



# 汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作 保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园 专项债券法律意见书

湖南人和人(岳阳)律师事务所编制

二零二五年十月





## 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 .....	8
（三）项目批复文件 .....	错误！未定义书签。
三、信息披露文件 .....	8
（一）平衡方案 .....	8
（二）专项评价报告 .....	8
（三）评级报告 .....	10
四、中介服务机构 .....	10
（一）会计师事务所 .....	9
（二）律师事务所 .....	9
（三）评级机构 .....	10
五、本期债券发行的法律风险 .....	10



（一）利率波动风险 .....	10
（二）流动性风险 .....	10
（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	汨罗市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园专项债券
《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	《岳阳市汨罗市 2025 年收购存量房专项债券汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园预期收益与融资平衡方案》



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

《专项评价报告》	指	《汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园专项债券法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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。



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

## 湖南人和人（岳阳）律师事务所

# 关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002- 汨罗市碧桂园专项债券法律意见书

（2025）RHR 岳意字第【88】号

致：汨罗市财政局

本所接受委托，担任“汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园专项债券”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、本期债券发行依据、额度以及主体

### （一）发行依据

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，并批准国务院提出的《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，批准 2025 年中央预算草案，同时批准 2025 年地方政府一般债务限额 180689.22 亿元、专项债务限额 399185.08 亿元。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》，汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园专项债券本期募集资金规模为 200.00 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)	预测利 率 (%)	还本付息方 式	本期申请政府专 项债券期限(年)
汨罗市 2025 年专项债收购存 量商品房用作保障性住房项 目 002-汨罗市碧桂园	200.00	2.61	半年付息一 次，到期本息 付清	30

### （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〔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汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园。

### （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	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园
项目建设内容	拟本项目拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 95.63 m <sup>2</sup> -141.19 m <sup>2</sup> ，其中：95.63 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；95.74 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；95.90 m <sup>2</sup> 房屋 2 套；96 m <sup>2</sup> 房屋 3 套；110.78 m <sup>2</sup> 房屋 4 套；118.06 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；118.25 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；118.40 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；128.89 m <sup>2</sup> 房屋 1 套；141.19 m <sup>2</sup> 房屋 1 套。拟以精装房进行交付，交付时间为 2025 年 12 月底。
项目总投资（万元）	607.35
项目建设地点	汨罗市碧桂园小区
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	200.00

### （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	汨罗市住房和城乡建设局
------	-------------



统一社会信用代码	11430681006394469L
负责人	陈学礼
机构性质	机关
机构地址	汨罗市罗城路
登记机关	中共汨罗市委

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、项目收入与成本预测、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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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

湖南人和人（岳阳）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 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为



31430000MD02248965），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（岳阳）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〔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



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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）



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：张立城

经办律师（签字）：丁清云

2025 年 10 月 30 日





湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）

律师事务所，符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准  
予设立并执业。

发证机关： 湖南省司法厅  
发证日期： 2019年 10月 18日

No. 80019566

中华人民共和国司法部监制



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 314300007767940987

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



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）  
律师事务所，  
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关: 湖南省司法厅  
发证日期: 2019 年 1 月 18 日

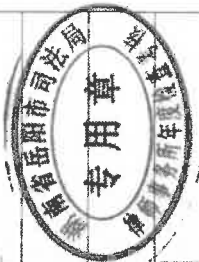


湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年
考核结果	合格
考核机关	岳阳市司法局
考核日期	2020年6月



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	

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
	年 月 日
	年 月 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 付倩云

性别 女

身份证号 430621199704209028

执业机构 湖南人和人（岳阳）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306202211497441

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204306022605



发证机关

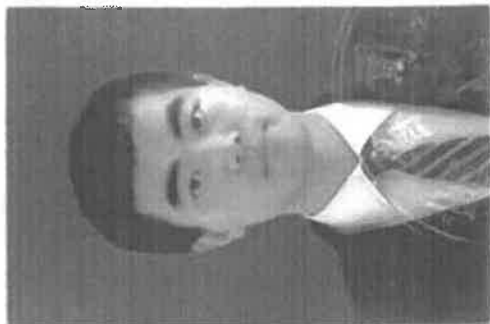
发证日期

2022年 09月 09日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人

张立城

性别

男

身份证号

430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306201910161284

法律职业资格  
或律师资格证号 A20174306021256



发证机关

发证日期

2020年 1月



# 汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作 保障性住房项目 002-黄金佳园 专项债券法律意见书

湖南人和人（岳阳）律师事务所编制

二零二五年十月





## 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 .....	8
（三）项目批复文件 .....	错误！未定义书签。
三、信息披露文件 .....	8
（一）平衡方案 .....	8
（二）专项评价报告 .....	8
（三）评级报告 .....	10
四、中介服务机构 .....	10
（一）会计师事务所 .....	9
（二）律师事务所 .....	9
（三）评级机构 .....	10
五、本期债券发行的法律风险 .....	10





湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（一）利率波动风险 .....	10
（二）流动性风险 .....	10
（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	汨罗市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园专项债券
《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	《岳阳市汨罗市 2025 年专项债券汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园预期收益与融资平衡方案》



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

《专项评价报告》	指	《汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园建设项目预期收益与融资平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园专项债券法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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。



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

## 湖南人和人（岳阳）律师事务所

# 关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002- 黄金佳园专项债券法律意见书

（2025）RHR 岳意字第 **189** 号

致：汨罗市财政局

本所接受委托，担任“汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园专项债券”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、本期债券发行依据、额度以及主体

### （一）发行依据

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，并批准国务院提出的《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，批准 2025 年中央预算草案，同时批准 2025 年地方政府一般债务限额 180689.22 亿元、专项债务限额 399185.08 亿元。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》，汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园专项债券本期募集资金规模为 6,300.00 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)	预测利率 (%)	还本付息方式	本期申请政府专项债券期限 (年)
汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园	6,300.00	2.61	半年付息一次，到期本息付清	30

### （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（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汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园，

### （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	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园
项目建设内容	本项目拟收购汨罗市黄金佳园小区存量商品房 173 套，总建筑面积 24390.80m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 140.07m <sup>2</sup> -141.20m <sup>2</sup> ；配套房屋室内装饰装修等附属工程。拟以精装房进行交付，交付时间为 2025 年 12 月底。
项目总投资（万元）	7,823.14
项目建设地点	汨罗市黄金佳园
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	6,300.00

### （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	汨罗市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11430681006394469L





负责人	陈学礼
机构性质	机关
机构地址	汨罗市罗城路
登记机关	中共汨罗市委

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、项目收入与成本预测、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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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

湖南人和人（岳阳）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 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD02248965），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（岳阳）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〔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。



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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）





湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-黄金佳园专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：孙立斌

经办律师（签字）：丁清云

2025 年 10 月 30 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）

律师事务所，符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准  
予设立并执业。

发证机关： 湖南省司法厅  
发证日期： 2019年 10月 18日

No. 80019566

中华人民共和国司法部监制



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证  
(副 本)

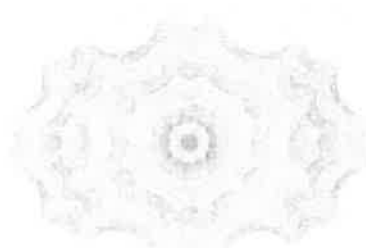
统一社会信用代码: 31430000776794098T

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: 2014 年 09 月 04 日







湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）律师事务所，  
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关: 湖南省司法厅  
发证日期: 2019 年 10 月 18 日

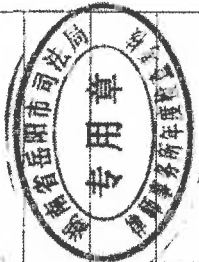


湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一九年
考核结果	合格
考核机关	岳阳市司法局
考核日期	2020年6月



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	

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
	年 月 日
	年 月 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 付倩云

性别 女

身份证号 430621199704209028

执业机构 湖南人和人（岳阳）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306202211497441

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204306022605



发证机关

发证日期

2022年 09月 09日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 张立城

性别 男

身份证号 430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306201910161284

法律职业资格  
或律师资格证号 A20174306021256



发证机关

发证日期

2020年06月1日



# 湘阴县 2025 年收购存量商品房 用于保障性住房项目 专项债券法律意见书

湖南人和人（岳阳）律师事务所编制

二零二五年十月





## 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 .....	8
（一）平衡方案 .....	8
（二）专项评价报告 .....	9
（三）评级报告 .....	9
四、中介服务机构 .....	9
（一）会计师事务所 .....	9
（二）律师事务所 .....	9
（三）评级机构 .....	10
五、本期债券发行的法律风险 .....	10



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（一）利率波动风险 .....	10
（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	湘阴县财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券
《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	《岳阳市湘阴县 2025 年专项债券湘阴县 2025 年收购存量商品房用于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	《湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目预期收益与融资平衡专项评价报告》





湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号

万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人（岳阳）律师事务所
中债资信	指	中债资信评估有限责任公司
湖南和瑞	指	湖南和瑞会计师事务所（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



湖南人和人（岳阳）律师事务所

RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼

TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

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（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

## 湖南人和人（岳阳）律师事务所

# 关于湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券 法律意见书

(2025) RHR 岳意字第【 】号

致：湘阴县财政局

本所接受委托，担任“湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券”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、本期债券发行依据、额度以及主体

