

编号：[2026]湘金株律字第 号

湖南金厚（株洲）律师事务所
关于2026年湖南省政府专项债券
之
2026年荷塘区收购存量商品房用作
保障性住房项目001号项目
之
法律意见书

湖南金厚（株洲）律师事务所

时间：2026年 4 月 17 日

目录

释义.....	3
声明.....	5
一、 本期债券发行依据、额度以及主体.....	8
(一) 发行主体.....	8
(二) 发行依据.....	9
(三) 发行额度申请.....	9
二、 投资项目主管部门.....	10
三、 本期债券发行对应的投资项目.....	10
(一) 项目基本情况.....	10
(二) 项目参与主体.....	10
(三) 项目批复文件.....	11
四、 信息披露文件.....	12
(一) 平衡方案.....	12
(二) 专项评价报告.....	12
五、 中介服务机构.....	12
(一) 会计师事务所.....	12
(二) 律师事务所.....	13
六、 本期债券发行的法律风险.....	13
(一) 利率波动风险.....	13
(二) 流动性风险.....	13
(三) 项目收益风险.....	14
(四) 管理风险.....	14
(五) 工程建设风险.....	14
(六) 合同风险.....	15
(七) 资源节约和环境保护、社会稳定风险.....	15
(八) 违反国土规划建设要求的风险.....	16
(九) 项目收益与预期存在差异风险.....	16
(十) 经济环境及政策风险.....	16
(十一) 风险防范措施.....	16
七、 结论性意见.....	17

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	株洲市荷塘区住房和城乡建设局
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 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号项目
《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〔2021〕5 号	指	《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 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>》
国办发〔2024〕52号	指	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
《平衡方案》	指	《【2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号】项目融资平衡方案》
《可行性研究报告》	指	《2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号项目可行性研究报告》
本法律意见书或《法律意见书》	指	《湖南金厚（株洲）律师事务所关于2026年湖南省政府专项债券之2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号项目之法律意见书》
律所	指	湖南金厚（株洲）律师事务所
会所	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。

湖南金厚（株洲）律师事务所

关于2026年湖南省政府专项债券之

2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号项目 之法律意见书

[2026]湘金株律字第 号

致：株洲市荷塘区住房和城乡建设局

本所接受委托，担任“2026年湖南省政府专项债券之2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号项目”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）、《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〉》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5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）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）发行主体

根据财库〔2020〕43号文，“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”。根据财预〔2015〕225号文，“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据财预〔2016〕155号文第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。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。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据国办发〔2024〕52号文，“开展专项债券项目“自审自发”试点。下放专项债券项目审核权限，选择部分管理基础好的省份以及承担国家重大战略的地区开展专项债券项目“自审自发”试点，支持经济大省发挥挑大梁作用（《地方政府专项债券项目“自审自发”试点地区名单》详见附件3）。试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案。“自审自发”试点地区名单：北京市、上海市、江苏省、浙江省（含宁波市）、安徽省、福建省（含厦门市）、山东省（含青岛市）、湖南省、广东省（含深圳市）、四川省。”

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。

（二）发行依据

本期债券如纳入提前下达的部分地方政府债务限额内，应当在财政部提前下达的 2026 年度新增地方政府专项债务额度限额内发行，提前批债券额度并应纳入湖南省人民代表大会及其常务委员会之后通过的 2026 年度湖南省级财政预算及其调整方案批准的专项债务额度。本次发行纳入 2026 年湖南省政府专项债券的发行额度。

（三）发行额度申请

根据《平衡方案》，关于 2026 年湖南省政府专项债券 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号项目专项债券本期募集资金规模为 9,626.62 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行 7,000.00 万元，发行期限 30 年。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)
2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号	7000	2.81%	每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排	30

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、投资项目主管部门

根据《平衡方案》，本项目主管部门为株洲市荷塘区住房和城乡建设局。该单位系荷塘区人民政府工作组成部门，享有对项目管理权限，系适格主管部门。

三、本期债券发行对应的投资项目

(一) 项目基本情况

本期债券投资项目的的基本情况如下：

项目名称	2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号
项目建设内容	本项目总建筑面积 22142.55 平方米。主要内容为计划收购金科幸福 365 小区及金山尚小区已建成存量商品房用作配租型保障性住房。具体如下：存量房面积共 22142.55 平方米，其中，金科幸福 365 小区已建成 89-138 平方米的存量商品房 99 套，存量房面积 11130.42 平方米；金山尚小区已建成 90-141 平方米的存量商品房 107 套，存量房面积 11012.13 平方米。
项目总投资（万元）	9,626.62 万元
项目建设期限	项目建设期间为 2026 年 5 月至 2026 年 12 月。
项目建设地点	株洲市荷塘区
用于本项目建设的本期债券发行金额（万元）	7000

(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	株洲恒森房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91430200MA7AWR6X5A
法定代表人	余治强
机构性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
机构地址	湖南省株洲市荷塘区新华东路 218 号金科大厦 1202 室

（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	批复文件	文号
2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号	株洲市荷塘区住房和城乡建设局、株洲市荷塘区发展和改革委员会、株洲市荷塘区财政局《关于申报荷塘区 2026 年第二批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》	

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，已经取得必要的相關手續，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。

四、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

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）针对投资项目出具《专项评价报告》，并认为：“综上所述，在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2026年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目001号项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期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。

五、中介服务机构

（一）会计师事务所

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）是依法成立具有会计师事务所执业资格的合伙制会计师事务所，持有《营业执照》（统一社会信用代码：91430111MABQ82GL38）、湖南省财政厅于核发的《会计师事务所执业证书》

(执业证书编号：43010166)，作为专项评价机构并出具《专项评价报告》。

本所律师认为：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）具有出具本期债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告的资格。

（二）律师事务所

湖南金厚（株洲）律师事务所是经湖南省司法厅批准设立并合法存续的律师事务所分所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31430000MD0323624P），且未受过行政处罚以及行业处罚，作为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所律师认为：

本所指派的徐晓依律师、郭佳豪律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号分别为：14302202111344621、14302202410849907，具有出具本期债券法律意见书的资格。

六、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。

(四) 管理风险

本项目系政府项目，项目有关勘测、设计、施工、监理、主要设备和材料采购等需符合招投标管理的规定并接受有关部门监督，严格按照有关规定要求控制投资；项目有关节能、环保、消防、人防、安全抗震、水土保持等应严格执行国家有关规定和标准。

该项目实施过程中，可能由于合规管理不善，产生搭车建设或变相建设楼堂馆所、非法集资或摊派、违规举借债务、挪用资金、未经许可改变资金用途、贪污腐败、投资浪费、工程质量与安全不符合规定、违反招投标管理要求、收益管理不善导致未能筹集资金用于偿债等违法违规行为的风险。同时，由于管理不善或其他内外部原因，可能由于设计变更、工程量增加、项目停工、延期等，导致项目未能按期完工投产运行或经营收益不如预期，导致投资额增加或影响项目投资回报收益，进而影响项目本身收益对本期债券还本付息的覆盖能力。

(五) 工程建设风险

项目在建设工程中，可能面临因技术因素、管理因素、不可抗力、意外事件，或合同当事人双方都不必对其负责的第三者行动导致的在工程实施中与预测情况不一致的重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长、费用

超预算、工程质量不合格等而对项目实施带来的风险。进而对本期债券还本付息覆盖能力产生影响。

（六）合同风险

工程项目的特点决定了合同风险的客观存在。在项目建设过程中，设计单位、总承包单位、分包单位、设备供应商、原材料供应商等各方均需要相互协作。在招商过程中，与上级主管部门、各类供应商、第三方平台等各方签订的合同都会因各种因素而带来合同风险。如：项目合同条款遗漏，合同表达有误、合同条文不完整和不严密所引起的理解失误、合同类型选择不当，承发包模式选择不当，合同存在着单方面的约束性，索赔管理不力，合同纠纷等；责权利不平衡、发包人提出的开脱条款带来的风险、业主违约带来的风险、工程逾期支付、材料大幅上涨以及履约过程中的变更、签证风险等。

