

湖南湘军麓和律师事务所

关于湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及

配套基础设施改造项目专项债券

之

法律意见书



二〇二五年九月

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：湖南湘江新区管理委员会财政金融局	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	4
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）项目的必要性与公益性	7
（三）项目审批情况	8
四、信息披露文件	8
（一）平衡方案	9
（二）专项评价报告	9
五、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	9
（二）律师事务所	9
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	10
（四）经济环境及政策风险	10
（五）风险防范措施	11
七、结论性意见	11

湖南湘军麓和律师事务所

关于湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目专项债券之

法律意见书

致：湖南湘江新区管理委员会财政金融局

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务管理的意见》（以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行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》（以下简称“国办函〔2016〕88号文”）、《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”）、《中共中央办公厅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》、《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”）、《地方政府债券发行管理办法》（以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（以下简称“国办发〔2024〕52号文”）、《湖南省人民政府办公厅关于印发〈湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案〉的通知》（以下简称“湘政办发〔2025〕7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湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目专项债券之法律意见书》
投资项目	指	湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目
本期债券	指	2025年湖南省政府专项债券(三十五期)
本所、本所律师	指	湖南湘军麓和律师事务所或其律师
大信会计师事务所 长沙分所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
《平衡方案》	指	《湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目专项债券预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资资金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、法规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〔2020〕43号文，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市和经省级人民政府批准自办债券发行的计划单列市人民政府发行的、约定一定期限内为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。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信息，本次债券发行的额度在专项债务限额的可发行额度内。

(三) 本次拟发行债券具体信息

根据《平衡方案》，投资项目拟申请发行地方政府专项债券资金10,000.00万元，发行期限30年。根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%

进行预测，设定发行期限30年期债券年利率为2.44%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。

二、投资项目主管部门

本项目主管部门为湖南湘江新区管理委员会开发建设局（交通运输局）。根据湖南湘江新区管理委员会官方网站披露的信息，该单位相关信息如下：

统一社会信用代码	11430104MB1Q12824D
机构类型	机关
机构地址	长沙市岳麓区岳麓大道389号湘麓金座西栋5楼
负责人	董海文
主要职责	贯彻落实住房和城乡建设、交通运输领域法律法规，负责房地产、建筑业、勘察设计、物业、供排水、交通运输、公路等行业及市场的监督和管理，承担建筑科技与节能、住房保障、村镇建设、房屋（含农村自建房）安全管理、人居环境改善等工作，负责安全生产监督管理、工程质量安全管理、乡镇污水处理厂建设和运行管理、农村危房改造、建筑工地扬尘污染治理、建设工程消防验收和备案，牵头城区防涝排渍等工作。

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机关法人，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
湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目	<p>项目概算总投资：33,952.57万元；</p> <p>项目地点：本项目位于湖南省湘江新区，共涉及观沙岭街道、金山桥街道、桔子洲街道、天顶街道、望城坡街道、望月湖街道、咸嘉湖街道、西湖街道、洋湖街道、银盆岭街道、岳麓街道等11个街道。</p> <p>建设期限：24个月。</p> <p>建设内容：</p> <p>本项目城镇老旧小区提质改造涉及11个街道33个社区，108个小区，涉及居民户数23364户，房屋785栋，总建筑面积207.52万㎡。建设内容为小区建筑的基础类、完善类、提升类改造工程，包含拆违及消防通道清理、房屋公共部分修缮、排水沟清理及建筑排水立管更换、供电设施及管线整治、室外照明设施更换、破损道路修缮、供气管网修缮、环卫设施修缮、消防安全设施、楼道修缮、非机动车停车设施、便民设施、无障碍通道和适老设施改造、围墙修复、环境整治等。</p>

(二) 项目的必要性与公益性

1.投资项目的建设是消除安全隐患、提升管理水平和运行效率的需要。本项目小区建成年代久远，如燃气管道等管网设施材质落后，使用年限较长，运行环境存在安全隐患，如果供应过程或使用过程不当，极易发生火灾、爆炸和使人窒息等严重事故，本项目改造可以消除安全隐患，进一步完善和优化改造范围内小区环境，有利于提升基础设施管理水平和运行效率。

2.投资项目的实施是提升湘江新区城市形象和城市品位的需要。城市老旧小区是城市的缩小版，改善老旧小区环境品质，对提升基层公共设施、公共服务、老旧小区管理的档次和水平，使老旧小区品质高端化、服务优质化、治理多元化、居民幸福感明显提升等方面均具有重要意义。老旧小区提质改造的实施，将打造吐故纳新、规范和谐、温馨宜居的崭新老旧小区、提升城市品位，打造和树立城市的良好形象和品牌，对着力建设“四精五有”品质城区有着十分重要的意义。

3.投资项目的建设有助于提升城市基础配套设施，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，有利于提高居民居住质量，属于改善民生范畴。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、水电管线、社区服务等产业的发展，为区域经济增长提供新的增长极。

4.项目建设完成后，可以有效解决社区普遍存在包括市政设施老旧、绿化面积缺失、配套设施不完善等问题。项目建成后，可以进一步完善和优化改造范围内小区环境，提高小区居民幸福指数，满足范围内人民群众的生活需要，是一件民生工程、实事工程。

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《中共中央办公厅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》及财政部财库〔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. 可研批复

湖南湘江新区管理委员会经济发展局核发《湖南湘江新区管理委员会经济发展局关于湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（湘新发改投〔2024〕20号），同意项目实施。

