



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所关于
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目之
法律意见书



湖南南燕律师事务所

HUNANNANYANLAWFIRM



二〇二六年四月



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

目录

第一部分 引言	2
一、释义	2
二、声明事项	2
第二部分 正文	3
一、本次债券的发行主体及额度	3
（一）发行主体	3
（二）发行额度	3
二、本次债券发行对应的投资项目	4
（一）项目概况	4
（二）项目资金来源	4
（三）项目主管部门及项目申请单位	4
（四）项目前期文件	5
（五）项目的公益性	6
三、信息披露文件	6
（一）融资方案	7
（二）专项评价报告	7
四、中介服务机构	7
（一）会计师事务所	7
（二）律师事务所	8



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

五、本次债券发行的主要潜在风险	9
六、结论	10



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

**湖南南燕律师事务所关于
慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目之
法律意见书**

致：慈利县财政局

湖南南燕律师事务所(以下简称“本所”)受委托为慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目(以下简称“本次债券”)的发行提供专项法律服务。本所及经办律师根据《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)、《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)、《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)、《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)、《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020] 43 号)、《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)等法律、法规及规范性文件的规定,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

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人	系指湖南省人民政府
《融资平衡方案》	系指《2026 年湖南省政府专项债券慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案》
《专项评价报告》	系指《慈利县收购民安家园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》

二、声明事项

1.本所经办律师依据委托人提供的本次债券相关的信息、文件、资料，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，严格履行法定职责，如实记载相关法律事实，对委托事项的合法合规性进行充分审查。但本所及经办律师不对委托人提供的相关资料的真实性、合法性负责，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法律责任。

2.本所律师根据本法律意见书签署时国家现行法律、法规和规范性文件规定及与本次债券相关的既存事实发表法律意见。

3.本法律意见书仅就与委托事项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。本所律师依赖具备资质的专业机构的意见，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



些数据和结论进行引用，但这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。对于该等文件及其所涉及内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

4.本法律意见书仅作为本次债券发行所必备的法律文件使用，非经本所事先书面同意，不得另作他用。本所不对其中的资金风险、行政审批风险等相关风险承担法律责任。

5.本法律意见书仅作为整体使用，不应单独使用部分内容。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。

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，作为申报资料的组成部分。

第二部分 正文

一、本次债券的发行主体及额度

（一）发行主体

本次债券的发行主体是湖南省人民政府。

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条“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”的规定，本次债券发行主体符合规定。

（二）发行额度

根据湖南省财政厅于2026年2月26日在官方网站披露的《关于湖南省2025年预算执行情况与2026年预算草案的报告》，2026年湖南省安排专项债券3,247.3亿元，转贷市县专项债券3,119.5亿元，本次债券发行额度在专项债券限额内。



根据《融资平衡方案》，本项目专项债券发行规模 6,000.00 万元，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 万元；本项目 2026 年计划投资 6,318.00 万元。

根据上述情况，本所律师认为：本次债券发行主体符合规范性文件的规定，具备本次债券发行的主体资格；本次债券额度在发行限额内，且在项目年度投资需求范围内。

二、本次债券发行对应的投资项目

根据《融资平衡方案》，对应本次债券发行的项目为慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目，具体情况如下：

（一）项目概况

本项目收购存量商品房 300 套，总建筑面积 33,741.0 m²，作为配租型保障住房，简装后共计形成保障性住房 300 套。收购小区名为民安家园，位于慈利县金慈街道永安社区。

（二）项目资金来源

本项目的资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目预估总投资 15,015.30 万元，其中：财政资金 9,015.30 万元，拟申请发行政府专项债券 6,000.00 万元。截止目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0 万元。本次发行期限为 30 年，发行利率为 2.81%。

（三）项目主管部门及项目申请单位



单位	名称	机构性质	法定代表人	统一社会信用代码	地址
项目 主管 部门	慈利县住房保障和房产 市场服务中心	事业单位	张琼	124308214468100 24C	慈利县零阳中路 33 号
项目 申请 单位	慈利县资产经营管理有 限公司	有限责任 公司(国有 独资)	张健	91430821MAD7HA LG18	慈利县金慈街道 零阳西路 78 号 12 层 1202

(四) 项目前期文件

1《关于慈利县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目的专题会议纪要》(慈府阅[2026] 1 号) ;

2.《慈利县收购存量商品房用作保障性租赁住房工作方案》;

3.《慈利县 2026 年度城镇保障性安居工程项目财政承受能力评估报告》;

4.《慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目情况说明》;

5.《关于申报慈利县 2026 年地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房项目的请示》;

6.慈利县人民政府《承诺函》(承诺项目成功发行政府专项债券后,即申报纳入 2027 年国家保障性住房建设计划) ;

7.民安家园竣工验收报告;

8.民安家园竣工备案表;

9.《关于收购存量商品房用作保障性住房实施主体为非融资平台



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

的证明》

10.《商品房买卖合同》；

11.2026 年张家界市收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单；

12.2026 年湖南省收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单表。

（五）项目的公益性

本项目通过市场化盘活存量商品房转化为保障性住房，综合社会效益显著，既能精准保障新市民、新就业群体住房需求，切实降低居住生活成本，助力群体扎根城市发展，构建安居乐业良性循环，提升城市包容性与人才吸引力，又能同步改造提升小区基础设施、规范物业服务、完善社区公共服务，优化人居环境品质，推动住房保障向宜居乐居提质升级，同时又能创新运用政府专项债盘活存量国有资产，构建财政与市场协同的保障房供给新模式，节约土地资源、实现项目资金自求平衡，形成可复制推广的可持续发展路径，兼具改善民生、维护稳定、优化人口结构、促进消费升级、提升县域城市形象等多重溢出效应，有力助推慈利县城镇化高质量发展与社会公平可持续发展。