本项目作为政府投资项目，应当严格履行招投标管理要求。建设单位应提高法律意识，依法竞争、依法签约和索赔。依法维权、依法招商、依法支付相应款项。重视合同管理，了解合同风险的性质，准确判断并有效防范风险，完善管理制度，有效地降低合同风险，增加效益。

（七）资源节约和环境保护、社会稳定风险

根据本项目建设内容，不属于高能耗、高污染项目，在遵守资源节约和环境保护法律法规方面风险和压力较低，在严格履行工程管理制度的前提下可以有效地控制违反资源节约和环境保护法律法规的风险。

本项目建成后有利于人居环境的改善，提高当地社区和居民的生产生活水平，总体环境保护和社会稳定风险较低，但建设期间可能产生一定的环境影响，应当加强对项目建设期间噪声、废气、废水排放的控制，降低对周边交通的影

响；项目开工前应当依法依规履行审批程序；本项目涉及一定用地需求，如涉及征收拆迁、使用耕地或其他农用地等影响当地群众切身利益事项时，应当严格依法依规进行，切实保障人民群众切身利益，避免社会稳定风险。

（八）违反国土规划建设要求的风险

本项目尚待取得国土、规划许可，但如项目实施主体未经许可擅自开工或违反许可要求施工，违规使用基本农田或其他农用地、尚未完成征地拆迁的集体土地，或违背规划关于土地功能、容积率、建筑面积等要求，将有被认定为违法建筑而需拆除、项目实施主体被追究法律责任的风险。

（九）项目收益与预期存在差异风险

本次项目具有公益性，资金需求较大，回收周期长，若项目投入运营后，经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，进而影响项目资金的平衡。

（十）经济环境及政策风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。受宏观经济环境影响，投资者的投资偏好及交易意愿变化可能影响本期专项债券的流动性。该风险属于市场风险，投资者应当自行承担由此可能导致的后果和损失。

（十一）风险防范措施

建设单位应提高法律意识，进行项目全流程法律风险预测、分析和管控，严格依法依规程序办事，加强合同管理，及时支付相应款项，准确判断并有效防范风险，完善管理制度，有效地降低法律风险，防范重大法律风险；充分评估好政治、经济、社会、市场因素对项目法律风险的影响，做好防范措施；纪检监察、审计等部门应当相互配合，加强对专项债券资金和项目的监督，对于涉

及的违法违规行为和线索积极调查处理；对于按规定需进行披露的信息，依法依规及时向投资者进行信息披露。

综上，本所律师认为：本期债券发行面临一定的法律风险，但现有机制能够有效防范和应对，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

七、结论性意见

截至本法律意见书出具之日，本所律师经审慎审查有关文件、资料、信息，综合上述内容，根据前述法律、法规、规范性文件的相关规定，最终发表如下结论性意见：

综上所述，本所律师认为：

1、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。本期债券如纳入提前下达的部分地方政府债务限额内，应当在财政部提前下达的 2026 年度新增地方政府专项债务额度限额内发行，提前批债券额度并应纳入湖南省人民代表大会及其常务委员会之后通过的 2026 年度湖南省级财政预算及其调整方案批准的专项债务额度。

2、本项目的主管单位系依法设立并有效存续的机关单位，享有对项目和管理权限，系适格的主管部门。

3、本期债券发行对应的申请项目具有公益性且有一定收益，符合财库〔2020〕43 号文关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求；项目建设中应当避免将项目资金用于建设楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预[2021]115 号）等法律法规或规范性文件明确禁止的用途。

4、本期专项债券募集资金拟投资的关于湖南省 2026 年湖南省政府专项债券 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号项目已通过项目可研批复，表明该项目符合产业政策及地区发展规划。项目建设应当符合有关用地、规划、环保、建筑等法律法规规定。

5、本期债券发行面临一定的法律风险，但现有机制能够有效防范和应对，现有的法律风险对本期债券的发行不构成实质影响。

6、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。

7、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单位法人，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。

8、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、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、国发〔2021〕5 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》、国办发〔2024〕52 号等法律、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。

本法律意见书一式五份，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《湖南金厚(株洲)律师事务所关于湖南省 2026 年湖南省政府专项债券之 2026 年荷塘区收购存量商品房用作保障性住房项目 001 号项目之法律意见书》之签署页)

湖南金厚(株洲)律师事务所(公章)



经办律师(签字): 徐晓依

经办律师(签字): 郭佳豪

2026年 4 月 17 日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31430000MD0323624P

湖南金厚（株洲）
《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：2023年12月12日

No. B0027752

中华人民共和国司法部监制

执业机构	湖南金厚(株洲)律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14302202111344621		
法律职业资格 或律师资格证号	A20194302110965		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	徐晓依
发证日期	2024年05月12日	性别	女
		身份证号	430981199005180329

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	湖南省株洲市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	湖南省株洲市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年 05月 16日	备案日期	2025年 05月 . --

执业机构	湖南金厚(株洲)律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14302202410849907		
法律职业资格 或律师资格证号	A20224302212003		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	郭佳豪
发证日期	2024年11月11日	性 别	男
		身份证号	430221199606127510

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	不评定等次	考核结果	
备案机关	湖南省株洲市司法局 专用章 律师年度考核备案	备案机关	
备案日期	2025年05月	备案日期	

2026 年湖南省政府专项债券
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性
住房项目（二期）

法律意见书

湖南弘一（株洲）律师事务所

湖南省株洲市天元区珠江北路 199 号悦湖国际 1505、1506 号

目录

第一节	释义	1
第二节	声明	2
第三节	正文	4
	一、本期债券发行主体、依据以及额度	4
	（一）发行主体	4
	（二）发行依据	5
	（三）发行额度	5
	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	8
	（三）项目批复文件	9
	（四）项目的必要性及公益性	9
	三、信息披露文件	10
	（一）平衡方案	10
	（二）专项评价报告	10
	四、中介服务机构	10
	（一）会计师事务所	10
	（二）律师事务所	11
	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	12
	（四）房屋交付及登记风险	12
	（五）房屋质量瑕疵风险	12
	（六）管理风险	13
	（七）合同风险	13
第四节	结论意见	14
第五节	附件资质证书	16

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：

贵司	指	株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
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株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）
《平衡方案》	指	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）项目融资平衡方案》
《实施方案》		《湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期） 实施方案（含事前绩效评估）》
《专项评价报告》	指	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）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	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）法律意见书》
本所	指	湖南弘一（株洲）律师事务所
合普会所	指	湖南合普会计师事务所（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、本所律师对项目收益预测的核查，基于《平衡方案》《专项评价报告》所依据的假设条件（包括但不限于项目收入和成本预测、项目建设进度、运营负荷等），项目债务风险防控最终应综合财政局、行业主管部门对合规、债务风险评估及对项目规划、收益测算逻辑的审核，本所及经办律师不对收益预测的实际实现承担责任。

7、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；

8、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。

2026 年湖南省政府专项债券

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）

法律意见书

(2026)弘非专债字第 2 号

致：株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司

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）、《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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（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 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》（厅字〔2019〕33 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有关规定以及其他相关法律法规的规定，湖南弘一（株洲）律师事务所受委托为 2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、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。

一、本期债券发行主体、依据以及额度

（一）发行主体

根据《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43 号文，“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基

金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”根据《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》财预〔2015〕225号文“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据《地方政府专项债务预算管理办法》财预〔2016〕155号文第四条规定“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。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。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