2. 项目初步设计、概算等审批情况

(1) 湖南湘江新区管理委员会开发建设局核发《关于湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目初步设计的批复》（湘新建初发〔2024〕16号）。

(2) 湖南湘江新区管理委员会经济发展局核发《关于湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目概算总投资的批复》（湘新发改概〔2024〕19号）。

(3) 湖南湘江新区管理委员会开发建设局核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号430191202409200101；编号430191202410170101；编号430191202409290699；编号430191202411190401；编号430191202411120401；编号：430191202505160201；编号430191202504180701；编号：430191202504180201）。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金拟投资的湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目已取得相关主管部门出具的批复文件，项目符合产业政策及地区发展规划。

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

大信会计师事务所长沙分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31,683.67万元，债券及其他融资本息合计17,320.00万元，本息保障倍数为1.83倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

大信会计师事务所长沙分所通过对项目收益预测、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

大信会计师事务所长沙分所作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。

大信会计师事务所长沙分所是依法成立具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有《营业执照》(统一社会信用代码: 91430100079155346B)，湖南省财政厅于2013年8月21日核发的《会计师事务所分所执业证书》(分所执业证书编号: 110101414302)，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。

本所指派的吴洪波律师、王清律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：14301201010785452；14301200911900804，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

项目在建设过程中，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机关法人，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湖南湘江新区2024年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目专项债券之法律意见书》盖章签字页)

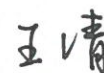
湖南湘军麓和律师事务所 (盖章)



经办律师 (签字)：吴洪波



经办律师 (签字)：王清



2025 年 9 月 22 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: 2025年04月29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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录


考核年度	二〇二四
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年 月 日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	


考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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	14301201010785452	持证人	吴洪波
法律职业资格 或律师资格证号	A20064301240306	性 别	男
发证机关	湖南省司法厅	身份证号	430124197508211457
发证日期	2022年0月0日		

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2024年 07月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年06月

下一年度备案日期为2026年6月

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		
法律职业资格 或律师资格证号	A20074301810241		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	王清
发证日期	2025年07月11日	性别	女
		身份证号	430181198408237846

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
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	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖南仁本律师事务所
关于长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保
障性住房项目专项债券之法律意见书

湖南仁本律师事务所
二零二五年九月

致：长沙市天心区财政局

湖南仁本律师事务所（以下简称“本所”）接受贵单位的委托，作为长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券（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);

25.《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 关于印发<利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房工作指引>的通知》(湘建保〔2025〕56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。

法律意见书

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：

仁本、本所、本所律师	指	湖南仁本律师事务所或其律师
贵单位	指	长沙市天心区财政局
会计师事务所	指	湖南圣盛达联合会计师事务所（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	天心区财政局于2025年报送的《长沙市天心区2025年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）于2025年3月出具的《湖南省长沙市天心区2025年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡专项评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明

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

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）
长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1,400.00	2.44%	每年支付利息，到期偿还本金。	30

根据《平衡方案》和《专项评价报告》，长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资 29,970.93 万元，其中：

用于项目支出的自有资金 13,970.93 万元；拟申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元，本次申请发行专项债券 1,400.00 万元，剩余额度未来继续发行。

综上所述，本所律师认为：长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房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信息如下：

根据《平衡方案》，长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目实施机构为：长沙市天心区住房和城乡建设局。

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。

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：

项目概况：本项目总投资额 29,970.93 万元，项目收购长沙市天心区由国有企业开发的 6 处存量精装商品房，共计 351 套，建筑面积共计 32064.47 平方米。

（二）申请项目的公益性

根据《平衡方案》，本项目为长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目，长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目是利民惠民的社会公益性项目，在专项债资金支持下，该项目通过住房保障、社区融合、公共服务等多重社会效益的叠加，不仅为居民提

供“住有优居”的物质基础，更构建起“心有所安”的社会生态，成为提升城市温度与韧性的重要实践，社会效益显著。

专项债利率相对较低，政府融资成本降低，减轻了财政在保障房项目上的负担，使财政资金可更高效投入政府投资建设，提升财政资金使用效益，将更多资金用于其他公共服务和基础设施建设。

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

本项目资金符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

本项目已按照规定的程序申请设立，事前已经过必要的可行性研究、风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

2.项目成熟度

项目已完成前期政府审批手续，相关证件正在办理。

3.项目实施进度

本项目将于2025年完成收购。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前期批复，具备项目建设的合法性。

（四）申请项目收益与融资平衡

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）对本项目提供专项评价，并作出了《专项评价报告》。

会计师事务所认为：“在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期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平衡。

本所律师认为，长沙市天心区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 2025 年 5 月出具《承诺函》，承诺“本项目所涉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

2025年9月，湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）出具了《专项评价报告》。湖南圣盛达联合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：91430103587002629E）及执业证书，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

湖南仁本律师事务所受长沙市天心区财政局的委托出具本《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：31430000MD0097575M），且2024年度考核合格。

本所指派的陈利军、曾宇律师均持有中华人民共和国律师执业证，且二人均通过了2024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) 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) 收购风险

若在项目收购过程中，出现新的政策限制或法规变动，如土地政策、税收政策、保障性住房相关规定等，可能会增加收购成本、延长收购周期或影响项目的整体规划和实施。准确评估存量商品房的价格是收购的关键环节。如果评估机构不专业或评估方法不合理，可能导致评估价格与市场实际价格存在偏差。评估价格过高会增加收购成本，降低项目的经济效益；评估价格过低则可能导致交易无法达成，错过合适的房源。

