



湘腾律师事务所

XIANG TENG LAW FIRM

专项债券法律意见书



湘腾律师事务所

XIANG TENG LAW FIRM

**永州市本级收购存量商品房用作配租型保
障性住房项目
专项债券法律意见书**



湖南湘腾律师事务所编制

二零二六年四月

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	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	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	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	永州市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	永州市本级收购存量商品房用作配租型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	《永州市本级收购存量商品房用作配租型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	《永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南湘腾律师事务所关于永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券法律意见书》
本所或湘腾	指	湖南湘腾律师事务所
和泉正	指	湖南和泉正会计师事务所(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。

湖南湘腾律师事务所

关于永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券 法律意见书

(2026) 湘腾 CS 意字第【0420】号

致：永州市财政局

本所接受委托，担任“永州市本级收购存量商品房用作配租型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

2026年3月5日，第十四届全国人大第四次会议召开，李强总理向十四届全国人大四次会议作政府工作报告，指出拟安排全年地方政府专项债券4.4万亿元。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券本期募集资金规模为11,600.00万元，共1个项目。拟发行债券信息如下：

序号	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）
1	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	11,600.00	2.69	每半年付息一次，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永州市本级收

购存量商品房用作配租型保障性住房项目。

（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	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目
收购计划概况	本项目为永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，本项目共 3 个小区，含有公寓、住宅，总建筑面积 61581.49 m ² ，存量商品房共 1016 套。
项目总投资（万元）	23,416.33
项目建设期限	2026 年 1 月至 2026 年 12 月
项目建设地点	项目地点位于永州市冷水滩区永城·文昌广场、永城·将军华府、永城·双洲雅苑。
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	11,600.00

（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	永州市住房和城乡建设局
------	-------------



统一社会信用代码	11431100006579439K
法定代表人	胡林
机构性质	机关单位
住所	永州市冷水滩区翠竹路 269 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：

序号	项目名称	批复文件	文号
1	永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	➤	

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是独立的法人，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

和泉正针对本期债券出具《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

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。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

和泉正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》。

和泉正营业执照（统一社会信用代码为 91430111MABQ82GL38）、会计师事务所执业证书编号：43010166。

本所律师认为：湖南和泉正会计师事务所(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

湖南湘腾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2021年9月18日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31430000MD02778169），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：湖南湘腾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〔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）



湘腾律师事务所

XIANG TENG LAW FIRM

专项债券法律意见书

（本页无正文，为《湖南湘腾律师事务所关于永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目专项债券法律意见书》之签署页）

湖南湘腾律师事务所（公章）

负责人：

周纯



经办律师（签字）：

何霞

经办律师（签字）：

周纯

二〇二六年四月二十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000MD02778169



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03月28日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

湖南湘臈律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14301201711012740

执业证号

A201240981009

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

周纯

性别

女

发证机关



发证日期

身份证号

430981198706016324



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

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

湖南湘膳律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14301201311212876

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

A20104201040434

发证机关

发证日期



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	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



何霞

持证人

女

性 别

身份证号

430903198801116324

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



湘腾律师事务所
XIANG TENG LAW FIRM

专项债券法律意见书



湘腾律师事务所
XIANG TENG LAW FIRM

**永州市本级收购存量商品房用作配售型保
障性住房项目
专项债券法律意见书**

湖南湘腾律师事务所编制

二零二六年四月

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	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
（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	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	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	永州市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	永州市本级收购存量商品房用作配售型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	《永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目融资平衡方案》



《专项评价报告》	指	《永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目收益与融资资金自求平衡专项评价报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南湘腾律师事务所关于永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目专项债券法律意见书》
本所或湘腾	指	湖南湘腾律师事务所
和泉正	指	湖南和泉正会计师事务所(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。

湖南湘腾律师事务所

关于永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目专项债券 法律意见书

(2026) 湘腾 CS 意字第【0420】号

致：永州市财政局

本所接受委托，担任“永州市本级收购存量商品房用作配售型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

2026年3月5日，第十四届全国人大第四次会议召开，李强总理向十四届全国人大四次会议作政府工作报告，指出拟安排全年地方政府专项债券4.4万亿元。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目专项债券本期募集资金规模为11,000.00万元，共1个项目。拟发行债券具体信息如下：

序号	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）
1	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	11,000.00	2.76	每半年付息一次，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永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目。

