

湖南金州律师事务所  
关于 2026 年湖南省政府专项债券  
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目  
之法律意见书

二〇二六年四月

地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 7-10 层

邮编：410015      电话：0731-85012988      传真：0731-85231168

网址：<http://www.hnjzlaw.net>

# 目 录

释 义 .....	1
声 明 .....	3
一、本期债券发行依据、额度以及主体 .....	5
（一） 发行依据 .....	5
（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 .....	6
（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 .....	9
（一） 平衡方案 .....	9
（二） 专项评价报告 .....	9
四、中介服务机构 .....	9
（一） 会计师事务所 .....	9
（二） 律师事务所 .....	10
五、本期债券发行重大法律事项及潜在风险 .....	10
（一） 重大法律事项 .....	10
（二） 潜在风险 .....	10
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	永兴县财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	2026 年湖南省政府专项债券
《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〔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）
《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	《2026 年湖南省政府专项债券永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资平衡方案》

《专项评价报告》	指	《2026 年湖南省政府专项债券永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资平衡方案专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南金州律师事务所关于 2026 年湖南省政府专项债券永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目之法律意见书》
会计师事务所	指	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
本所或律所	指	湖南金州律师事务所
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。

**湖南金州律师事务所**  
**关于 2026 年湖南省政府专项债券**  
**永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目**  
**之法律意见书**

**致：永兴县财政局**

本所接受委托，担任“2026 年湖南省政府专项债券”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）、《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**

2026 年 3 月 10 日，第十四届全国人民代表大会第四次会议主席团第二次会

议，经过审议，同意第十四届全国人民代表大会财政经济委员会《关于 2025 年中央和地方预算执行情况与 2026 年中央和地方预算草案的报告》，并批准国务院提出的批准《关于 2025 年中央和地方预算执行情况与 2026 年中央和地方预算草案的报告》，批准 2026 年中央预算，同时批准 2026 年地方政府一般债务限额 188689 亿元、专项债务限额 443185 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》，2026 年湖南省政府专项债券共涉及项目一个，本次拟发行政府专项债资金总额为 8,200.00 万元，具体项目及本次发行金额及期限如下：

项目名称	本期申请发行政府专项 债券金额（万元）	预测利率 （%）	本期申请政府专项 债券期限（年）
永兴县收购存量商品房用作保障性 租赁住房项目	8,200.00	2.81%	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〔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永兴县收购存



量商品房用作保障性租赁住房项目。

(一) 项目基本情况

项目名称	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
收购房源概况	本项目收购的沙子江小区位于郴州市永兴县便江街道惠民路，裕泰名都(三期)小区位于永兴县便江街道永兴大道。小区交通、配套及公共服务条件符合保障房选址要求，存量商品房房屋产权清晰、房屋建筑质量合格，收购的房屋单套建筑面积符合小区整体规划标准。
收购计划概况	拟收购沙子江小区存量商品房 236 套，建筑面积 27876.05 平方米;裕泰名都(三期)小区存量商品房 100 套，总建筑面积 11280.79 平方米(附带停车位 230 个，7KW 充电桩 20 个)，共建设 336 套房屋总建筑面积 39,156.84 平方米，用作保障性租赁住房配租，委托专业物业公司管理。项目实施期为 9 个月，2025 年 12 月至 2026 年 8 月。（住房交付时间为 2026 年 8 月）
项目总投资（万元）	13,973.95
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	8,200.00

(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	永兴县住房保障服务中心
负责人	许莱平
统一社会信用代码	12431023740634092H
登记管理机构	永兴县事业单位登记管理局
住所	永兴县便江街道干劲东路 88 号

### （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	文件编号
永 兴 县 收 购 存 量 商 品 房 用 作 保 障 性 租 赁 住 房 项 目	永兴县人民政府《永兴县 2026 年收购存量房作为保障性住房申报地方专项债入库项目情况报告》	
	永兴县人民政府《永兴县人民政府关于征集收购存量商品房用作保障性住房房源的通告》	
	永兴县人民政府办公室《永兴县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房工作方案》	
	2026 年郴州市永兴县收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表	
	永兴县人民政府办公室《永兴县保障性租赁住房管理办法》	
	永兴县 2025 年收购存量商品房用作保障性住房实施方案	
	永兴县存量商品房意向收购协议-沙子江小区	
	永兴县存量商品房意向收购协议-裕泰铭都	
	商品房预售许可证（预许字〔2023〕第 0001 号）裕泰铭都三期 10 栋	
	商品房预售许可证（预许字〔2024〕第 0001 号）裕泰铭都三期 20 栋	
	商品房预售许可证（预许字〔2023〕第 0003 号）裕泰铭都三期 21 栋	
	商品房预售许可证（预许字〔2023〕第 0002 号）裕泰铭都三期 22 栋	
	不动产权证书	湘〔2022〕永兴县不动产权第 0020506 号
	宗地图	
	备案通知书	（永兴）登字〔2024〕第 7182 号
	永兴县 2025 年收购存量商品房用作保障性住房(>120 m <sup>2</sup> 户型)改造实施方案	

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、预期收益、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

会计师事务所针对本期债券出具《专项评价报告》，并认为：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，本次评价的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁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：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

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所作为本期债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所现持有长沙市天心区市场监督管理局于2021年3月10日核发的统一社会信用代码为91430103MA4Q6XAP9H营业执照。

本所律师认为：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所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

湖南金州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》。湖南金州律师事务所现持有湖南省司法厅于 2018 年 11 月 9 日核发的统一社会信用代码为 31430000448811418C 的律所执业许可证。

本所律师认为：湖南金州律师事务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、本期债券发行重大法律事项及潜在风险

### （一）重大法律事项

1、经核查，本期债券发行对应的投资项目的项目业主均为依法成立、且合法存续的企业（或事业、机关）法人，不存在法定终止或解散情形；

2、本期债券发行对应的投资项目均按照相关程序办理了必要的审批手续，符合法律规定；

3、根据项目实施机构的声明及适当核查，本期债券发行对应投资项目的项目实施机构不存在重大违法违规，以及受到重大行政处罚的情形。

### （二）潜在风险

项目存在与项目建设或运营有关的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、与项目建设或运营有关的风险。

### （1）项目建设风险

该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其他自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

### （2）项目运营风险

项目运营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。影响项目正常运营的风险主要包括：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的组织架构风险；经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的经营决策风险；内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的人力资源风险；预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的管理方面风险；政策法规的变动对项目的营运带来的风险；项目投资规模较大，投资的微观经济环境变化带来的风险；由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

影响本项目运营收益的主要是保障性住房出租收入、停车位收入、充电桩收入。本项目在做收入测算时，各项收入都是在参考周边同类市场价和相关收费文

件的基础上进行保守估算所得，整体风险较低。

## 2、影响融资平衡结果的风险。

### （1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

### （2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## 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、《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，不存在影响本期债券发行的实质性法律障碍。


（以下无正文）

（本页为《湖南金州律师事务所关于 2026 年湖南省政府专项债券永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目之法律意见书》之签署页）

湖南金州律师事务所（公章）

负责人：张才金

经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2026 年 4 月 18 日