(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

本次发行的长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目主要收入来源于房屋出租收入。相关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收购期限，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，应选择优质的项目建设单位。

项目启动建设时，应充分考虑项目困难，提前做好各种预案，加强项目实施过程中的管理工作，提高工作质量，增加检查频次，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行政事业单位法人，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前期批复文件，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《湖南仁本律师事务所关于长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券之法律意见书》这签署页。)

本法律意见书正本一式伍份，经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

湖南仁本律师事务所

负责人：



经办律师：



经办律师



年 月 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD0097575M



湖南仁本
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:

2024年05月09日



执业机构 湖南仁本律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200910215009

法律职业资格
或律师资格证号 A20074301020664

发证机关

发证日期



持证人 陈利军

性 别 男

身份证号 430903198406193012



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 湖南仁本律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201410293854

法律职业资格
或律师资格证号 A20091101141591



持证人 曾宇

性 别 男

身份证号 430903198502023910

发证机关



发证日期

2025年05月20日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2025年06月

下一年度备案日期为2026年6月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券法律意见书

北京市兰台(长沙)律师事务所编制

二〇二五年九月



目录

释义	1
声明	3
一、本期债券发行额度以及主体	6
（一）发行额度申请	6
（二）发行主体	6
二、本期债券发行对应的投资项目	6
（一）项目基本情况	6
（二）项目参与主体	7
（三）项目批复文件	8
三、信息披露文件	9
（一）平衡方案	9
（二）专项评价报告	9
四、中介服务机构	10
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	10
五、本期债券发行的法律风险	11
（一）利率波动风险	11
（二）流动性风险	11
（三）项目收益风险	11
六、结论性意见	11

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	天心区财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券
《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〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）
《做好地方政府专	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

项债券发行及项目 配套融资工作的通 知》		行及项目配套融资工作的通知>》
《平衡方案》	指	《长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目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	《北京市兰台（长沙）律师事务所关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券法律意见书》
本所或兰台律所	指	北京市兰台（长沙）律师事务所
永源会计师事务所	指	湖南永源会计师事务所(普通合伙)
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。

北京市兰台（长沙）律师事务所

关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券法律意见书

致：天心区财政局

本所接受委托，担任“长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券”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〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83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）、《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、本期债券发行额度以及主体

（一）发行额度申请

根据《平衡方案》，长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券本期募集资金规模为 4,600.00 万元，共 1 个项目。拟发行债券具体信息如下：

项目名称	本期申请发行政府专项债券金额（万元）	还本付息方式	本期申请政府专项债券期限（年）
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	4,600.00	利息按半年付息，到期后一次性偿还本金	15

（二）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〔2015〕83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数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目。

（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	长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目
项目建设内容	主要建设“1+1+3+5”创新产业基地项目，即1个长沙数据网络安全大脑(全国科创研发总部)、1个长沙城市会客厅、3个国家级检测中心(国家级全球APT预警中心、国家级车联网安全中心、国家级信创安全中心、)、5个城市级运营中心(数字城市安全运营指挥中心、城市安全公共服务中心、全国打击新型犯罪中心、中小企业办公服务中心、新型产教融合实训中心)及配套设施工程、装饰装修工程及其他工程建设等。
项目总投资(万元)	17,767.71 万元
项目建设期限	2024 年 4 月-2026 年 4 月
项目建设地点	天心区
用于本项目建设的本期债券发行金额(万元)	4,600.00

(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	天心经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	12430103748385844H

负责人	余磊
机构性质	行政事业单位
住所	湖南省长沙市天心区南托街道南湖大道108号
登记机关	天心区事业单位登记管理局

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，符合产业政策以及地区发展规划，尚待按照法律法规、规范性文件的规定开展工作。

（三）项目批复文件

项目名称	批复文件	文号
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	<ul style="list-style-type: none"> 《关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目可行性研究报告的批复》 	天开审【2024】25号
	<ul style="list-style-type: none"> 《关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目初步设计的批复》 	天开审【2024】55号

	<p>➤ 《长沙天心经济开发区管理委员会关于长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目初步设计概算的批复》</p>	天开审【2024】56号
	<p>➤ 《关于对长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目可行性研究报告的调整批复》</p>	天开审【2025】40号
	<p>➤ 《关于对长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目初步设计概算的调整批复》</p>	天开审【2025】41号

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

湖南永源会计师事务所(普通合伙)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前提下，本次评价的项目，预期运营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。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

湖南永源会计师事务所(普通合伙)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》。

湖南永源会计师事务所(普通合伙)持有怀化市鹤城区市场监督管理局于2023年9月5日核发的营业执照(统一社会信用代码:91431202MA4T18C8X5)，现持有湖南省财政厅于2023年9月14日核发的《会计师事务所执业证书》(证书序号:43120011)。

本所律师认为：湖南永源会计师事务所(普通合伙)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

北京市兰台(长沙)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2024年3月28日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为

31430000MD0180168F)。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：北京市兰台（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。

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符合产业政策以及地区发展规划，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〔2015〕83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、《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）

(本页无正文，为北京市兰台(长沙)律师事务所关于长沙数据网络安全大脑暨
科创研发总部基地项目专项债券法律意见书签署页)

北京市兰台(长沙)律师事务所(公章)

负责人:



经办律师(签字):

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the handling lawyer.

经办律师(签字):

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the handling lawyer.

