

湖南启元律师事务所
关于永顺县收购存量商品房
用作保障性住房项目的
法律意见书



啓元律師事務所
Qiyuan Law Firm

湖南省长沙市芙蓉区建湘路 393 号世茂环球金融中心 63 层 410000

电话：(0731) 82953-778

传真：(0731) 82953-779

网站：www.qiyuan.com

致：湘西土家族苗族自治州财政局

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受湖南省湘西土家族苗族自治州财政局的委托，担任湖南省湘西土家族苗族自治州 2026 年政府专项债券项目（以下简称“本次发行”或“本次债券”）的专项法律顾问，为本次发行出具法律意见书。

本所根据《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）、财政部关于印发《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号文）、《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）、《财政部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）等有关法律、法规及规章的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所对与出具本法律意见书有关的所有文件、资料进行了核查、验证。本所出具本法律意见书，是基于发行人已声明向本所提供的与本次发行有关的文件、资料均为真实、准确、完整，文件上的盖章与签字均为真实有效，复印件与原件一致。

本法律意见书仅根据截至本法律意见书签署日前已经存在或发生的事实，以及本所对该等事实的了解和对中华人民共和国有关法律的理解而发表法律意见。对于本法律意见书至关重要而本所无法得到完整证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、会计师或其他机构出具的有关文件、资料发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据或结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示保证，本所也不具有核查或评价该等数据或结论的适当资格。

本所律师为出具本法律意见书已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实原则，

对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，本所同意发行人将本法律意见书作为本次发行的必备法律文件随同其他材料一同上报有关部门，并依法承担相应的法律责任。非经本所书面同意，本法律意见书不得用于其他任何目的。

正文

一、发行主体和发行依据

本次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湘西土家族苗族自治州及下属市县。

据此，本所认为，本次债券的发行主体符合法律法规的相关规定。

二、本次债券投资项目的实施机构

本次债券投资的项目为永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目，项目实施机构为永顺县住房和城乡建设局。

据此，本所认为，本次项目实施机构为依法设立、合法存续的政府机关，具备实施相应项目的主体资格。

三、本次债券投资项目的的基本情况

根据永顺县提供的相关资料，并经本所律师核查，本次债券投资项目永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目的基本情况如下：

县市区	永顺县
项目概况	项目总投资 8,631.98 万元，本项目建筑面积为 77100.7 平方米，其中商业 100 间，共 8886.08 平方米，住宅 548 户，共 68214.62 平方米。本项目商业已售 38 间，共 2692.62 平方米，还剩 62 间未售，剩余 6193.46 平方米。本项目住宅已售 268 户，共 32768.27 平方米，还剩 280 户未售，剩余 35446.35 平方米。
建设内容	本项目拟收购芙蓉首府存量商品房 200 套，建筑面积 26115.06 平方米。配套完成室内水、电等配套装修工程。
本次债券发行金额	3,200.00 万元
本次发行期限	30 年
实施机构	永顺县住房和城乡建设局

据此，本所认为，本次债券投资项目符合产业政策及地区发展规划。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所

本次发行的《项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》由大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（以下简称“大华湖南分所”）出具。

大华湖南分所系依法注册成立的会计师事务所分所（统一社会信用代码：91430100055816904G），现持有湖南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有合法执业资格。

据此，本所认为，大华湖南分所具备为本次发行出具收益融资平衡专项报告的资格。

（二）律师事务所

本次发行的《法律意见书》由湖南启元律师事务所出具。

湖南启元律师事务所系经湖南省司法厅核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000G00383802M）的律师事务所，具有合法执业资格。

据此，本所认为，本所具备为本次发行出具法律意见书的资格。

五、信息披露文件引用法律意见书中的相关内容的核查意见

本所律师对本次发行的《信息披露文件》中引用本法律意见书相关内容进行了重点核查，认为《信息披露文件》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

六、项目收益与融资自求平衡情况

依据本项目《项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告》的内容，大华湖南分所认为：在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。

