 .....	9
二、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  
长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目  
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）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”）受委托为长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十四期）
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 2023 年 2 月 7 日在其官方网站披露的《关于湖南省 2022 年预算执行情况与 2023 年预算草案的报告》，2023 年湖南省安排专项债券 1644.3 亿元，转贷市县专项债券 1604.3 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《2023 年雨花区保障性安居工程专项债券长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

#### (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

项目名称为长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目，根据长沙市雨花区发展和改革委员会《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2019]170 号），项目主要建设内容为保障性住房及相关配套基础设施。

#### (二) 项目主管部门

机构名称：长沙市雨花区城市人居环境局

统一社会信用代码：11430111MB19223145

机构性质：机关

负责人：蔡贤俊

机构地址：湖南省长沙市香樟路 592 号

### **(三) 项目审批情况**

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目已取得下列审批文件:

#### **1、长沙市雨花区发展和改革局《关于星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目的批复》**

2015年4月2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《关于星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目的批复》(雨发改投[2015]29号),同意建设星城新宇·黎兴苑农民保障住房建设项目,项目单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司,项目建设地点为黎托路以东、规划14号路以南、新花侯路以西、规划12号路以北。

#### **2、长沙市雨花区发展和改革局《关于批准星城新宇·黎兴苑农民保障性住房建设项目更改项目名称的批复》**

2017年6月28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《关于批准星城新宇·黎兴苑农民保障性住房建设项目更改项目名称的批复》(雨发改投[2017]131号),同意项目名称由星城新宇·黎兴苑农民保障性住房变更为星城新宇·东升家园,项目建设地点黎托路以东、规划14号路以南、新花侯路以西、规划15号路以北,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《关于星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》**

2018年9月3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《关于星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》(雨发改投[2018]169号),同意建设星城新宇·东升家园项目,项目建设单位为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司,项目建设地点为雨花区14号路以南、15号路以北、新花侯路以西、黎托路以东,处于长沙高铁南站附近位置。项目主要建设内容为保障性住房及相关配套基础设施。项目总投资估算为85136.55万元。

#### **4、长沙市雨花区发展和改革局《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》**



2019年11月15日，长沙市雨花区发展和改革委员会向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司出具《关于调整星城新宇·东升家园项目可行性研究报告的批复》（雨发改投[2019]170号），同意项目进行调整，调整后的主要建设内容为保障性住房及相关配套基础设施，总投资估算为143000.00万元。

**5、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、湖南省自然资源厅《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》**

2022年1月10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、湖南省自然资源厅《关于下达2022年保障性租赁住房、公租房建设及棚户区改造计划任务的通知》（湘建保函[2022]2号），新宇东升家园保障房（边山村城中村）被纳入该计划，其对应的棚户区安置住房建设项目名称为新宇东升家园。

**6、《湖南省住房和城乡建设厅等3部门关于下达2023年保障性租赁住房、公租房建设及棚改区改造计划任务的通知》**

2023年1月18日，《湖南省住房和城乡建设厅等3部门关于下达2023年保障性租赁住房、公租房建设及棚改区改造计划任务的通知》（湘建保函[2023]6号）发布，边山雅苑安置房（边山村城中村）被纳入该计划。

**7、《中华人民共和国建设工程规划许可证》**

2022年3月4日，长沙市自然资源和规划局高铁新城分局为星城新宇·东升家园（1#-8#栋）颁发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430111202120103号），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）建设项目名称：星城新宇·东升家园（1#-8#）；（3）建设位置：东山街道新花侯路与15号路交汇处西北角；（4）建设规模：133920.55平方米。

**8、《中华人民共和国建设工程规划许可证》**

2022年3月4日，长沙市自然资源和规划局高铁新城分局为星城新宇·东升家园（9#-11#、12#幼儿园、14#、15#栋、地下室）颁发《中华人民共和国建

设工程规划许可证》（建字第 430111202120104 号），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）建设项目名称：星城新宇·东升家园（9#-11#、12#幼儿园、14#、15#栋、地下室）；（3）建设位置：雨花区东山街道新花侯路与 15 号路交汇处西北角；（4）建设规模：73680.14 平方米。