2025年9月22日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31430000MD0180168F

北京市兰台（长沙）

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：

湖南省司法厅

2024年03月28日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31430000MD0180168F

北京市兰台(长沙)

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:



律师事务所分所登记事项

北京市兰台（长沙）律师事务所

名称	所
住所	湖南省长沙市岳麓区蔡子山东路20号鼎衡大厦2501
负责人	郭伟
派驻律师	郭伟, 操飞越, 王昱琦
设立资产	30.0万元
主管机关	岳麓区司法局
批准文号	湘司许[2018]31号
批准日期	2018年01月12日

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（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

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2024年 9月

湖南省长沙市司法局
专用章
湖南律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇二四
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年 6月

湖南省长沙市司法局
专用章
湖南律师事务所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	北京市兰台（长沙）律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201310337567	持证人	熊巍
法律职业资格 或律师资格证号	A20074306021206	性别	男
发证机关	湖南省司法厅	身份证号	430602198206043017
发证日期	2024年03月28日		

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二三	考核年度	二〇二四
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	2024年07月 下一年度备案日期为2026年6月	备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

北京市兰台（长沙）律师事务所
执业机构

专职律师

执业证类别

14301202311670783

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20204303211734

发证机关

发证日期



陈思雨

持证人

女

性别

43032119960102872X

身份证号

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三
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	2024年07月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
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	2025年06月 下一年度备案日期为2026年6月

CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



建纬

编号：（2025）建长专债字第 063 号

上海建纬（长沙）律师事务所关于
长沙县 2025 年专项债券景上和园保障房收购项目
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）投资项目概况	4
（二）项目实施机构	6
（三）项目收购与经营主体	6
（四）商品房项目开发商基本情况	7
（五）项目开发情况	9
（六）收购工作开展情况	12
第三部分 本次债券发行文件	14
一、信息披露文件	14
二、专项评价报告	14
第四部分 中介服务机构	15
一、湖南星融会计师事务所有限责任公司	15
二、上海建纬（长沙）律师事务所	15
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	16
一、重大法律事项	16
（一）项目实施机构、项目收购与经营主体	16
（二）商品房项目开发商	16
二、重大法律风险	16
（一）政策环境风险	16
（二）利率风险	16
（三）流动性风险	16
（四）审批手续延迟风险	17
（五）项目运营管理风险	17
（六）项目收益风险	17
（七）房地产开发项目风险	17
（八）收购商品房交易风险	17
（九）不动产移转登记办理风险	18
第六部分 法律意见	19
附件：	22
一、相关法律法规	22
二、资质证书	24

**上海建纬（长沙）律师事务所关于
景上和园保障房收购项目
之
法律意见书**

长沙县财政局：

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）、《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）、《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2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省人民政府办公厅关于印发〈湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案〉的通知》（湘政办发〔2025〕7号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《长沙市规划建设保障性住房实施方案》（长政办发〔2024〕11号）等法律、法规及规范性文件规定，上海建纬（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）受委托为景上和园保障房收购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	2025 年湖南省政府专项债券(三十五期)
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 2025 年 2 月 7 日在其官方网站披露的《关于湖南省 2024 年预算执行情况与 2025 年预算草案的报告》，载明：2025 年湖南省专项债务收入 2391.5 亿元，包括中央提前下达新增债券 850 亿元。根据湖南省财政厅于 2025 年 6 月 13 日在其官方网站披露的《关于 2025 年省级预算调整方案（草案）的报告》，载明：财政部分两批下达湖南省全年新增债务限额 1823 亿元，包括一般债务 358 亿元，专项债务 1465 亿元。第一批下达的 1029 亿元，包括一般债务 179 亿元；专项债务 850 亿元，已编入省级年初预算，提请省十四届人大三次会议审查批准。第二批下达的 794 亿元，全部编入此次预算调整方案。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《长沙县 2025 年专项债券景上和园保障房收购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为 7,000.00 万元，发行期限为 30 年，到期后一次性偿还本金，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）投资项目概况

本项目名称为景上和园保障房收购项目，实施机构为长沙县住房和城乡建设局，拟由项目收购与经营主体长沙县星峰建设工程有限责任公司收购景上和园项目的存量房，共计 1191 套，面积共计 60,096.72 平方米。

本项目投资估算合计 27,983.97 万元；项目拟申请发行地方政府专项债券 26,900.00 万元，其中第一期计划于 2025 年 9 月发行 7,000.00 万元，第二期计

划于 2026 年发行 19,900.00 万元。

表：拟收购商品房情况表

序号	户型面积	套数	小计
1	35.28	2	70.56
2	35.85	2	71.7
3	36.31	2	72.62
4	36.72	2	73.44
5	37.14	23	854.22
6	37.43	2	74.86
7	38.77	2	77.54
8	40.26	2	80.52
9	41.06	9	369.54
10	42.14	3	126.42
11	42.33	18	761.94
12	43.09	2	86.18
13	45.03	18	810.54
14	45.55	8	364.4
15	45.77	252	11534.04
16	45.83	48	2199.84
17	47.02	18	846.36
18	47.25	3	141.75
19	47.53	2	95.06
20	47.89	23	1101.47
21	48	6	288
22	48.03	12	576.36
23	48.22	2	96.44
24	48.63	4	194.52
25	48.7	3	146.1
26	48.77	2	97.54
27	48.9	32	1564.8
28	49.03	6	294.18
29	49.28	3	147.84
30	49.3	3	147.9
31	49.45	43	2126.35
32	49.58	293	14526.94
33	49.7	6	298.2
34	50.04	23	1150.92
35	50.13	2	100.26