据此，本所认为，本次债券投资项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期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。

七、结论性意见

综上所述，本所认为：

（一）本次债券对应的投资项目符合产业政策及地区发展规划；项目实施单位为依法设立、合法存续的政府机关，具备实施相应项目的主体资格。

（二）为本次发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的业务资质，且信息披露文件完备，符合相关要求。

（三）本次发行符合《财政部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》等相关法律、法规的规定，不存在实质性法律障碍。

本法律意见书仅供发行人本次债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

本法律意见书正本一式陆份，由本所经办律师签字并经本所盖章后生效，壹份由本所留存，其余伍份交发行人，各份具有同等法律效力。

（本页以下无正文，下页为本法律意见书之签字盖章页）

(本页无正文，为《湖南启元律师事务所关于永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目的法律意见书》之签章页)

湖南启元律师事务所
负责人：周琳凯

经办律师：李荣

经办律师：成必雯

签署日期：2026年4月20日

执业机构 湖南启元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301200310997547

法律职业资格
或律师资格证号 18200173080218

发证机关

发证日期



持证人 李荣

性 别 男

身份证号 430124197308282410



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四
考核结果	称一职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章 2025年度考核备案
备案日期	2025年06月 2025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 湖南启元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301202111360240

法律职业资格
或律师资格证号 A20174301240102

发证机关

湖南省司法厅

发证日期

2021年11月



持证人 成奕雯

性别 女

身份证号 430124199411129261

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇二一
考核结果	称职
备案机关	湖南省长沙市司法局 专用章
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
备案日期	2025年06月

下一年度备案日期为2026年6月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31430000G00383802M

湖南启元
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03月01日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 31430000600383802M

湖南启元 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。

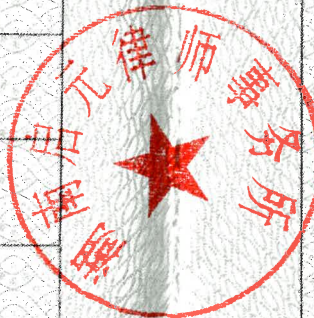
发证机关:

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名 称	湖南启元律师事务所
住 所	湖南省长沙市芙蓉区建湘路 393号世茂环球金融中心63层
负 责 人	朱志怡
组织形式	普通合伙
设立资产	10.0万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司律(94)59号
批准日期	1994年07月12日



律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	李荣, 刘中明, 朱志怡, 刘长河, 陈金山, 周琳凯, 袁爱平, 廖青云, 邹棒, 丁少波, 许智, 彭龙, 莫彪, 黄靖珂, 周泰山, 谭闷然
-------	---

律师事务所变更登记 (二)

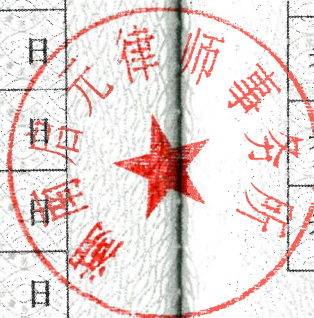
事项	变更	日期
负责人	湖南省司法厅律师事务所 同所专用章	2025 年 12 月 25 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (三)

[illegible]

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	二〇二二
考核结果	合格
考核机关	湖南省长沙市司法局 专用章
考核日期	2023年 6月

考核年度	二〇二三
考核结果	合格
考核机关	湖南省长沙市司法局 专用章
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	湖南省长沙市司法局 专用章
考核日期	2025年 6月



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品
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）项目主管部门和项目申请单位	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	6
（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
五、本次债券发行的主要潜在风险	8
六、结论	9



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
花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用
作保障性住房项目之法律意见书**

致：花垣县财政局

湖南南燕律师事务所(以下简称“本所”)受委托为花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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《花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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》

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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

元，本次债券发行额度在专项债券限额内。

根据《预期收益与融资平衡方案》，本项目专项债券发行规模 2,200.00 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 2,200.00 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 2,605.96 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花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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