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。

（二）发行依据

根据湖南省财政厅于2026年2月26日在其官方网站披露的《关于湖南省2025年预算执行情况与2026年预算草案的报告》，2026年湖南省政府性基金预算专项债券收入3247.3亿元。本次债券发行的额度在2026年度专项债券限额的可发行额度内。另，根据湖南省财政厅相关数据，2025年湖南省地方一般公共预算收入43.71亿元，政府性基金收入13.78亿元，政府性基金支出21.19亿元。

（三）发行额度

根据《平衡方案》，株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）总投资14791.3万元，本次拟发行专项债券9500万元。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）
株洲市天元区收购存量 商品房用作保障性住房 项目（二期）	9500	2.81%	每半年付息 一次，到期一 次性还本	30 年
说明：本期申请发行政府专项债券金额 9500 万元（总投资 14791.3 万元），包 含 3 个项目，具体情况：神农大厦项目专项债券金额 5930 万元（投资 9250.07 万元）、高科·文渊阁项目专项债券金额 2220 万元（投资 3457.49 万元）、高 科·万丰上院-西郡项目专项债券金额 1350 万元（投资 2083.74 万元）。				

基于上述情况，本所律师认为：本期债券发行额度符合项目建设资金需求，按照 2026 年湖南省财政厅相关政策应当在专项债务限额内；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 3 个项目（楼盘），本期债券募集的资金将用于株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）。

（一）项目基本情况

1、本期债券投资项目的的基本情况如下：

本项目投资总额为 14791.3 万元，资金来源为申请政府专项债券 9500.00 万元，占总投资的 64.23%；其余为自有资金和上级财政补助资金共计 5291.30 万元，占总投资的 35.77%。收购房屋的具体情况如下：

收购房屋情况统计表

楼盘名称	楼盘开发企业	楼盘开发企业单位性质	户型面积 (m ²)	收购套数	收购面积 (m ²)	面积价格 (元/m ²)	交付标准	资金需求 (万元)
神农大厦	株洲天易房地产开发有限责任公司	国有企业	40 m ² -120 m ²	214	14230.88	6500	精装	9250.07
高科·文渊阁	株洲高科房地产开发有限公司	国有企业	40 m ² -90 m ²	89	5319.21	6500	精装	3457.49
高科·万丰上院-西郡		国有企业	120 m ² -140 m ²	36	4961.27	4200	精装	2083.74
合计				339	24511.36			14791.3
上述收购房屋预计竣工验收交付时间为 2026 年 10 月。								

上述楼盘位置分别为：神农大厦楼盘位于株洲市天元区泰山路 560 号；高科·文渊阁楼盘位于株洲市天元区栗雨街道王家坪社区栗合路 985 号；高科·万丰上院-西郡楼盘位于株洲市天元区新丰路 39 号。

根据株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司陈述：神农大厦楼盘目前主体已全部完成，室外配套工程除路面硬化其他均已完成，剩余零星工程扫尾，预计 2026 年 5 月完成全部工程施工内容达到竣工验收条件，预计 2026 年 6 月完成竣工验收工作，预计 2026 年 8 月完成首次产

权登记；上述高科·文渊阁、高科·万丰上院-西郡楼盘房屋已竣工验收合格且完成首次产权登记。

(二)项目参与主体

根据《实施方案》，株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司是株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（二期）的实施主体及资产持有单位，本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查，其基本情况如下：

本期债券投资项目业主单位信息如下：

机构名称	株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
统一社会信用代码	91430211MABT0C4K5X
法定代表人	武洋
机构类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	湖南省株洲市天元区嵩山路街道株洲大道 898 号高科总部壹号 1607 室
登记机关	株洲市天元区市场监督管理局
注册资本	10200 万人民币

株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司系由湖南高科投资控股集团有限公司 100%控股的国有企业，成立于 2022 年 7 月 12 日。经营范围为：住房租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；文化用品设备出租；机械设备租赁；日用品出租；居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(三)项目批复文件

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，项目取得所需的依据及审批文件如下：株洲市天元区住房和城乡建设局2025年10月15日下发《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》、株洲市天元区住房和城乡建设局、株洲市天元区发展和改革局、株洲市天元区财政局《关于申报天元区2026年第二批收购存量商品房用作保障性住房项目地方政府专项债券的请示》。

(四)项目的必要性与公益性

根据《实施方案》，本期专项债券所涉项目主要保障在株洲市无自有住房的中低收入家庭、新市民、青年人等群体，解决阶段性住房困难问题。通过收购存量商品房用作保障性租赁住房，可以提供标准化、安全的住房，为外来务工人员、城市新就业者等弱势群体提供“落脚之地”，改善了大量新市民、青年人的居住条件，提高了其生活质量，可以吸引更多的人才来到城市工作和生活，为城市的经济发展和城市进步提供有力支撑，同时减少低收入群体与高收入群体在居住环境上的差异，缓解社会分层矛盾，保障居民的基本居住权。本期项目通过保障性住房租赁获得稳定收益，具有一定公益性，符合《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）中关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域发行专项债券”的规定。

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是依法设立的企业法人，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》相关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

合普会所针对本期债券出具《专项评价报告》,并认为:该项目在发债周期内,一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要;另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要,总体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

合普会所作为专项评价机构,为本期债券发行出具《专项评价报告》。合普会所现持有长沙市天心区市场监督管理局于2022年5月25日核发的营业执照(统一社会信用代码为91430104MABMDBAG2T)、现持有湖南省财政厅于2023年12月25日核发的《会计师事务所执业证书》(证书编号:43010173)。

本所律师认为：根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条等相关规定，湖南合普会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的会计师事务所，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

湖南弘一（株洲）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核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为 31430000MD0192345M）。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：根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，湖南弘一（株洲）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

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

项目收益与项目的经营风险密切相关，若因项目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。项目的收入收取延期或出现坏账、人力成本等问题都将影响项目收益。

（四）房屋交付及登记风险

根据《实施方案》，房屋须为竣工验收合格且完成首次产权登记的现房项目，具备完整开发建设手续，含国有土地使用证、建设工程规划许可、施工许可等法定文件；房源不存在查封、抵押等限制交易的情况，所有权及相关权利的归属明确、清晰、无争议，可办理不动产权证书。在实际履约过程中，神农大厦项目可能存在不能按照预期于2026年6月竣工验收、于2026年8月取得首次产权登记的风险。同时，3个楼盘房屋产权在实际登记至株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司前，均可能存在因开发企业自身债务而被查封冻结或者存在未披露的权利瑕疵及纠纷，导致无法顺利如期交付房屋并办理不动产权证书的风险。

（五）房屋质量瑕疵风险

本项目房屋即使取得竣工验收合格证，能初步证明房屋符合国家基本验收规范，但实践中，仍然可能存在工程质量问题、隐蔽瑕疵及使用功能缺陷，在竣工验收时无法即时显现或被发现，在实际占有、装修或长期使用过程中才逐步暴露。该类质量瑕疵可能影响房屋正常使用及价值，甚至产生维修费用、延误入住等损失，而相关责任认定、修复方案及赔偿主张均存在不确定性。建议对此应高度警惕，并在合同中明确质量保修范围、责任承担方式及逾期维修、严重质量问题的解约与索赔权利。在实际进行房屋交接过程中，应指派专业人员

参与收房验收，及时发现房屋存在的质量问题并要求在开发企业交房前予以整改到位。

（六）管理风险

本项目系政府项目，管理过程中，有关设备和材料采购等需符合招标投标管理的规定并接受有关部门监督，严格按照有关规定要求控制投资；项目有关节能、环保、消防、人防等应严格执行国家有关规定和标准。该项目实施过程中，可能由于合规管理不善，产生非法集资或摊派、违规举借债务、挪用资金、未经许可改变资金用途、贪污腐败、投资浪费、工程质量与安全不符合规定、违反招标投标管理要求、收益管理不善导致未能筹集资金用于偿债等违法违规行为的风险。同时，由于管理不善或其他内外部原因，可能导致投资额增加或影响项目投资回报收益，进而影响项目本身收益对本期债券还本付息的覆盖能力。