序号	户型面积	套数	小计
36	51.25	3	153.75
37	52.47	2	104.94
38	52.53	2	105.06
39	53.25	50	2662.5
40	53.59	72	3858.48
41	53.89	4	215.56
42	54.99	2	109.98
43	55.3	3	165.9
44	55.49	2	110.98
45	55.52	23	1276.96
46	55.75	2	111.5
47	57.05	23	1312.15
48	57.65	2	115.3
49	57.68	36	2076.48
50	58	18	1044
51	59.9	3	179.7
52	64.57	8	516.56
53	66.56	18	1198.08
54	68.08	2	136.16
55	81.97	8	655.76
56	88.41	2	176.82
57	89.63	25	2240.75
	合 计	1191	60,096.72

（二）项目实施机构

机构名称：长沙县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114301210061545376

机构性质：行政机构

法定代表人：章铭康

机构地址：长沙县星沙街道望仙东路 598 号

（三）项目收购与经营主体

机构名称：长沙县星峰建设工程有限责任公司

统一社会信用代码：91430181MA4T5Q2U7A

机构性质：有限责任公司

法定代表人：周红军

机构地址：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

2025 年 1 月 17 日，长沙市住房和城乡建设局做出《关于〈长沙县人民政府关于授权长沙县星城控股集团有限公司全资子公司作为长沙县保障性住房收购、经营和实施主体的请示〉的回复意见》，支持长沙县人民政府意见。

2025 年 4 月 24 日，长沙县星城控股集团有限公司做出《关于保障房收购、经营和实施主体的授权书》，文件载明：根据长沙县政府《关于授权长沙县星城控股集团有限公司全资子公司作为长沙县保障性住房收购、经营和实施主体的请示》精神授权长沙县星峰建设工程有限责任公司作为长沙县保障性住房收购、经营和实施主体。

（四）商品房项目开发商基本情况

1、工商登记信息

湖南景上置业发展有限公司系景上和园项目开发商，公司基本情况如下：

开发商名称：湖南景上置业发展有限公司

统一社会信用代码：91430121799107924X

法定代表人：宋春良

地址：湖南省长沙县星沙街道开元东路 196 号东方航标 2 栋 116 室

经营范围：凭本企业资质证书从事房地产开发、投资；房屋信息咨询（不含中介）；建材销售。（以上项目涉及行政许可的凭许可证经营）

该公司成立于 2007 年 3 月 15 日，注册资本金 3,300.00 万元，股东为：李应国 89%，栗智武 10%，宋春良 1%。

2019 年 7 月 23 日，长沙市住房和城乡建设局给予该公司三级开发资质，证书编号为湘建房开（长）字第 0732070 号。

2、涉诉、涉执行情况

经企查查、阿尔法等公开渠道查询，该公司涉及 41 个司法案件，案由包括：建设工程施工合同纠纷、借款合同纠纷、商品房买卖合同纠纷等。据不完全统计，涉案金额 6,157.00 万元。

经“中国执行信息公开网”查询，该公司已被列为被执行人，当前公司被列为被执行人的案件情况如下：

序号	案号	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2025)湘0121执7052号	65,160.00	长沙县人民法院	2025-08-12
2	(2025)湘0121执7037号	63,974.00	长沙县人民法院	2025-08-12
3	(2025)湘0121执7051号	169,646.00	长沙县人民法院	2025-08-12
4	(2025)湘0111执恢1413号	10,353,906.00	雨花区人民法院	2025-07-07

该公司历史上列为被执行人情况如下：

序号	案号	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2024)湘0111执9362号	160,019.00	雨花区人民法院	2024-11-06
2	(2024)湘0121执3036号	6,145.00	长沙县人民法院	2024-03-12
3	(2024)湘0121执1629号	63,037.00	长沙县人民法院	2024-01-26
4	(2024)湘0105执704号	267,932.00	开福区人民法院	2024-01-10
5	(2023)湘0111执恢1276号	10,353,906.00	湖雨花区人民法院	2023-12-13
6	(2023)湘0111执7214号	10,353,906.00	雨花区人民法院	2023-08-01
7	(2023)湘01执2228号	4,126,213.00	中级人民法院	2023-07-26
8	(2021)晋07执恢17号	2,000,000.00	晋中市中级人民法院	2021-04-06
9	(2017)湘0121执175号	20,215,000.00	长沙县人民法院	2017-02-06
10	(2014)晋中执字第00146号	10,000,000.00	晋中市中级人民法院	2014-11-07

3、信用公示情况

经“国家企业信用信息公示系统”查询，公司暂未被列入严重违法失信名单（黑名单），经“信用中国”查询，公司暂未被列为“严重失信主体名单”。

4、涉行政处罚及欠税情况

公开信息显示该公司共有两条行政处罚及欠税记录，具体情况如下：

（1）国家税务总局长沙经济技术开发区税务局（长沙县税务局），星沙局税简罚〔2019〕12186 号：未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料罚款 100 元。

（2）该公司共涉及欠税公告 21 条，金额较大的有：

2025 年 7 月 21 日，欠营业税 16,428,571.43 元；

2025 年 7 月 21 日，欠土地增值税 4,928,571.30 元；

2025 年 7 月 21 日，欠城市维护建设税 821,428.57 元；

2025 年 7 月 21 日，欠城镇土地使用税 1,479,887.96 元；

2025 年 7 月 21 日，欠印花税 174,300.75 元。

（五）项目开发情况

长沙县景上和园是由湖南景上置业发展有限公司开发的商业综合体项目。项目位于长沙县开元路以南、东四线以西，靠近地铁 3 号线松雅湖南站，交通便利。其主要产品为 40 年产权公寓，户型建面约 45 至 81 平米。