根据上述情况，本所律师认为，项目实施机构是事业单位，项目申请单位是国有独资企业，均依法设立、合法有效存续，具备实施项目的主体资格；本次债券发行对应的项目已由慈利县人民政府作出工作方案，并已签署买卖合同，有实施项目的资金需求；本次债券对应项目具有公益性。



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

三、信息披露文件

(一) 融资方案

《融资平衡方案》包括项目概况、社会经济效益分析、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、潜在风险评估、还款保障措施、相关部门职责等主要内容，反映了项目全生命周期和年度收支平衡情况。

(二) 专项评价报告

湖南中矩会计师事务所(普通合伙)(以下简称“会计师事务所”)针对本次专项债券项目出具《专项评价报告》。经专项审核，会计师事务所认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

湖南中矩会计师事务所(普通合伙)为本次债券发行提供专项评价服务并出具《专项评价报告》。

根据湖南中矩会计师事务所(普通合伙)的《营业执照》、《会计师事务所执业证书》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖南中矩会计师事务所(普通合伙)为湖南省财政厅许可并在长沙市岳麓区市场监督管理局登记注册的会计师事务所。《会计师事务所执业证书》编号为 43010201，统一社会信用代码为



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

91430104MAE99XJ51G，主要经营场所为湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号中建智慧产业园 E39 地块 11 栋 4 层 401 房，经营范围为“许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以批准文件或可证件为准)一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；房地产评估；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询(不含依法须律师事务所执业许可的业务)；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；融资咨询服务；社会经济咨询服务(除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动)”，登记状态为“存续”。

本所律师认为：湖南中矩会计师事务所(普通合伙)系依法成立且合法存续的会计师事务所，根据《中华人民共和国注册会计师法》相关规定，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质。

(二) 律师事务所

湖南南燕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 2024 年 6 月 14 日核发的统一社会信用代码为 31430000MD0174825Y 的《律师事务所执业许可证》。

本所律师认为：湖南南燕律师事务所系经批准依法设立且合法存



续的律师事务所，根据《中华人民共和国律师法》相关规定，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

五、本次债券发行的主要潜在风险

（一）政策风险

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实施期间，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本项目的实施运营及收入产生直接影响，进一步地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，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

在本次债券发行后，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）偿付风险



本次债券偿付资金主要来自项目未来出租收入，根据《融资平衡方案》和会计师事务所《专项评价报告》的分析，本次债券项目收益与融资能实现平衡，不能还本付息风险较小。但项目收益的实现易受到法律法规及政策的变化、利率/汇率/通货膨胀水平的变化、项目实施进度、市场运营情况、不可抗力及其他多种因素影响，存在一定的不确定性，将来有可能给本次债券偿付带来一定风险。

六、结论

根据以上内容，本所律师认为：

- 1.发行人为本次债券发行已披露本次债券的主要发行要素。
- 2.本次债券发行对应的项目已进行部分前期工作，后续应依法依规履行全部收购及权属核查程序，确保拟收购存量商品房产权清晰、不存在任何权利负担及权属争议。
- 3.为本次债券发行提供服务的法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。
- 4.本次债券对应项目属于有一定收益的公益性项目，且不在地方政府专项债券禁止类项目清单范围内，符合发行专项债券的项目要求。
- 5.项目存在一定的不确定性风险，项目实施过程中应做好风险控制。

本法律意见书一式肆份，无副本，经本所负责人和经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(以下无正文)



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

(本页无正文，为《湖南南燕律师事务所关于慈利县收购民安家园
存量商品房用作保障性住房项目之法律意见书》签字盖章页。)

湖南南燕律师事务所(公章)



经办律师:



经办律师:



签署日期: 2026 年 4 月 18 日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

附件 1 律师事务所执业许可证

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD0174825Y

湖南南燕
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 06 月 14 日

No. 75124935

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31430000MD0174825Y

湖南南燕

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



2024 年 06 月 14 日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

律师事务所登记事项（一）

名 称	湖南南燕律师事务所
住 所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段758号和庄公寓 A1栋 1611
负 责 人	罗再华
组织形式	普通合伙
设立资产	30(万元)
主管机关	天心区司法局
批准文号	湘司许[2017]244号
批准日期	2017-12-11

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	罗再华, 罗钢, 任建辉, 谭军红, 晏晓庆, 蒋玉林
-------	-----------------------------

律师事务所登记事项（七）

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段758号和庄公寓 A1栋 1611	2017/11/21
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日


律师事务所变更登记（三）


加入合伙人姓名	日 期
湖南南燕律师事务所 变更登记专用章	2024年5月1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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二三
考核结果	合 格
考核机关	
考核日期	2024年 6月

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

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

附件 2 签字律师执业证

执业机构	湖南南燕律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201110548842		
法律职业资格 或律师资格证号	A20071101082332		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	罗再华
发证日期	2022年 04月 04日	性别	男
		身份证号	110223197404221073

备注	注意事项
二〇二四 称 职	一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日起首次年度考核核定前除外）。 二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。 三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还；持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。 四、了解律师详细信息，请登录 核验网址： No. 11535445
湖南省长沙市司法局 年度考核备案 专用章	
2025年06月	
下一年度备案日期为2026年6月	



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

执业机构	湖南南燕律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14301201010715463		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084306022472		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	谭军红
发证日期	2022年09月14日	性别	男
		身份证号	430426198411097276

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	备案日期	2025年06月
			下一年度备案日期为2026年6月