（七）合同风险

本项目实施中必然涉及合同的签订，这决定了合同风险的客观存在。在项目实施过程中，可能存在因各种因素而带来合同风险，如：项目合同条款遗漏，合同表达有误、合同条文不完整和不严密所引起的理解偏差、合同纠纷等。本项目作为政府投资项目，应当重视合同管理，了解合同风险的性质，准确判断并有效防范风险，完善管理制度，有效地降低合同风险，增加效益。同时，应严格履行招标投标管理要求，应提高法律意识，依法维权、依法支付相应款项。

六、结论意见

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，尚需按照相关法律法规及规范性文件的规定完成后续审批程序。

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企业法人，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、律师事务所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)

【本页无正文，为签署页】

湖南弘一（株洲）律师事务所（盖章）



经办律师：彭婷（签名）

彭婷

经办律师：刘文蓉（签名）

刘文蓉

2026 年 4 月 17 日

附件：资质证书

(一) 律师事务所执业许可证

湖南弘一（株洲）
律师事务所

00006476

统一社会信用代码：31430000MD0192345M

湖南弘一（株洲）
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 06 日

No. 80027770

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所登记事项

湖南弘一（株洲）律师事务所	
名 称	
住 所	株洲市珠江北路199号悦湖国际15楼1505、1506室
负 责 人	赵伟
派驻律师	易军修、刘文蓉、廖大梅、刘育峰、赵伟、胡晓飞、谭卫、刘畅、刘兴河
设立资产	30(万元)
主管机关	石峰区司法局
批准文号	湘司许[2017]3号
批准日期	2017-01-05

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
住 所		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
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变 更	日 期
派 驻 律 师	新增执业律师 周 翔 2024 年 3 月 8 日	
	撤回 李 远 泰 2024 年 3 月 6 日	
	变更执业律师 李 远 泰	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

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

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二零二三
考核结果	合 格
考核机关	湖南省株洲市司法局 专用章
考核日期	2024年5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	

(二) 律师执业资格证书

执业机构	湖南弘一（株洲） 律师事务所			
执业证类别	专职律师			
执业证号	14302201611154207			
法律职业资格 或律师资格证号	A20104302241856		持证人	刘文蓉
发证机关	湖南省司法厅		性 别	女
发证日期	2024 03 22		身份证号	430224198906222768

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	湖南省株洲市司法局
备案日期	2024-3-22

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	湖南省株洲市司法局
备案日期	2024-3-22

执业机构 湖南弘一(株洲)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302201511969103

法律职业资格
或律师资格证号 A20134301220165

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2022年0月1日



持证人 彭婷

性别 女

身份证号 43012219911230432X

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	湖南省司法厅
备案日期	2023年12月1日

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	湖南省司法厅
备案日期	2024年12月1日

2026 年湖南省政府专项债券
株洲市天元区收购存量商品房用作保障性
住房项目（一期）

法律意见书

湖南弘一（株洲）律师事务所



湖南省株洲市天元区珠江北路 199 号悦湖国际 1505、1506 号

二〇二六年四月

《中国音乐》编辑部

《中国音乐》编辑部

(一) 目录

目录

《中国音乐》编辑部

《中国音乐》编辑部

目录

第一节	释义.....	1
第二节	声明.....	2
第三节	正文.....	4
	一、本期债券发行主体、依据以及额度.....	4
	（一）发行主体.....	4
	（二）发行依据.....	5
	（三）发行额度.....	5
	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
	（四）项目的必要性及公益性.....	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.....	10
	（一）会计师事务所.....	10
	（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
	（四）房屋交付及登记风险.....	11
	（五）房屋质量瑕疵风险.....	11
	（六）管理风险.....	12
	（七）合同风险.....	12
第四节	结论意见.....	13
第五节	附件资质证书.....	15

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：

贵司	指	株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
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株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）
《平衡方案》	指	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）项目融资平衡方案》
《实施方案》		《湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）实施方案（含事前绩效评估）》
《专项评价报告》	指	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）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	《2026 年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）法律意见书》
本所	指	湖南弘一（株洲）律师事务所
瑞合会所	指	湖南瑞合会计师事务所（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、本所律师对项目收益预测的核查，基于《平衡方案》《专项评价报告》所依据的假设条件（包括但不限于项目收入和成本预测、项目建设进度、运营负荷等），项目债务风险防控最终应综合财政局、行业主管部门对合规、债务风险评估及对项目规划、收益测算逻辑的审核，本所及经办律师不对收益预测的实际实现承担责任。

7、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；

8、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。

2026 年湖南省政府专项债券

株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）

法律意见书

(2026)弘非专债字第 1 号

致：株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司

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）、《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）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（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2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》（厅字〔2019〕33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有关规定以及其他相关法律法规的规定，湖南弘一（株洲）律师事务所受委托为2026年湖南省政府专项债券株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目提供专项法律服务。本所及服务律师遵循诚实、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。

一、本期债券发行主体、依据以及额度

（一）发行主体

根据《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43号文，“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应

的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”根据《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》财预〔2015〕225号文“市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借”。根据《地方政府专项债务预算管理办法》财预〔2016〕155号文第四条规定“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。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。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。

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。

（二）发行依据

根据湖南省财政厅于2026年2月26日在其官方网站披露的《关于湖南省2025年预算执行情况与2026年预算草案的报告》，2026年湖南省政府性基金预算专项债券收入3247.3亿元。本次债券发行的额度在2026年度专项债券限额的可发行额度内。另，根据湖南省财政厅相关数据，2025年湖南省地方一般公共预算收入43.71亿元，政府性基金收入13.78亿元，政府性基金支出21.19亿元。

（三）发行额度

根据《平衡方案》，株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）总投资6276.36万元，本次拟发行专项债券4600万元。拟发行债券信息如下：

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）
株洲市天元区收购存量 商品房用作保障性住房 项目（一期）	4600	2.81%	每半年付息 一次，到期一 次性还本	30 年

基于上述情况，本所律师认为：本期债券发行额度符合项目建设资金需求，按照 2026 年湖南省财政厅相关政策应当在专项债务限额内；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株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）。

（一）项目基本情况

1、本期债券投资项目的基本情况如下：

本项目投资总额为 6276.36 万元，资金来源为申请政府专项债券 4600 万元，占总投资的 73.29%；其余为自有资金和上级财政补助资金共计 1676.36 万元，占总投资的 26.71%。拟收购房屋的具体情况如下：

拟收购楼盘名称：高科·万丰上院-西郡

楼盘位置：株洲市天元区新丰路 39 号高科万丰上院西郡

楼盘开发企业（所有者）：株洲高科房地产开发有限公司

楼盘开发企业（所有者）单位性质：国有企业

收购房屋情况统计表

序号	户型面积 (m ²)	收购套 数	收购面积 (m ²)	面积价格 (元/m ²)	交付标准	资金需求 (万元)
1	70 m ² 以下	208	11075.84	4700	精装	5205.64
2	70 m ² -120 m ²	6	632.76	4200	精装	265.76
3	120 m ² -143 m ²	14	1916.56	4200	精装	804.96
合计		228	13625.16			6276.36
项目拟于 2026 年 6 月前完成收购。						

根据株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司陈述：本项目房屋为竣工验收合格且完成首次产权登记的现房。

（二）项目参与主体

根据《实施方案》，株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司是株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房项目（一期）的实施主体及资产持有单位，经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查，其基本情况如下：

本期债券投资项目业主单位信息如下：

机构名称	株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司
统一社会信用代码	91430211MABT0C4K5X
法定代表人	武洋
机构类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所	湖南省株洲市天元区嵩山路街道株洲大道 898 号高科总部壹号 1607 室
登记机关	株洲市天元区市场监督管理局
注册资本	10200 万人民币