1、项目用地情况

2010 年 7 月 12 日，湖南景上置业发展有限公司与长沙县国土资源局订立《国有建设用地使用权出让合同》（编号：003098），购买东四线以西，开元路以南地块，宗地总面积 46448 平米，其中出让宗地面积为 32185 平米；商业 40 年、住宅 70 年；土地出让金 7958 万元。

2019 年 6 月 14 日，湖南景上置业发展有限公司与长沙县自规局订立《国有建设用地使用权出让合同》对原编号为 003098 土地出让合同变更如下：该宗地净用地面积 13580 平米，用途由商住用地变更为商业用地 容积率由 $1.0 < \text{FAR} \leq 5.5$ 调整为 $1.0 < \text{FAR} \leq 8.0$ 建筑密度由 $\text{D}\% < 30\%$ 调整为 $\text{D}\% \leq 40\%$ ，绿地率由 $\text{GRA}\% \geq 35\%$ 调整为 $\text{GRA}\% \geq 20\%$ ，建筑限高调整为 $\text{H} \leq 100$ 米。

2019 年 6 月 25 日，湖南景上置业发展有限公司办理了不动产权证（编号：湘〔2019〕长沙县不动产权第 0036443 号），载明：该地块位于长沙县星沙东四

线以西、开元路以南东方航标国有建设用地使用权情况，用途为其他商服用地；面积 13580 平米，使用期限自 2010 年 7 月 13 日至 2050 年 7 月 13 日；同时载明该宗地需补缴土地价款，地价款缓交的最后期限为办理不动产权证之前。根据《长沙县人民政府常务会议纪要》（〔2016〕10 号），项目用地调容后按照 7164.8 万元补缴土地价款。根据长沙县人民政府《关于东方航标历史遗留问题工作推进的会议纪要》（长县政纪〔2025〕25 号），同意景上置业公司依法缓交欠缴报建费、调容地价差、欠税等。

根据 2025 年 8 月 26 日长沙县不动产登记中心出具的《长沙县自然资源局不动产登记信息表》，载明权证号为湘〔2019〕长沙县不动产权第 0036443 号的土地共有 11 条抵押登记记录，其中仍然有效的有：

（1）湘〔2024〕长沙县不动产证明第 0004014 号，抵押权人为长沙农商行圭塘支行，2512、2513 等 30 套房屋，最高额抵押，担保金额 37,738,400.00 元，起止时间 2021/1/25 至 2029/12/2。

（2）湘〔2023〕长沙县不动产证明第 0059739 号，抵押权人为长沙农商行圭塘支行，101、102 等 175 套房屋，最高额抵押，担保金额 53,495,600.00 元，起止时间 2020/11/27 至 2029/12/2。

（3）湘〔2024〕长沙县不动产证明第 0002056 号，抵押权人为长沙农商行圭塘支行，-101、-102 等 365 套房屋，最高额抵押，担保金额 229,927,200.00 元，起止时间 2022/8/3 至 2029/12/2。

2、项目建设手续办理情况

本次拟收购项目已取得建设手续如下：

序号	文件名称	文号	批复时间
1	建设用地规划许可证 （东方航标二期“和园”）	建规〔建〕字第 CXYP20190725025 号	2019/8/9
2	建设工程规划许可证 （景上·和园综合楼(含裙楼、1#公寓式酒店 2#经济型酒店及写字楼、3#公寓式酒店)及地下室）	建规〔建〕字第 430121202013005 号	2020/1/16
3	建筑工程施工许可证 （景上·和园基坑支护工程）	430121202001070301	2020/1/7

4	建筑工程施工许可证 (景上·和园综合楼(含裙楼、1#公寓式酒店 2#经济型酒店及写字楼、3#公寓式酒店)及地下室)	430121202004140101	2020/4/14
---	--	--------------------	-----------

据查，该项目拖欠项目报建费 1320 万元，需在不动产权证办理前缴清。

3、项目竣工验收备案情况

本次拟收购项目已办理竣工验收及相关备案手续如下：

序号	文件名称	备案号	备案办理时间
1	长沙县人民防空办公室人防竣工验收认可意见	长县防验收(2025)第 34 号	2025/5/14
2	长沙县自然资源局建设工程用地和规划竣工验收合格证 (项目综合楼, 包含裙楼、1#公寓式酒店、2#经济型酒店及写字楼、3#公寓式酒店、地下室)	130121202516043 号	2025/8/22
3	长沙县住房和城乡建设局竣工联合验收结论	202586619CSXJG10	2025/8/25
4	特殊建设工程消防验收意见书 (项目综合楼)	长县住建消验字(2025)033 号	2025/8/25
5	工程竣工验收备案表 (项目综合楼, 包含裙楼、1#公寓式酒店、2#经济型酒店及写字楼、3#公寓式酒店、地下室)	43012120031101117-JX-001	2025/9/8

4、商品房预售许可及销售情况

2022 年 7 月 11 日，长沙县住房和城乡建设局向景上和园项目发放《商品房预售许可证》（长县房售许字〔2020〕第 0215 变更号）。

5、不动产权证办理情况

本次拟收购项目暂未办理不动产权证。

6、其他项目情况

(1) 本项目的总承包方为湖南中赢园林建筑工程有限公司，工程价款暂未付清。此外，项目开发商还与其他施工单位订立零星工程施工协议，当前仍有部

分项目工程价款未付清。

（2）本项目仍欠政府报建费 1,320.00 万元、调容地价差 7,168.00 万元、欠税 2464.00 万元，合计 10,952.00 万元；项目工程款全部采用房屋抵偿；项目欠长沙市农商行圭塘支行开发贷 1.3 亿元。