### （一）发行依据

2025 年 3 月 8 日，第十四届全国人民代表大会第三次会议经过审议，同意全国人民代表大会财政经济委员会《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，并批准国务院提出的《关于 2024 年中央和地方预算执行情况与 2025 年中央和地方预算草案的报告》，批准 2025 年中央预算草案，同时批准 2025 年地方政府一般债务限额 180689.22 亿元、专项债务限额 399185.08 亿元。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》，湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券本期募集资金规模为 12,200.00 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）	预测利率（%）	还本付息方式	本期申请政府专项债券期限（年）
湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目	12,200.00	2.61	半年付息一次，到期本息付清	30

### （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〔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湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目。

### （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	湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目
项目建设内容	本项目拟收购芙蓉豪庭存量商品房 14 套，总建筑面积 1451.98 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 97.86 m <sup>2</sup> -124.9 m <sup>2</sup> ；华禹·水晶湾存量商品房 94 套，总建筑面积 9974.48 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 83.8 m <sup>2</sup> -141.9 m <sup>2</sup> ；湘阴县金龙定向限价商品房建设项目存量商品房 115 套，总建筑面积 12492.09 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 28.34 m <sup>2</sup> -141.99 m <sup>2</sup> ；湘阴恒大溪上桃花源存量商品房 159 套，总建筑面积 36835.43 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 69.02 m <sup>2</sup> -108.42 m <sup>2</sup> ；湘阴恒大御湖庄园存量商品房 373 套，总建筑面积 8544.57 m <sup>2</sup> ，房屋面积区间 52.15 m <sup>2</sup> -80.23 m <sup>2</sup> 。总投资 30,042.56 万元，其中收购费用 25,989.47 万元，拟发行专项债券 20,000.00 万元。拟收购房屋面积共 69,298.55 m <sup>2</sup> ，共 755 套。拟以精装房进行交付，交付时间为 2026 年 6 月底。
项目总投资（万元）	30,042.56
项目建设地点	芙蓉豪庭位于湘阴县文星街道嵩涛北路东侧；华禹·水晶湾位于湘阴县文星街道八甲左宗棠文化园对面；湘阴县金龙定向限价商品房建设项目位于湘阴县金龙镇芙蓉北路西侧；湘阴恒大溪上桃花源位于金龙镇芙蓉北路东侧；湘阴恒大御湖庄园位于洋沙湖镇中联大道西侧
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	12,200.00



## （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	湘阴县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11430624006386338X
负责人	杨建峰
机构性质	行政机关
机构地址	湘阴县文星街道太傅路
登记机关	湘阴县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，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、项目收入与成本预测、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

湖南和瑞针对本期债券出具《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，预期净收益基本能够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

湖南和瑞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》。

湖南和瑞现持有长沙市天心区市场监督管理局于 2020 年 6 月 30 日核发的营业执照（统一社会信用代码为 91430103MA4RFPYH4A）、现持有湖南省财政厅于 2020 年 7 月 7 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0008635）。

本所律师认为：湖南和瑞会计师事务所（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

湖南人和人（岳阳）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 2019 年 10 月 18 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD02248965），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（岳阳）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〔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）



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

（本页无正文，为《湖南人和人（岳阳）律师事务所关于湘阴县 2025 年收购存量商品房用于保障性住房项目专项债券法律意见书》之签署页）

湖南人和人（岳阳）律师事务所（公章）

负责人：



经办律师（签字）：张立城

经办律师（签字）：付青云

2025 年 10 月 30 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）  
律师事务所，符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准  
予设立并执业。

发证机关： 湖南省司法厅  
发证日期： 2019年 10月 18日

中华人民共和国司法部监制

No. 80013566



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

# 律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 31430000MD02248965

湖南人和人（岳阳）律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》  
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关: 湖南省司法厅  
发证日期: 2019 年 10 月 18 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	二〇一九年
考核结果	合格
考核机关	岳阳市司法局
考核日期	2020年6月

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	

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
	年 月 日
	年 月 日



湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 付倩云

性别 女

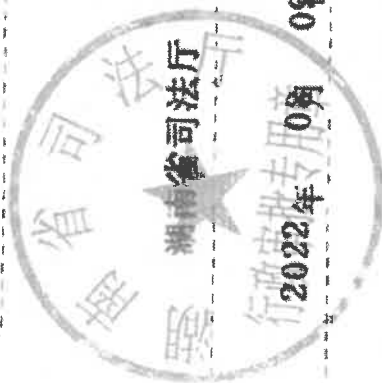
身份证号 430621199704209028

执业机构 湖南人和人（岳阳）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306202211497441

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204306022605



发证机关

发证日期

2022年 09月 09日





湖南人和人（岳阳）律师事务所  
RENHEREN LAW FIRM YUEYANG OFFICE

湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗东路 219 号  
万象瑞城 4 栋 21 楼  
TEL:0730-8558666 FAX:0730-8558666



持证人 张立城

性别 男

身份证号 430602199603205555

执业机构 湖南人和人（岳阳）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14306201910161284

法律职业资格  
或律师资格证号 A20174306021256



发证机关

发证日期 2020年7月6日