（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	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目
收购计划概况	<p>本项目拟收购存量商品房面积共 35943.47m²,其中潇湘丽景 238 套，建筑面积 24818.07m²；文昌广场 99 套，建筑面积 11418.51m²；珊瑚湾 9 套，建筑面积 706.89m²。房屋面积区间为 78-120m²。</p> <p>永州市住房和城乡建设局指定永州市永州市潇湘安居工程有限责任公司于 2025 年内进行收购，收购后由永州市永州市潇湘安居工程有限责任公司进行运营管理，80%用于配售，剩余 20%用于配租。</p>
项目总投资（万元）	12,664.98
项目建设期限	2026 年 3 月至 2027 年 2 月
项目建设地点	项目地点位于位于永州市潇湘丽景、文昌广场以及珊瑚湾。
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	11,000.00

（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	永州市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11431100006579439K
法定代表人	胡林
机构性质	机关单位
住所	永州市冷水滩区翠竹路 269 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：

序号	项目名称	批复文件	文号
1	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	➤ 《项目申请报告及项目清单表》（市级人民政府盖章）	
2	永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	➤ 商品房收购意向协议	

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是独立的法人，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

和泉正针对本期债券出具《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

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。

四、中介服务机构

(一) 会计师事务所

和泉正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》。

和泉正营业执照（统一社会信用代码为 91430111MABQ82GL38）、会计师事务所执业证书编号：43010166。

本所律师认为：湖南和泉正会计师事务所（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

湖南湘腾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 2021 年 9 月 18 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD02778169），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：湖南湘腾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〔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）



湘腾律师事务所

XIANG TENG LAW FIRM

专项债券法律意见书

（本页无正文，为《湖南湘腾律师事务所关于永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目专项债券法律意见书》之签署页）

湖南湘腾律师事务所（公章）

负责人：

周纯



经办律师（签字）

何霞

经办律师（签字）：

周纯

二〇二六年四月二十日

律师事务所执业许可证

31430000MD02778169

统一社会信用代码:



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 执业许可证 (副本)

31430000MD02778169

统一社会信用代码:

湖南湘腾

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 03 28 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
	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	

湖南湘腾律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14301201711012740

执业证号

A201240981009

法律职业资格
或律师资格证号

持证人

周纯

性别

女

发证机关



发证日期

身份证号

430981198706016324



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

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

湖南湘膳律师事务所
执业机构

专职律师

执业证类别
14301201311212876

执业证号

法律职业资格
或律师资格证号
A20104201040434

发证机关

发证日期

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	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



何霞

持证人

女

性 别

身份证号

430903198801116324

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



人和人律师事务所
RENHEREN LAW FIRM

全国优秀律师事务所

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性 住房专项债券法律意见书

湖南人和人律师事务所编制

二〇二六年四月





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	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	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	10
(三) 评级机构	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	永州市财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券
《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	《永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券预期收益与融资平衡方案》
《专项评价报告》	指	《永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券收益与融



		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永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券法律意见书》
本所或人和人律所	指	湖南人和人律师事务所
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
诚悦达会所	指	湖南诚悦达会计师事务所（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。



湖南人和人律师事务所

关于永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券 法律意见书

(2026) RHR 意字第 0417149 号

致：永州市财政局

本所接受委托，担任“永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券”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

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

根据湖南省财政厅披露的《湖南 2026 年一季度地方政府债券发行计划表》，湖南省 2026 年第一季度地方债券新增债务 644 亿元，其中，一般债务 194 亿元，专项债务 450 亿元。本次债券发行的额度在新增专项债务 644 亿元的可发行额度内。

（二）发行额度申请

根据《平衡方案》，永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券本期募集资金规模 3,200.00 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）
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	3,200.00	2.81	每半年付息一次，到期一次性还本	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州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房。

（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	永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房
项目建设内容	<p>预计收购南都公寓、古郡嘉苑两个项目中的房源144套12849.00 m²。具体情况如下：</p> <p>1、南都公寓项目。由永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司开发建设，在零陵区荔枝东路南侧。拟出售用作保障性住房的房源共计49套，建筑面积60 m²以内的48套，119.76 m² 1套；总面积1999.76平方米，建安毛坯房均价2687.64元/平方米，装饰装修均价700元/m²，总价6,774,466.97元。已完不动产总证办理。</p> <p>2、古郡嘉苑项目。由永州市潇湘古郡置业有限责任公司开发建设，在零陵区沙洲西路。拟出售用作保障性住房的房源共计95套，建筑面积90-120 m² 95套，总面积10849.24平方米，建安毛坯房均价4182.08元/平方米，装饰装修均价700元/m²，总价52,966,857.62元。已完成不动产总证办理。。</p>
项目总投资（万元）	6,065.48
项目建设期限	2025年10月至2026年10月