本项目收购花垣县方达家园小区已建成存量商品房 58 套用作保障性住房，总建筑面积 6868.63.m²。

（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 2605.96 万元，其中：财政资金 405.96 万元，拟申请发行政府专项债券 2,200.00 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 2,200.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 0.00 万元。本次发行期限为 30 年，发行利率为 2.81%。



(三) 项目主管部门和项目申请单位

单位	名称	机构性质	负责人	统一社会信用代码	地址
项目 主管 部门	花垣县住房和城乡建设局	机关单位	杨碑华	114331240067065 308	花垣县花垣镇赶秋北路 101 号
项目 申请 单位	花垣县住房保障服务中心	事业单位	杨曦	1243312444861131 XL	花垣县建设局内

(四) 项目前期文件

- 1.《花垣县保障性住房管理办法》；
- 2.《花垣县收购存量商品房用作保障性住房工作方案》；
- 3.关于收购存量商品房用作保障性住房的实施方案；
- 4.存量商品房意向收购协议；
- 5.《花垣县人民政府关于收购存量商品房作保障性住房并进行房屋改造的承诺函》；
- 6.关于申报《花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目》的请示；
- 7.2026 年花垣县收购存量商品房用作保障性住房专项债项目清单；
- 8.《情况说明》（关于商品房价值的说明）；
- 9.《关于对成功发行专项债券收购存量商品房用作保障性住房项目及时纳入国家计划的承诺函》；



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

10.《公司非平台公司承诺函》；

11.《不动产权证》（湘(2024)花垣县不动产权第 0000827 号、第 0002684 号、第 0002686 号）；

12.工程竣工验收备案表(1#栋, 2#栋、3#栋)。

(五) 项目的公益性

本项目将显著改善花垣县中低收入群体的居住条件，提升居民的生活质量和幸福感。保障性住房的供给能够缓解住房供需矛盾，为城市新市民、青年群体和中低收入家庭提供安居之所，促进社会公平与和谐稳定。通过改善居住环境，居民的生活品质得到提升，社区凝聚力增强，有利于形成良好的社会氛围。此外，保障性住房的建设与运营还将带动周边基础设施的完善和公共服务水平的提升，如教育、医疗、交通等，进一步优化城市功能布局，提升城市整体形象和吸引力，促进城市的可持续发展。同时，项目的实施有助于落实国家和地方关于保障性住房建设的政策要求，推动住房保障体系的完善，为实现全体人民住有所居的目标贡献力量。

根据上述情况，本所律师认为，项目实施机构是机关单位，申请单位是事业单位，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花垣县人民政府办公室制定工作方案，并签署意向收购协议，有实施项目的资金需求；本次债券对应项目具有公益性。

三、信息披露文件



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

（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

湖南谨诚会计师事务所（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，本次评价的花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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

湖南谨诚会计师事务所（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》。

根据湖南谨诚会计师事务所（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，湖南谨诚会计师事务所（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 43010138，统一社会信用代码为 91430104MA4R770P0N，主要经营场所为湖南省长沙市岳麓区观沙



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

岭街道佑母塘路钰龙天下佳园二期综合楼2栋1811号,经营范围为“会计、审计及税务服务;企业会计报表审计;基本建设年度财务决算审计;企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业资本验证;司法会计鉴定;代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨询;会计培训。(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)”,登记状态为“存续”。

本所律师认为:湖南谨诚会计师事务所(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和销售收入，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。



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

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防控。

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花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购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. 70124935

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

13



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	2025年3月10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06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完成前除外）。 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	

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 14301201010715163

法律职业资格
或律师资格证号

A20084306022472

发证机关



发证日期

2022年 09月 16日

持证人

谭军红

性别

男

身份证号

430426198411097276

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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品
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）项目主管部门和项目申请单位	5
（四）项目前期文件	5
（五）项目的公益性	5
三、信息披露文件	6
（一）融资方案	6
（二）专项评价报告	6
四、中介服务机构	7
（一）会计师事务所	7
（二）律师事务所	7