#### **9、《不动产权证书》**

2021 年 4 月 2 日，长沙市自然资源和规划局向长沙市雨花城市建设投资集团有限公司颁发《不动产权证书》，编号：湘（2021）长沙市不动产权第 0091180 号。其中载明：（1）权利人：权利人长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）共有情况：单独所有；（3）坐落：雨花区花侯路；（4）权利类型：国有建设用地使用权；（5）权利性质：划拨；（6）用途：住宅用地；（7）面积：53089.26 平方米。

#### **10、《中华人民共和国建设用地规划许可证》**

2020 年 9 月 25 日，长沙市自然资源和规划局为项目颁发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 430111202020010 号），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）用地位置：黎托路以东、新花侯路以西；（3）用地面积：53091.65 平方米。

#### **11、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》**

2022 年 4 月 24 日，长沙市雨花区住房和城乡建设局为项目颁发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：430111202204240101），其中载明：（1）建设单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司；（2）建设地址：雨花区东山街道新花侯路与 15 号路交汇处西北角；（3）建设规模：207600.69 平方米。

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）等相关法律规定，长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目已取得项目立项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《2023 年雨花区保障性安居工程专项债券长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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)长沙分所关于长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》:本次评价的长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目,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。



## 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、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长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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

长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目投资规模大、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,本所为长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房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)等相关法律规定,长沙市雨花区新宇东升家园保障性住房项目已取得立项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、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,经本所服务律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

上海建纬（长沙）律师事务所

律 师:

律 师:

律 师: 何淑玲

2023 年 3 月 13 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) 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	2022年02月16日	性别	男
		身份证号	432801197107102052

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	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2021年05月21日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二一
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2022年05月17日



(2) 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 14301201711209806

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

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	

律师年度考核备案

考核年度	二〇二一
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	2022年05月17日

(3) 何淑懿律师执业证

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	14301202211454589		
法律职业资格 或律师资格证号	A20194306242956	持证人	何淑懿
发证机关		性 别	女
发证日期	2022年09月06日	身份证号	430624199808081224

仅用于政府专项债使用  
再次复印无效

CITY DEVELOPMENT  
LAW FIRM



建纬

编号：（2023）建长专债字第 09 号

上海建纬（长沙）律师事务所关于  
芙蓉区东湖村城中村改造项目  
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
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、上海建纬（长沙）律师事务所 .....	8
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 .....	9
一、重大法律事项 .....	9
(一) 项目业主单位情况 .....	9
(二) 项目主管部门情况 .....	9
二、重大法律风险 .....	9
(一) 政策环境风险 .....	9
(二) 项目运营管理风险 .....	9
(三) 项目收益风险 .....	9
(四) 利率风险 .....	10
第六部分 法律意见 .....	11
附件 .....	13
一、相关法律规定 .....	13
二、资质证书 .....	15

**上海建纬（长沙）律师事务所关于  
芙蓉区东湖村城中村改造项目  
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)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”）受委托为芙蓉区东湖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	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十四期）
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 2023 年 2 月 7 日在其官方网站披露的《关于湖南省 2022 年预算执行情况与 2023 年预算草案的报告》，2023 年湖南省安排专项债券 1644.3 亿元，转贷市县专项债券 1604.3 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《2023 年湖南省保障性安居工程专项债券长沙市芙蓉区东湖村城中村改造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，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

#### (二) 发行主体

本次债券的发行人 of 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湖村城中村改造项目，根据长沙市芙蓉区发展和改革局《关于芙蓉区东湖村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（芙发改投[2020]112 号），项目主要建设内容为征地拆迁、安置及安置房建设。总投资估算为 257647.05 万元。

#### (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

统一社会信用代码：11430102MB1534784X

负责人：谢意

机构地址：长沙市芙蓉区人民东路 189 号

### **(三) 项目审批情况**

芙蓉区东湖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等 3 部门关于下达 2023 年保障性租赁住房、公租房建设及棚改区改造计划任务的通知》**