项目建设地点	永州市零陵区境内
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	3,200.00

（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	永州市零陵区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11431102MBOX99266C
负责人	罗盼生
机构性质	行政机关
住所	湖南省永州市零陵区潇水中路 169 号

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

诚悦达会所针对本期债券出具《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

联合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

诚悦达会所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》。

诚悦达会所现持有长沙市岳麓区市场监督管理局（原长沙市工商行政管理局岳麓分局）于2017年12月15日核发的营业执照（统一社会信用代码为91430104MA4PAGWA0B）、现持有湖南省财政厅于2018年1月22日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0002513）。



本所律师认为：湖南诚悦达会计师事务所（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5月21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，发行主体聘请联合资信为本期债券发行进行信用评级。

联合资信现持有北京市朝阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000722610855P），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，联合资信可以为本期债券进行信用评级。

本所律师认为：联合资信评估股份有限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〔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，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永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房专项债券法律意见书》之签署页)

湖南人和人律师事务所(公章)

负责人:



经办律师(签字): 黄珍 黄珍

经办律师(签字): 张小芳 张小芳

2026年4月17日



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:

发证日期:

湖南省司法厅
2024年05月21日

No. 70111339

中华人民共和国司法部监制



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:

发证日期:





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 07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 06月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

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
	年 月 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

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	14301201110286248
法律职业资格 或律师资格证号	A20084303811116
发证机关	湖南省司法厅
发证日期	2024年05月04日



持证人 张杰

性别 男

身份证号 430381198503271015



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

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	14301201411879587		
法律职业资格 或律师资格证号	A20114201150335		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	黄珍
发证日期	2022年08月1日	性别	女
		身份证号	432503198705174743

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2023	考核年度	2024
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



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

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	14301201511720307		
法律职业资格 或律师资格证号	A20135106811817		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	张小芬
发证日期	2023年06月	性别	女
		身份证号	510681199109292820

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06月 下一年度备案日期为2026年6月	备案日期	

东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性 住房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

二〇二六年五月

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	8
（二）专项评价报告	8
四、中介服务机构	10
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	9
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	10
六、结论性意见	10

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	东安县财政局
财政部	指	中华人民共和国财政部
本次发行或 本期债券	指	东安县 2026 年收购存量商品房用作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	《东安县 2026 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	《东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目收益与融资自

		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）律师事务所关于东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房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

关于东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券法律意见书

致：东安县财政局

本所接受委托，担任“东安县 2026 年收购存量商品房用作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、本期债券发行额度以及主体

（一）发行额度申请

根据《平衡方案》，东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券本期募集资金规模为 1,800.00 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）
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1,800.00	利息按半年付息，到期后一次性偿还本金	30

（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东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目。

（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	东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目
项目建设内容	计划收购位于东安县名为徐福天誉、徐福桃花源等 69 套住房房产，总建筑面积 7,603.90 平方米，69 套住房房产均为简装房，其中： 徐福天誉项目房源：120 m ² 的三室两厅的住房 16 套、107.07 m ² 的两室两厅的住房 18 套、107.03 m ² 的两室两厅的住房 30 套； 徐福桃花源项目房源：120.00 m ² 的三室两厅的住房 1 套、103.27-111.35 m ² 的两室两厅的住房 4 套。
项目总投资（万元）	2,661.37 万元
项目建设期限	2026 年 5 月至 2026 年 5 月
项目建设地点	湖南省永州市东安县
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	1,800.00

（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	东安县住房和城乡建设局
------	-------------

统一社会信用代码	1143112200659441XN
负责人	文高成
机构性质	行政事业单位
住所	湖南省永州市东安县白牙市镇女英东路
登记机关	无

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、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）律师事务所关于东安县 2026 年收购存量商品房作保障性住房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）：王康

经办律师（签字）：陈恩雨

2026 年 4 月 20 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