株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司系由湖南高科投资控股集团有限公司 100%控股的国有企业，成立于 2022 年 7 月 12 日。经营范围为：住房租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；文化用品设备出租；机械设备租赁；日用品出租；居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（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，项目取得所需的依据及审批文件如下：株洲市天元区住房和城乡建设局 2025 年 10 月 15 日下发《株洲市天元区收购存量商品房用作保障性住房实施方案》、株洲市天元区人民政府办公室关于《关于申报天元区 2026 年第一批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》的批示。

（四）项目的必要性与公益性

根据《实施方案》，本期专项债券所涉项目主要保障无自有住房的中低收入家庭、新市民、青年人等群体，解决阶段性住房困难问题。通过收购存量商品房用作保障性租赁住房，可以提供标准化、安全的住房，为外来务工人员、城市新就业者等弱势群体提供“落脚之地”，改善了大量新市民、青年人的居住条件，提高了其生活质量，可以吸引更多的人才来到城市工作和生活，为城市的经济发展和社会进步提供有力支撑，同时减少低收入群体与高收入群体在居住环境上的差异，缓解社会分层矛盾，保障

居民的基本居住权。本期项目通过保障性住房租赁获得稳定收益，具有一定公益性，符合《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）中关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域发行专项债券”的规定。

综上所述，本所律师认为：项目实施机构是依法设立的企业法人，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》相关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

瑞合会所针对本期债券出具《专项评价报告》，并认为：该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体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

瑞合会所作为专项评价机构，为本期债券发行出具《专项评价报告》。瑞合会所现持有长沙市天心区市场监督管理局于2024年5月11日核发的营业执照（统一社会信用代码为91430112MAD26UNC13）、现持有湖南省财政厅于2024年5月29日核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：43010179）。

本所律师认为：根据《中华人民共和国注册会计师法》第二条、第三条等相关规定，湖南瑞合会计师事务所（普通合伙）系依法成立且合法存续的会计师事务所，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

湖南弘一（株洲）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，经核查，现持有湖南省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为31430000MD0192345M）。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：根据《中华人民共和国律师法》第二十八条等相关规定，湖南弘一（株洲）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质。

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

项目收益与项目的经营风险密切相关，若因项目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。项目的收入收取延期或出现坏账、人力成本等问题都将影响项目收益。

(四)房屋交付及登记风险

根据《实施方案》，房屋须为竣工验收合格且完成首次产权登记的现房项目，具备完整开发建设手续，含国有土地使用证、建设工程规划许可、施工许可等法定文件；房源不存在查封、抵押等限制交易的情况，所有权及相关权利的归属明确、清晰、无争议，可办理不动产权证书。在实际履约过程中，房屋产权在实际登记至株洲市天元区锦兴住房租赁有限公司前，均可能存在因开发企业自身债务而被查封冻结或者存在未披露的权利瑕疵及纠纷，导致无法顺利如期交付房屋并办理不动产权证书的风险。

(五)房屋质量瑕疵风险

本项目房屋即使取得竣工验收合格证，能初步证明房屋符合国家基本验收规范，但实践中，仍然可能存在工程质量问题、隐蔽瑕

疵及使用功能缺陷，在竣工验收时无法即时显现或被发现，在实际占有、装修或长期使用过程中才逐步暴露。该类质量瑕疵可能影响房屋正常使用及价值，甚至产生维修费用、延误入住等损失，而相关责任认定、修复方案及赔偿主张均存在不确定性。建议对此应高度警惕，并在合同中明确质量保修范围、责任承担方式及逾期维修、严重质量问题的解约与索赔权利。在实际进行房屋交接过程中，应指派专业人员参与收房验收，及时发现房屋存在的质量问题并要求在开发企业交房前予以整改到位。

（六）管理风险

本项目系政府项目，管理过程中，有关设备和材料采购等需符合招标投标管理的规定并接受有关部门监督，严格按照有关规定要求控制投资；项目有关节能、环保、消防、人防等应严格执行国家有关规定和标准。该项目实施过程中，可能由于合规管理不善，产生非法集资或摊派、违规举借债务、挪用资金、未经许可改变资金用途、贪污腐败、投资浪费、工程质量与安全不符合规定、违反招标投标管理要求、收益管理不善导致未能筹集资金用于偿债等违法违规行为的风险。同时，由于管理不善或其他内外部原因，可能导致投资额增加或影响项目投资回报收益，进而影响项目本身收益对本期债券还本付息的覆盖能力。

（七）合同风险

本项目实施中必然涉及合同的签订，这决定了合同风险的客观存在。在项目实施过程中，可能存在因各种因素而带来合同风险，如：项目合同条款遗漏，合同表达有误、合同条文不完整和不严密所引起的理解偏差、合同纠纷等。本项目作为政府投资项目，应当重视合同管理，了解合同风险的性质，准确判断并有效防范风险，完善管理制度，有效地降低合同风险，增加效益。同时，应严格履

行招标投标管理要求，应提高法律意识，依法维权、依法支付相应款项。

六、结论意见

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，尚需按照相关法律法规及规范性文件的规定完成后续审批程序。

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企业法人，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、律师事务所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)

【本页无正文，为签署页】

湖南弘一（株洲）律师事务所（盖章）



经办律师：彭婷（签名）

彭婷

经办律师：刘文蓉（签名）

刘文蓉

2016 年 4 月 17 日

附件：资质证书

(一) 律师事务所执业许可证

湖南弘一（株洲）律师事务所

4302000005

统一社会信用代码： 31430000MD0192345M

湖南弘一（株洲）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 06 日

No. 80227770

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所登记事项

湖南弘一（株洲）律师事务所	
名 称	
住 所	株洲市珠江北路199号悦湖国际15楼1505、1506室
负 责 人	赵伟
派驻律师	吕莘修, 刘文蓉, 廖大梅, 刘育峰, 赵伟, 胡晓飞, 谭卫, 刘畅, 刘兴河
设立资产	30(万元)
主管机关	石峰区司法局
批准文号	湘司许[2017]3号
批准日期	2017-01-05

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
住 所		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
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记 (三)

事项	变 更	日 期
派 驻 律 师	新增廖健涛用章 廖太林 2024年3月8日	
	撤回 王义葵 徐家 2024年3月6日	
	变更陈纪专取章	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

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检查考核记录

考核年度	二零二三
考核结果	合 格
考核机关	湖南省株洲市司法局
考核日期	2024年5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	


(二) 律师执业资格证书

执业机构	湖南弘一（株洲） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14302201611154207	持证人	刘文蓉
法律职业资格 或律师资格证号	A20104302241856	性别	女
发证机关	湖南省司法厅	身份证号	430224198906222768
发证日期	2024 03 22 日		

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	
备案日期	2024 03 22

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	
备案日期	2024 03 22

执业机构 湖南弘一(株洲)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302201511969103

法律职业资格
或律师资格证号 A20134301220165

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2022年 0月 1日



持证人 彭婧

性别 女

身份证号 43012219911230432X

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	湖南省司法厅
备案日期	2024年 0月 1日

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	湖南省司法厅
备案日期	2025年 0月 1日

湖南誉翔律师事务所

关于株洲保障性租赁住房（一期）

专项债券

法律意见书



中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话（Tel）:0731-22871547 传真（Fax）:0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlaw.cn>

目 录

第一部分 引言

第二部分 正文

发行主体

本次债券发行对应的项目主体

本次债券发行对应的投资项目

本次债券发行的额度

发行文件

本次发行的中介服务机构

结论

湖南誉翔律师事务所
关于株洲保障性租赁住房（一期）
专项债券
法律意见书

第一部分 引言

敬启者：

依据《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（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》（国发办〔2024〕52号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南誉翔律师事务所（以下简称“本所”）作为本次政府专项债券的法律服务机构，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。