2023 年 1 月 18 日,《湖南省住房和城乡建设厅等 3 部门关于下达 2023 年保障性租赁住房、公租房建设及棚改区改造计划任务的通知》(湘建保函[2023]6 号)发布,芙蓉区东湖村城中村改造项目被纳入该计划。

#### **2、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 湖南省自然资源厅《关于调整 2022 年部分保障性安居工程项目的通知》**

2022 年 6 月 27 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、湖南省自然资源厅向湖南省各市州住建局、发改委、财政局、自规局、长沙市城市人居环境局印发《关于调整 2022 年部分保障性安居工程项目的通知》(湘建保 [2022]132 号),东湖村城中村改造项目被列入 2022 年湖南省城镇棚户区改造项目。

#### **3、长沙市芙蓉区发展和改革局《关于同意芙蓉区东湖村城中村改造项目立项的批复》**

2020 年 4 月 23 日,长沙市芙蓉区发展和改革局向长沙芙蓉新城置业有限公司出具《关于同意芙蓉区东湖村城中村改造项目立项的批复》(芙发改投[2020]62 号),同意实施芙蓉区东湖村城中村改造项目,项目建设单位为长沙芙蓉新城置业有限公司,项目位于芙蓉区隆平新区东湖村,科教路以东,芙蓉区界以西,滨河路以北,纬十四路以南。

#### **4、长沙市芙蓉区发展和改革局《关于芙蓉区东湖村城中村改造项目可行性研究报告的批复》**

2020 年 7 月 20 日,长沙市芙蓉区发展和改革局向长沙芙蓉新城置业有限公司出具《关于芙蓉区东湖村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(芙发改投[2020]112 号),原则同意湖南恒业腾飞工程咨询有限公司编制的《芙蓉区东湖村城中村改造项目可行性研究报告》,项目建设单位为长沙芙蓉新城置业有限公司。



司，建设地点位于芙蓉区隆平新区东湖村，项目范围为科教路以东，芙蓉区界以西，滨河路以北，纬十四路以南。项目建设内容及规模为：项目总用地面积约1108.9亩，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136800平方米，涉及改造户数628户，人口2860人，征收安置房安置的方式。项目总投资估算约257647.05万元，建设期2年。

#### 5、其他审批文件

序号	文件名称	编号
1	国土证	长国用(2013)第006669号
2	长沙市芙蓉区环境保护局《关于芙蓉生态新城四号安置小区一期项目环境影响报告表的批复》	长芙环评[2017]25号
3	湖南省建设用地规划许可证	建规[地]字第划[2017]0104号
4	湖南省建设工程规划许可证	建规[建]字第建2[2018]0142号
5	湖南省建设工程规划许可证	建规[建]字第建1[2018]0134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)等相关法律规定，芙蓉区东湖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《2023 年湖南省保障性安居工程专项债券长沙市芙蓉区东湖村城中村改造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湖村城中村改造项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》：本次评价的芙蓉区东湖村城中村改造项目，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。

## 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、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湖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

芙蓉区东湖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,本所为芙蓉区东湖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)等相关法律规定,芙蓉区东湖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、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

律 师:

*[Handwritten signature]*

律 师:

*唐文艺*

律 师:

*何淑懿*

2023 年 3 月 13 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) 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	2022年02月16日	性别	男
		身份证号	432801197107102052

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	二〇二〇
考核结果	称 职
备案机关	 长沙市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2021 05 24

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二一
考核结果	称 职
备案机关	 长沙市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2022年05月17日

(2) 唐文艺律师执业证

执业机构 上海建纬（长沙）  
律师事務所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201711209806

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

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	

律师年度考核备案

考核年度	二〇二一
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	2022年05月17日



(3) 何淑懿律师执业证

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 14301202211454589

法律职业资格  
或律师资格证号 A20194306242956

发证机关



发证日期

2022年06月06日



持证人 何淑懿

性别 女

身份证号 430624199808081224

仅用于政府专项债使用  
再次复印无效