（3）景上和园项目是东方航标项目的第二期。2010 年 10 月至 2011 年，东方航标在项目尚未封顶、不具备开盘条件时，就违规内部认购，以办理 VIP 卡等方式向公众购房者收款，并给出优惠许诺。景上置业法人代表石湘中因公司实力不足，在楼市调控下无法获银行开发贷款，私刻项目公司公章，瞒着占股 75%的大股东国大置业，假借工程合作为由对外高息集资，集资对象包括施工单位、生意伙伴、公众购房者等，牵涉金额数亿元。2011 年端午节前后，东方航标传出资金紧张消息，8 月项目停工，引发业主维权。经调查，石湘中的非法集资行为被发现，例如国大置业发现项目对施工单位的工程付款异常，多出款项是支付给施工单位的利息。2011 年 8 月 18 日，石湘中因涉嫌非法吸收公众存款被公安机关立案侦查，随后被长沙县公安局执行刑事拘留，其名下资产被全部查封，债权债务清理工作展开。事件发生后，长沙县成立了石湘中案专门处置协调领导小组和东方航标项目处置工作组。当前，东方航标事件遗留的 5 亿元社会债务，经长沙县东方航标处置工作领导小组批准，按 5 折受偿，即 2.5 亿元债权用景上和园项目物业折价抵偿。

（六）收购工作开展情况

项目收购与经营主体已获得主管部门及政府的授权，相关批复如下：长沙县人民政府于 2024 年 12 月 5 日报送的《长沙县人民政府关于授权长沙县星城控股集团有限公司全资子公司作为长沙县保障性住房收购、经营和实施主体的请示》（长县政〔2024〕122 号）；长沙市住房和城乡建设局于 2025 年 1 月 17 日出具的《关于〈长沙县人民政府关于授权长沙县星城控股集团有限公司全资子公司作为长沙县保障性住房收购、经营和实施主体的请示〉的回复意见》，支持长沙县人民政府的意见。

2025 年 5 月 14 日，长沙县星峰建设工程有限责任公司发布《长沙县星峰建

设工程有限责任公司关于收购存量商品房用作保障性住房的征集公告》，拟向长沙县相应行政区域内征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。

2025 年 5 月 20 日，长沙县星峰建设工程有限公司、湖南景上置业发展有限公司订立《收购存量房用作保障性住房的意向收购协议》，就收购本项目房屋达成初步意向。

综上，本所律师认为：

本项目实施机构、项目收购与经营主体依法设立，当前处于合法存续状态，其在本项目中依法履职开展商品房收购工作。

就本次交易对手而言，项目开发商系民营企业背景，涉及诉讼、被执行、行政处罚、欠税记录；该开发商当前经营情况、财务状况不佳，需重点关注其实际履约能力。

就本次交易的房屋而言，商品房项目各项手续相对完善，已办理竣工验收备案，但项目暂未办理不动产权证、未缴清报建费、调容地价差等费用，项目用地商业部分使用权限仅剩 25 年。项目地块、相关房屋已经被设立不动产抵押等其他权利负担；本次拟收购商品房项目工程款未结清，存在建设工程施工合同纠纷记录，部分房屋已经办理商业按揭贷款及其抵押手续，故在本次交易中应高度关注承包人建设工程价款优先权、债权人抵押房屋优先受偿权等可能影响本次交易目的实现的情况，引导承包人、债权人等放弃优先权，通过设置付款条件等措施防范可能的交易风险。

此外，本次收购所涉交易双方已就商品房买卖订立初步协议，相关方案仍需行政主管部门的审核同意，严格按照有关部门提出的审查意见以及“一现、两防、三合适”的要求予以完善。

第三部分 本次债券发行文件

一、信息披露文件

根据《长沙县 2025 年专项债券景上和园保障房收购项目预期收益与融资平衡方案》，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计划、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

根据湖南星融会计师事务所有限责任公司《景上和园保障房收购项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》意见：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的景上和园保障房收购项目，预期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平衡。

第四部分 中介服务机构

一、湖南星融会计师事务所有限责任公司

湖南星融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。

该机构成立于 2018 年 1 月 10 日，统一社会信用代码为：91430103MA4PBTN379，经营范围为企业资本验证；会计咨询；企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；涉税服务；代理记账服务；会计代理记账；企业上市咨询（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）。该机构于 2020 年 8 月 7 日取得湖南省财政厅办法的《会计事务所执业证书》（证书序号：0008701）。

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，湖南星融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、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）项目实施机构、项目收购与经营主体

经查，本次债券发行对应的项目实施机构、项目收购与经营体系依法成立、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）商品房项目开发商

经查，本次债券发行拟投资项目的开发商系民营企业，其具有独立法人资格、有效营业执照及房地产开发资质；但该开发商存在多笔不良记录，且涉及多起民事纠纷，涵盖建设工程、商品房销售等领域，需对相关案件进展、对该开发商实际履约能力保持高度关注。

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和泓桃李春风保障房收购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）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。

（三）流动性风险

本次债券发行后可在银行间证券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本次债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者发布、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，可能会出现本次债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本次债券的流动性。

（四）审批手续延迟风险

本次收购存量商品房用作保障性住房所需批复尚未完全取得，存在不确定性，仍应严格按照有关部门提出的审查意见以及“一现、两防、三合适”的要求完善项目，按照有关法律、法规和政策及规范性文件等规定推进后续工作。