声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，



该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论,或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外,对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题,本所律师向委托人以及有关人员查询了解,并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见,并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。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保证,本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力,对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用,非经本所事先书面同意,不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容,但作上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

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。

第二部分 正文

一、发行主体

根据《2026 年湖南省专项债券株洲保障性租赁住房（一期）融资平衡方案》（以下简称“融资平衡方案”）记载，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市县级政府。

经本所律师核查，发行主体符合《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）第二条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

1. 实施单位基本情况。

根据《融资平衡方案》记载，本次债券发行对应的实施单位基本情况如下：

（1）株洲市住房和城乡建设局

名称：株洲市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1143020000617100U

机构性质：机关

机构地址：湖南省株洲市天元区海诚路 21 号

负责人：谭成华

2. 实施单位的资格

本所律师认为：上述一家实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，具备实施的主体资格。

三、本次债券发行对应的投资项目

根据《融资平衡方案》记载以及实施单位提供的相关资料并经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,投资项目的基本情况如下:

1. 株洲保障性租赁住房(一期)

(1) 项目概况

本项目由株洲市住房和城乡建设局作为实施单位,具体如下:

项目地点位于株洲市天元区、石峰区;项目拟于2026年6月前完成收购。按照“政府主导、市场化运作”的思路,承担市本级保障性住房项目收购、运营、管理等工作,计划分批收购存量房产,一期拟收购株洲市天元区望云印象、石峰区翰林府共540套存量商品房(精装),用作保障性租赁住房,总建筑面积37818.61平方米。

本项目投资总额为24248.00万元,其中收购望云印象(精装修)费用为14926万元,收购翰林府(精装修)费用9322万元。资金来源为申请政府专项债券15000.00万元,其余为自有资金和上级财政补助资金共计9248.00万元。本次拟申请发行债券资金15,000.00万元,拟发行期限为30年。

(2) 项目审批情况

株洲市发展和改革委员会于2025年10月30日向株洲市人民政府提交了《株洲市发展和改革委员会关于申报株洲市2026年第一批地方政府专项债券的请示》(株发改〔2025〕234号),株洲市人民政府于2025年10月31日批复同意。

综上,本所律师认为:本次债券投资项目已经取得株洲市人民政府审批文件,具备本次债券发行对应的投资项目资格。

四、本次债券发行的额度

根据《融资平衡方案》记载，株洲保障性租赁住房（一期）本次募集资金规模为人民币 1.50 亿元。

五、发行文件

1、预期收益与融资平衡方案

根据《融资平衡方案》记载并经本所律师核查，《融资平衡方案》包含了区域介绍、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、融资平衡方案、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：发行主体《融资平衡方案》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《融资平衡方案》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

2、评级报告

联合信用评级有限公司就本次发行出具了相应的评级报告。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

湖南中天华会计师事务所(普通合伙)（以下简称“中天华会计”）针对本次专项债券项目出具相应的项目收益与融资自求平衡专项报告，中天华会计认为：在实施单位对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收益能够合理保障偿还融资资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为:本次债券募集资金拟投资项目预期收益能够合理保障偿还债券本金及利息,实现项目收益与融资自求平衡。

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书,具体情况如下:

1. 会计师事务所

中天华会计作为专项评价机构为本次债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中天华会计现持有长沙市天心区市场监督管理局于2020年11月5日核发的统一社会信用代码为9143010305388687XL的《营业执照》,湖南省财政厅于2018年7月5日核发内《会计师事务所执业证书》(证书序号:0002613,执业证书编号:43010084)。

经办注册会计师刘新会持有湖南省注册会计师协会于1999年9月17日核发的编号为430300020014号注册会计师证。

经办注册会计师黄姣持有湖南省注册会计师协会于2024年12月3日核发的编号为430100840035号注册会计师证。

本所律师认为:中天华会计系依法成立的合法存续的审计机构,具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质,在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

联合信用评级有限公司作为本次债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据联合信用评级有限公司提供的资料,并经本所律师核查,联

合信用评级有限公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91120104738471845H）。

根据联合信用评级有限公司提供的资料，并经本所律师核查，联合信用评级有限公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别公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之中。

本所律师认为：联合信用评级有限公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本次债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 8 月 29 日核发的统一社会信用代码为 31430000083557575D 的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301199210740832 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301200810370555 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

本所律师认为：湖南誉翔律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质；出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。



七、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，具备实施主体资格。
2. 本期债券所对应的项目已经取得相应审批文件，具备债券发行资格。
3. 本期债券募集资金拟投资项目预期收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。
4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经加盖本所公章后生效。

(本页无正文，仅为《湖南誉翔律师事务所关于株洲保障性租赁住房
(一期) 专项债券法律意见书》之签章页)



2026 年 4 月 17 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000083557575D

湖南誉翔

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 08月 29日



执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302199210740832

法律职业资格
或律师资格证号 湘司律证字3347号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2020年05月05日



持证人

韩哲

性别

男

身份证号 430203197009250017

执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302200810370555

法律职业资格
或律师资格证号 A20064301110430

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2024年06月24日



持证人

易柱

性别

男

身份证号 430181198309242295

湖南誉翔律师事务所

关于株洲市保障性租赁住房（二期）
专项债券

法律意见书



中国 湖南
株洲市天元区庐山路慈善大厦 3 楼
电话（Tel）:0731-22871547 传真（Fax）:0731-22871547
网址: <http://www.hnyxlaw.cn>

目 录

第一部分 引言

第二部分 正文

发行主体

本次债券发行对应的项目主体

本次债券发行对应的投资项目

本次债券发行的额度

发行文件

本次发行的中介服务机构

结论

湖南誉翔律师事务所

关于株洲市保障性租赁住房（二期）

专项债券

法律意见书

第一部分 引言

敬启者：

依据《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（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》（国发办〔2024〕52号）以及相关法律、法规及规范性文件的规定，湖南誉翔律师事务所（以下简称“本所”）作为本次政府专项债券的法律服务机构，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。

声明的事项

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，

该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员查询了解，并取得了单位及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3. 本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。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保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

4. 本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5. 本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

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。

第二部分 正文

一、发行主体

根据《2026 年湖南省专项债券株洲市保障性租赁住房（二期）融资平衡方案》（以下简称“融资平衡方案”）记载，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市县级政府。

经本所律师核查，发行主体符合《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）第二条的规定。

二、本期债券发行对应的项目主体

1. 实施单位基本情况。

根据《融资平衡方案》记载，本次债券发行对应的实施单位基本情况如下：

（1）株洲市住房和城乡建设局

名称：株洲市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1143020000617100U

机构性质：机关

机构地址：湖南省株洲市天元区海诚路 21 号

负责人：谭成华

2. 实施单位的资格

本所律师认为：上述一家实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，具备实施的主体资格。

三、本次债券发行对应的投资项目

根据《融资平衡方案》记载以及实施单位提供的相关资料并经本所律师核查,截至本法律意见书出具之日,投资项目的基本情况如下:

1. 株洲市保障性租赁住房(二期)

(1) 项目概况

本项目由株洲市住房和城乡建设局作为实施单位,具体如下:

项目地点位于株洲市;项目拟于2026年5月前完成收购。按照“政府主导、市场化运作”的思路,承担市本级保障性住房项目收购、运营、管理等工作,计划分批收购存量房产,二期拟收购株洲市共1309套存量商品房(精装),用作保障性住房,分别为绿地城际空间站42套;梧桐苑269套;水木十里春风100套;翰林府47套;时代馨园169套;绿地智慧生态城127套;津枫庭苑143套;南洲壹号412套。总建筑面积136048.06平方米。

本项目投资总额为66,865.67万元。资金来源为申请政府专项债券52,500.00万元,其余为自有资金和上级财政补助资金、地方财政补贴资金共计14,365.67万元。本次拟申请发行债券资金52,500.00万元,拟发行期限为30年。