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.....	8
六、结论.....	9



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
龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用
作保障性住房项目之法律意见书**

致：龙山县财政局

湖南南燕律师事务所(以下简称“本所”)受委托为龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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《龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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》

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 2,200.00 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 2,200.00 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 4,497.00 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龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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

本项目收购龙山县华塘坝龙凤商居城三期已建成存量商品房 116 套用作保障性住房，总建筑面积 11299.00 m²。

（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 4,497.00 万元，其中：财政资金 2,297.00 万元，拟申请发行政府专项债券 2,200.00 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 2,200.00 万元，未来拟申请发

行政府专项债券 0.00 万元。本次发行期限为 30 年，发行利率为 2.81%。

(三) 项目主管部门和项目申请单位

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	龙山县住房和城乡建设局	机关单位	黎明	114331300067224 77L	龙山县民安镇长 沙路西端
项目 申请 单位	龙山县住房保障服务中心	事业单位	张磊	124331304487237 76Q	龙山县民安街道 办事处南正街 74 号

(四) 项目前期文件

1.龙山县人民政府办公室关于印发《龙山县收购存量商品房用作保障性住房工作方案》的通知(龙政办函〔2025〕29 号)；

2.《关于收购存量商品房用作保障性住房的实施方案》(龙兴安发〔2025〕1 号)；

3.《存量商品房意向收购协议》；

4.《房地产估价报告》；

5.《龙山县兴安城建开发有限公司非平台公司承诺函》。

(五) 项目的公益性

本项目将显著改善龙山县中低收入群体的居住条件，提升居民的生活质量和幸福感。保障性住房的供给能够缓解住房供需矛盾，为城市新市民、青年群体和中低收入家庭提供安居之所，促进社会公平与和谐稳定。通过改善居住环境，居民的生活品质得到提升，社区凝聚



力增强，有利于形成良好的社会氛围。此外，保障性住房的建设与运营还将带动周边基础设施的完善和公共服务水平的提升，如教育、医疗、交通等，进一步优化城市功能布局，提升城市整体形象和吸引力，促进城市的可持续发展。同时，项目的实施有助于落实国家和地方关于保障性住房建设的政策要求，推动住房保障体系的完善，为实现全体人民住有所居的目标贡献力量。

根据上述情况，本所律师认为，项目主管部门是机关单位，项目申请单位是事业单位，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龙山县人民政府作出工作方案，并已签署意向收购协议，有实施项目的资金需求；本次债券对应项目具有公益性。

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

湖南谨诚会计师事务所(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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

价的龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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

湖南谨诚会计师事务所(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》。

根据湖南谨诚会计师事务所(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，湖南谨诚会计师事务所(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 43010138，统一社会信用代码为 91430104MA4R770PON，主要经营场所为湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道佑母塘路钰龙天下佳园二期综合楼 2 栋 1811 号,经营范围为“会计、审计及税务服务;企业会计报表审计;基本建设年度财务决算审计;企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业资本验证;司法会计鉴定;代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨询;会计培训。(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)”，登记状态为“存续”。

本所律师认为：湖南谨诚会计师事务所(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。



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

(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运营收益，根据《预期收益与融资平衡方案》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。



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

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防控。

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龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购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

(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。





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	52A南... 2020/11/21	年 月 日
	三... 2020/11/21	年 月 日
	宝... 2020/11/21	年 月 日
	621A... 2020/11/21	年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

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	2025年3月20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

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 0月 0日	性别	男
		身份证号	110223197404221073

备注	注意事项
二〇二四	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合格章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。
称职	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，并于处罚期满后发还。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。
2025年06月	四、了解律师详细信息，请登录 核验网址：_____
下一年度备案日期为2026年6月	No. 11535445



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19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3月	