（五）项目运营管理风险

本次保障房收购项目投资规模大、建设运营周期较长，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、人力成本等的大幅变化，或遭遇工程事故、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。

（六）项目收益风险

本次保障房收购项目各年经营规模是根据项目现状，并参考市场需求量预测情况确定的，预测准确性与预测的基础资料，如城市规划、城市人口分布等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想等因素密切相关，而前述因素都具有一定的不确定性，因此，本次保障房收购项目可能存在总投资核算不准确、项目收入或者支出预测不准确等方面的风险。

（七）房地产开发项目风险

此次拟收购房屋系商业开发项目暂未办理不动产登记。同时，本次拟收购项目未完成项目结算，有关工程款也暂未结清，建设工程施工合同当事方可能围绕工程款结算、支付事宜发生争议，相关权利人可能对本次收购所涉房屋采取查封等限制交易措施，并依据建设工程价款优先受偿权等规定主张权利。上述因素均可能影响本次交易目的实现，应给予充分关注。

（八）收购商品房交易风险

双方已就收购存量商品房用作保障性住房事宜达成意向性协议，对主要交易要素进行了初步约定，但仍需动态关注房地产开发企业、所涉房屋情况，查明所涉房屋是否存在产权瑕疵或其他影响交易目的实现的不利因素（如预告登记、抵押、查封、一房多卖等），确保有关交易结构设计能有效规避本次项目中有关开发主体、开发项目等出现的各类风险，并确保有关交易程序符合国有企业对外投资有关要求。

（九）不动产移转登记办理风险

此次拟收购房屋存在拖欠报建费、调容地价差等费用的情况，且项目地块商业部分剩余使用年限仅 25 年；存在部分子项未完工，工程整体甩项竣工的情况；存在建设用地、部分房屋抵押的情况；存在建设工程施工合同纠纷的情况，上述情况所涉债务负担较重，法律关系较为复杂，均会给后续经营、交易带来不利影响，对此应保持高度关注，在交易及不动产权证办理之前妥善解决。

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，本所为景上和园保障房收购项目发行本次债券出具以下法律意见：

一、发行人具备本次发行的主体资格，本次发行已获得必要的批准，本次发行额度在地方政府专项债务限额内。

二、项目实施主体、项目收购与经营主体、商品房项目开发商依法设立并存续，具备实施本项目、开展商品房买卖交易的主体资格。

三、《湖南省人民政府办公厅关于印发〈湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案〉的通知》（湘政办发〔2025〕7号）、《住房城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《长沙市规划建设保障性住房实施方案》（长政办发〔2024〕11号）等法律、法规及规范性文件规定，本次拟收购商品房开发商经营情况不佳，开发项目未办理不动产登记，且各方围绕开发项目建设、销售、抵押借款已经产生较多纠纷，会给本次交易带来不确定性，建议对各环节严格把关、审慎决策。

同时，本次交易仍需经有关行政主管部门审查、批准，有关交易要素、交易结构仍需按照有关审查要求进一步完善，依法执行收购存量商品房用作保障性住房所需必要手续。

四、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、湖南星融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、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。

五、本项目在施工建设、审批手续、经营收益等方面仍存在一定的不确定性

风险，后续需及时且有效采取风险防控措施，严防可能出现的各类风险。

本法律意见书壹式肆份，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：

[Handwritten signature]

律 师：

[Handwritten signature]

2015 年 9 月 22 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。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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》（厅字〔2019〕33号）

二、支持做好专项债券项目融资工作

（一）合理明确金融支持专项债券项目标准。发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。

（二）精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农

村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

（三）积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。

（四）允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。对于专项债券支持、符合中央重大决策部署、具有较大示范带动效应的重大项目，主要是国家重点支持的铁路、国家高速公路和支持推进国家重大战略的地方高速公路、供电、供气项目，在评估项目收益偿还专项债券本息后专项收入具备融资条件的，允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金，但不得超越项目收益实际水平过度融资。地方政府要按照一一对应原则，将专项债券严格落实到实体政府投资项目，不得将专项债券作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金的资金来源，不得通过设立壳公司、多级子公司等中间环节注资，避免层层嵌套、层层放大杠杆。

（五）确保落实到期债务偿还责任。省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。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；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司不得作为项目单位。严禁项目单位以任何方式新增隐性债务。

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

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	持证人	陈良俊
发证机关	湖南省司法厅	性别	男
发证日期	2025 05 20 日	身份证号	432801197107102052

湖南省司法厅

行政审批专用章

2025 05 20 日

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四	考核年度	
考核结果	称 职	考核结果	
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	
备案日期	2025年6月 下一年度备案日期为2026年6月	备案日期	

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	14301201511657457		
法律职业资格 或律师资格证号	A20111101081211		
发证机关		持证人	唐迪
发证日期	2024年05月30日	性别	女
		身份证号	430221198902177120

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二三	考核年度	二〇二四
考核结果	称 职	考核结果	称 职
备案机关		备案机关	
备案日期	2024年 07月	备案日期	2025年06月
			下一年度备案日期为2026年6月

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 14301202210455579

法律职业资格
或律师资格证号 A20204403062308

发证机关

发证日期



蔡锦霖

持证人

性别 男

身份证号 430407198902210537

律师年度考核备案

考核年度	2024
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 年度考核备案 专用章
备案日期	2025年06月

下一年度备案日期为2026年6月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	