(2) 项目审批情况

株洲市发展和改革委员会于2025年10月30日向株洲市人民政府提交了《株洲市发展和改革委员会关于申报株洲市2026年第一批地方政府专项债券的请示》(株发改〔2025〕234号),株洲市人民政府于2025年10月31日批复同意。

综上,本所律师认为:本次债券投资项目已经取得株洲市人民政府

府审批文件，具备本次债券发行对应的投资项目资格。

四、本次债券发行的额度

根据《融资平衡方案》记载，株洲保障性租赁住房（一期）本次募集资金规模为人民币 5.25 亿元。

五、发行文件

1、预期收益与融资平衡方案

根据《融资平衡方案》记载并经本所律师核查，《融资平衡方案》包含了区域介绍、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、融资平衡方案、潜在风险评估、还款保障措施、主管部门责任等主要内容。

本所律师认为：发行主体《融资平衡方案》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《融资平衡方案》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。

2、评级报告

联合信用评级有限公司就本次发行出具了相应的评级报告。本期发行的债券级别为“AAA”。

3、专项评价报告

湖南中天华会计师事务所(普通合伙)（以下简称“中天华会计”）针对本次专项债券项目出具相应的项目收益与融资自求平衡专项报告，中天华会计认为：在实施单位对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收益能够合理保障偿还融资资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为:本次债券募集资金拟投资项目预期收益能够合理保障偿还债券本金及利息,实现项目收益与融资自求平衡。

六、本次发行的中介服务机构

本所律师核查了为本次发行提供服务并出具相关报告的中介机构的营业执照及资质证书,具体情况如下:

1. 会计师事务所

中天华会计作为专项评价机构为本次债券发行的审计机构并出具《专项评价报告》。

中天华会计现持有长沙市天心区市场监督管理局于2020年11月5日核发的统一社会信用代码为9143010305388687XL的《营业执照》,湖南省财政厅于2018年7月5日核发内《会计师事务所执业证书》(证书序号:0002613,执业证书编号:43010084)。

经办注册会计师刘新会持有湖南省注册会计师协会于1999年9月17日核发的编号为430300020014号注册会计师证。

经办注册会计师黄姣持有湖南省注册会计师协会于2024年12月3日核发的编号为430100840035号注册会计师证。

本所律师认为:中天华会计系依法成立的合法存续的审计机构,具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质,在专项评价报告上签字的两名执业会计师均具备相应的从业资格。

2. 评级机构

联合信用评级有限公司作为本次债券发行的信用评级机构并出具《信用评级报告》。

根据联合信用评级有限公司提供的资料，并经本所律师核查，联合信用评级有限公司现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91120104738471845H）。

根据联合信用评级有限公司提供的资料，并经本所律师核查，联合信用评级有限公司已纳入中国人民银行以及中国银行间市场交易商协会分别公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之中。

本所律师认为：联合信用评级有限公司系依法成立的合法存续的评级机构，具备为本次债券发行提供信用评级服务的法定资格。

3. 律师事务所

湖南誉翔律师事务所作为本次债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所系经湖南省司法厅批准设立的合伙制律师事务所，现持有湖南省司法厅于 2018 年 8 月 29 日核发的统一社会信用代码为 31430000083557575D 的《律师事务所执业许可证》。

经办律师韩锋持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301199210740832 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

经办律师易柱持有湖南省司法厅核发的执业证号为 14301200810370555 的律师执业证，系湖南誉翔律师事务所的专职律师。

本所律师认为：湖南誉翔律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质；出具本法律意见书的两名经办执业律师均具备相应的从业资格。



七、结论

根据以上内容，本所律师认为：

1. 实施单位系经批准成立，具有独立的法人资格，具备实施主体资格。
2. 本期债券所对应的项目已经取得相应审批文件，具备债券发行资格。
3. 本期债券募集资金拟投资项目预期收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。
4. 为本期债券发行提供服务的审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经加盖本所公章后生效。

（本页无正文，仅为《湖南誉翔律师事务所关于株洲市保障性租赁住房（二期）专项债券法律意见书》之签章页）



2026 年 4 月 17 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31430000083557575D

湖南翥翔

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 08 月 29 日



执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302199210740832

法律职业资格或律师资格证号 湘司律证字3347号

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2010年01月01日



持证人

韩峰

性别

男

身份证号 430203197009250017

执业机构 湖南普翔律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14302200810370555

法律职业资格或律师资格证号 A20064301110430

发证机关 湖南省司法厅

发证日期 2021年01月20日



持证人

易柱

性别

男

身份证号 430181198309242295

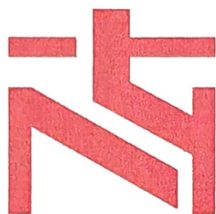


湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

湖南南燕律师事务所

关于芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）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	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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

（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	9
六、结论	10
附件 1 律师事务所执业许可证	12



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
芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目
之法律意见书

致：芦淞区财政局

湖南南燕律师事务所（以下简称“本所”）受委托为芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）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芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目融资平衡方案》
《专项评价报告》	系指《芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）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 5,000.00 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 5,000.00 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 5,371.00 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芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目，具体情况如下：

（一）项目概况

芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）项目收购位于芦淞区株董路与快速环道交汇处的诚建檀香山项目作为保障性住房，拟收购房源 139 套，建筑面积为 17033.16m²，改造后共计形成保障性住房 293 套。

（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 6,316.00 万元，其中：财政资金 1,316.00 万元，拟申请发行政府专项债券 5,000.00 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 5,000.00 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	株洲市芦淞区住房和城 乡建设局	机关单位	骆先辉	11430203732874766 3	芦淞区枫溪大道 668 号政府西院 五楼
项目 申请 单位	株洲京湖产业投资发展 集团有限公司	国企	黄吉	91430200MA4Q940 59J	湖南省株洲市芦 淞区 1135 号碧 玉花园商住楼二 层 201 号

(四) 项目前期文件

1. 株洲市住房和城乡建设局关于印发《株洲市保障性住房管理办法》的通知（株建发[2025]1 号）；
2. 株洲市住房和城乡建设局关于印发《株洲市保障性住房管理办法》的通知（芦建发[2025]14 号）；
3. 《存量商品房收购意向协议》；
4. 湖南省 2026 年分城市保障性租赁住房计划表；
5. 《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的证明》；
6. 《商品房预售许可证》（株预许字(2014)第 45 号）；
7. 《湖南省 2026 年保障性租赁住房建设项目信息备案表》；
8. 《关于申报芦淞区 2026 年第一批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》；

9.《芦淞区 2025 年度城镇保障性安居工程(住保障)增补项目财政承受能力评估报告》。

(五) 项目的公益性

本项目依托市场化方式盘活存量房产并转化为保障性住房，社会效益显著：一是聚焦新市民、新就业及稳定务工人员，精准解决其住房难题，减轻生活压力、释放消费与发展活力，形成安居乐业良性循环，提升城市包容度与人才吸引力；二是扩充保障房供给、升级基础设施与社区公共服务，规范物业服务、完善社区配套，优化人居环境，助力打造 15 分钟社区生活圈，实现住有所居向居有所乐转变；三是创新专项债资金运作与财政市场协同供给模式，盘活存量资产、节约新增建设用地，实现市场化资金平衡，形成可复制推广的保障房建设路径，兼具民生改善、社会稳定、人口优化、消费升级、城市提质等多重溢出效益，助力芦淞区城镇化高质量可持续发展。

根据上述情况，本所律师认为，项目主管部门是机关单位，项目申请单位是国有企业，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株洲市芦淞区住房和城乡建设局作出工作方案，并已签署收购意向协议，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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

《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，本次评价的芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）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 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



湖南南燕律师事务所

Hunan Nan Yan Law Firm

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（不含依法须经批准的项目许可的业务）；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权清晰、不存在任何权利负担及权属争议。将评估价格作为存量商品房收购定价的重要依据，确保收购价格公允合规、符合市场行情，切实保障债券资金使用安全与项目实施规范。

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芦淞区收购存量商品房用作保障性住房（一期）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: 湖南省司法厅
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	2020/1/21
	宝铂公寓 4302	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

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	

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

发证日期 2022年 09月 19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

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	A20011101082332		
发证机关	湖南省司法厅	持证人	罗直华
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 称 职  2025年06月 下一年度续业日期为2026年6月	<p>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考核完成前除外）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、了解律师详细信息，请登录 核验网址：_____</p> <p>No. 11535445</p>



北京市康达(长沙)律师事务所
BEIJING KANGDA(CHANGSHA)LAW FIRM

地址:长沙市区雨花区芙蓉中路三段567号建鸿达兴业1EC32楼
网址: <http://www.kangdalawyerscs.com> 邮编: 410007
电话:(0731)88123551 传真:(0731)82183551

北京市康达（长沙）律师事务所
关于株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性
住房项目001发行债券
的
法律意见书

二零二六年四月

目录

一、本次项目的发行依据及主体 5

 （一）发行依据 5

 （二）发行主体 5

二、株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001 5

 （一）项目基本信息 5

 （二）项目主管部门 5

 （三）项目相关文件 6

三、信息披露文件 6

四、中介服务机构 6

 （一）会计师事务所 6

 （二）律师事务所 7

五、与本次债券发行有关的重大法律事项及潜在风险 7

 （一）重大法律事项 7

 （二）潜在风险 7

六、结论 8

北京市康达（长沙）律师事务所

关于株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001

发行债券的法律意见书

北京市康达（长沙）律师事务所（以下简称“本所”）作为本次地方政府专项债券的发行的特聘专项法律顾问，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）、《地方政府债券发行管理办法》（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）、《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）、《中共中央办公厅国务院办公厅印发<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>》（厅字[2019]33号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，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

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

财政部	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	湖南省人民政府
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
国发[2014]43 号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发[2014]45 号文	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财库[2020] 43 号文	《地方政府债券发行管理办法》
财预[2015] 225 号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016] 155 号文	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预[2017]89 号文	《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》
财库[2019]23 号文	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
《专项评价报告》	《项目收益与融资自求平衡专项报告》
《融资方案》	《项目预期收益与融资平衡方案》
中鑫和顺	湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）
本所	北京市康达（长沙）律师事务所
元	人民币元

二、律师应声明的事项

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，

并承担相应的法律责任。

2、本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等材料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。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保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题做出判断。

4、本法律意见书仅作为本次债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

5、本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

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。

第二部分 正文

一、本次项目的发行依据及主体

（一）发行依据

根据《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。

（二）发行主体

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市县级人民政府。

二、株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001

根据《融资方案》，及市县提供的相关资料并经本所律师核查，本次专项债券发行所涉及的项目基本信息如下：

（一）项目基本信息

名称	株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001
建设地点	位于湖南省株洲市石峰区北站路229号启辰家园。
概算总投资（万元）	13,194.62
概况	本项目拟收购株洲市石峰区启辰家园存量商品房370套，总建筑面积32751.65平方米，房屋面积区间50平方米-140平方米（其中：50-60平方米4套、70-90平方米361套、120-140平方米5套）。
债券发行金额（万元）	项目拟发行专项债券总金额7200.00万元，本次拟发行7200.00万元。

（二）项目主管部门

统一社会信用代码	114302040061820286
机构名称	株洲市石峰区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	湖南省株洲市石峰区铜藕路170号

（三）项目相关文件

机构	文件	文号	时间
株洲市石峰区人民政府办公室	《关于申报石峰区2026年第一批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》	-	-

三、信息披露文件

1、信息披露文件

根据《融资平衡方案》记载并经本所律师核查，《融资平衡方案》包含了区域情况、债券情况、项目情况、资金平衡等主要内容。

2、专项评价报告

中鑫和顺出具了《湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）关于株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001收益与融资自求平衡专项评价报告》，中鑫和顺认为：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，预计经营收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本金及利息，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，对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金及利息，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

中鑫和顺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》。

中鑫和顺现持有长沙市雨花区市场监督管理局于2024年2月5日核发的统一社会信用代码为91430111MADBRU8Q32的《营业执照》、现持有湖南省财政厅于2024年3月13日核发的《会计师事务所执业证书》（编号：43010041）。

本所律师认为，中鑫和顺系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本次债券发行出具专项评价报告的资质，在专项评价报告上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所为发行人本次债券发行的法律顾问，本所现持有湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为31430000MD02491961的《律师事务所执业许可证》，本法律意见书签字律师均持有合法有效的律师执业证书，本所及签字律师具备为本次债券发行提供法律服务的资格。

本所律师认为，康达律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本次债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

五、与本次债券发行有关的重大法律事项及潜在风险

（一）重大法律事项

1、经核查，本次债券发行对应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、本次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，本次债券发行对应投资项目的项目实施机构均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

1、利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济总体运行状况和国家财政政策、货币政策等其他经济政策，以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

2、流动性风险

本期专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3、偿付风险

本次债券根据“财预（2016）155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息，发行费用纳入政府性基金预算管理。本次债券偿付资金主要来自对应项目未来运营收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但项目收益的实现易受到项目实施进度、运营情况等多种因素影响，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。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税（2013）5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本次债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本次债券投资收益发生相应波动。

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、为本次债券发行提供服务的资信评级机构、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。
- 3、本次债券的偿债保障措施符合财预（2017）89 号文和财库（2019）23 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

综上所述，本所律师认为：本次债券发行符合《预算法》、国发（2014）43号文、财库（2015）83号文、财预（2015）225号文、财预（2016）155号文、财预（2017）89号文及财库（2019）23号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本次债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式陆份，经本所律师及本所负责人签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京市康达(长沙)律师事务所关于株洲市石峰区2026年收购存量商品房用作保障性住房项目001发行债券的法律意见书》签字盖章页。)

北京市康达(长沙)律师事务所
(盖章)



负责人:

周晋

周晋

经办律师:

江忠皓

江忠皓

经办律师:

饶倩语

饶倩语

签署日期: 2026年4月17日

执业机构 北京市康达（长沙）律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14301200810471060

法律职业资格
或律师资格证号 A20064301000348

持证人 江忠皓

性 别 男

发证机关 湖南省司法厅

身份证号 421122197910167710

发证日期 2023 年 8 月 日

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



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 北京市康达（长沙）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14301201911121345

法律职业资格
或律师资格证号 A20174303040897

发证机关

发证日期



持证人 饶倩语

性 别 女

身份证号 430304199202162562



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	
备案日期	2025年06月 下一年度备案日期为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	

律师事务所分所执业许可证

北京市康达（长沙）



31430000MD02491961

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：

2020年 1月 1日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)



社会信用代码: 31430000MD02491961

北京市康达(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: 湖南省司法厅

发证日期: 2020 12 15

律师事务所分所登记事项

名称	北京市康达（长沙）律师事务所
住所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣域C栋7楼725-737室
负责人	张兰珍
派驻律师	张兰珍, 宋今今, 刘辉
设立资产	30万元
主管机关	长沙市司法局
批准文号	湘司许[2020]509号
批准日期	2020年12月11日

律师事务所分所变更登记 (一)



事项	变更	日期
		年月日
		年月日
		年月日
住所	湖南省长沙市雨花区芙蓉中路二段567号兴业大厦321a, 320号-3205号	2022年4月27日
		年月日
		年月日
		年月日

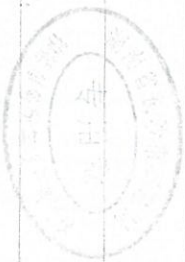


律师事务所分所年度考核考核记录

考核年度	二〇二二
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	

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期