

国浩律师（长沙）事务所

关于

2026年湖南省政府专项债券（十期）

（益阳市赫山区收购存量商品房用作保障

性住房项目）

之

法律意见书



國浩律師事務所  
GRANDALL LAW FIRM

湖南省长沙市湘江中路保利国际广场 B3 栋 17 楼邮编：410000  
17/F, Building B3, Poly International Plaza, Middle Xiangjiang Road, Changsha 410000, China  
电话/Tel: +8673188681999 传真/Fax: +8673188681999  
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

二〇二六年四月

**国浩律师（长沙）事务所**  
**关于**  
**2026年湖南省政府专项债券（十期）**  
**（益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目）**  
**之**  
**法律意见书**

**致：益阳市财政局**

国浩律师（长沙）事务所是经湖南省司法厅批准设立的、具有合法执业资格的律师事务所，有资格出具本法律意见书。

国浩律师（长沙）事务所接受委托，根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府专项债务预算管理办法》《中共中央办公厅、国务院办公厅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》《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》《住房城乡建设部财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》以及其他相关法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

## 目录

释义与简称 .....	3
第一节 律师声明事项 .....	4
第二节 正文 .....	5
一、 本期债券发行的基本情况 .....	5
（一） 发行主体 .....	5
（二） 发行额度 .....	5
二、 项目概况 .....	5
（一） 实施主体 .....	5
（二） 项目基本情况 .....	6
（三） 项目审批 .....	6
（四） 协议签署 .....	6
三、 项目投资估算与资金筹措方案 .....	6
（一） 项目投资估算 .....	6
（二） 项目资金筹措方案 .....	6
四、 项目运营收益与融资平衡情况 .....	7
（一） 项目运营收益 .....	7
（二） 项目融资还本付息情况 .....	7
（三） 项目融资平衡情况 .....	7
五、 项目评级 .....	7
六、 中介服务机构 .....	8
（一） 财务专项服务 .....	8
（二） 法律专项服务 .....	8
七、 结论意见 .....	8
第三节 签署页 .....	10

## 释义与简称

本法律意见书中，除非特别说明或文义另有所指，下列简称和术语具有以下含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
湖南省政府	指	湖南省人民政府
市县级政府	指	设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府
本期债券	指	2026年湖南省政府专项债券（十期）（益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目）
本项目	指	益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目
本所	指	国浩律师（长沙）事务所
法律意见书	指	《国浩律师(长沙)事务所关于2026年湖南省政府专项债券(十期)（益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目）之法律意见书》
鹏盛会计	指	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
《自求平衡评价报告》	指	《鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于2026年湖南省政府专项债券（十期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《项目平衡方案》	指	《2026年湖南省政府专项债券（十期）益阳市赫山区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》
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《信用评级报告》	指	联合资信出具的《2026年湖南省政府专项债券（十期）信用评级报告》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
《发行管理办法》	指	《地方政府债券发行管理办法》
《优化管理机制意见》	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》
《收购存量房工作通知》	指	《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》
中国	指	中华人民共和国，且仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第一节 律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所及经办律师特作如下声明：

一、本所律师依据《预算法》《发行管理办法》《预算管理办法》等法律法规和规范性文件以及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。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券发行工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件，随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据中国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、益阳市财政局保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。益阳市财政局保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于益阳市财政局及其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

八、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，未经本所书面同意，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

## 第二节 正文

### 一、本期债券发行的基本情况

#### （一）发行主体

根据《预算法》第三十五条的规定，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《预算管理办法》第四条的规定，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为湖南省政府，由湖南省政府统一发行并转贷给市县级政府，符合《预算管理办法》的规定。

#### （二）发行额度

根据《发行管理办法》第六条的规定，地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

经本所律师核查，根据第十四届全国人民代表大会第四次会议于2026年3月12日审议通过的《2026年国务院政府工作报告》，2026年拟安排地方政府专项债券4.4万亿元。

因此，本期债券的发行额度在上述可发行额度内，符合《发行管理办法》的规定。

### 二、项目概况

#### （一）实施主体

本项目实施主体为益阳市赫山区住房和城乡建设局基本情况如下：

名称	益阳市赫山区住房和城乡建设局
----	----------------

统一社会信用代码	114309030064825308
法定代表人	杨波
机构地址	益阳市赫山区三里桥路39号

（二）项目基本情况

项目名称	益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目
收购主体	益阳市凯达建设开发有限公司
收购计划	首批计划收购配套成熟、价格合理、位置合适的盛益幸福家园200套、益阳客天下66套共计266套，收购总面积25,745.44m <sup>2</sup> ，主要转化为配租型保障性住房。
实施安排	第一阶段：开展项目前期调研和准备工作，包括市场调查、房源筛选、与开发商洽谈沟通等。 第二阶段：进行合同签订、资金筹备等工作，确保购房交易依法依规顺利推进。 第三阶段：完成房屋交付验收，并根据保障性住房标准进行统一装修改造，完善配套设施。 第四阶段：制定保障性住房分配方案，开展申请受理、审核、公示等工作，将房屋分配给符合条件的申请困难家庭。
实施机构	益阳市赫山区住房和城乡建设局

（三）项目审批

2025年5月7日，益阳市赫山区人民政府出具《政府常务会议决议书》，同意收购赫山盛益幸福家园、益阳客天下已建存量商品房用于保障性住房。

（四）协议签署

截至本法律意见书出具之日，益阳市凯达建设开发有限公司已与益阳市盛益房地产开发有限责任公司、益阳客天下置业有限公司分别签署《保障性住房收购意向协议》，约定拟合计收购266套住宅。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《项目平衡方案》，本项目总投资10,839.00万元。

（二）项目资金筹措方案

根据《项目平衡方案》，本项目资金来源主要为建设单位自筹、发行政府专项债券，项目总投资10,839.00万元。其中，资本金为4,839.00万元，占总投资的44.64%。本项目拟申请发行地方政府专项债券共计6,000.00万元，本次拟申请发行地方政府专项债券共计6,000.00万元。

本次申请发行政府专项债券期限为30年。

#### 四、项目运营收益与融资平衡情况

##### （一）项目运营收益

本项目收入主要来源于保障房配租收入、停车场停车收入；本项目总成本包括职工薪酬、修理费用和管理、税费、管理费用。

本项目预期总收入20,095.31万元，预期总成本5,536.05万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为14,559.26万元。

##### （二）项目融资还本付息情况

本项目本次拟申请政府专项债券6,000.00万元，未来拟申请政府专项债券0.00万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2026年3月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定。据此，本次30年期债券的预测利率为2.81%，债券存续期内本息共计10,680.60万元。

##### （三）项目融资平衡情况

本项目预期总收入20,095.31万元，预期总成本5,536.05万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为14,559.26万元。相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.32。

根据鹏盛会计的预测，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2026年湖南省政府专项债券（十期）建设项目，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。

#### 五、项目评级

根据《信用评级报告》，联合资信认为湖南省经济和财政实力很强，政府治



理水平很高且能持续得到中央政府的有力支持；本期债券纳入湖南省政府性基金预算管理，到期不能偿还的风险极低。联合资信确定本期债券的信用等级为AAA。

## 六、中介服务机构

### （一）财务专项服务

鹏盛会计对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具《自求平衡专项报告》。

鹏盛会计现持有长沙市天心区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91430103MA4Q6XAP9H）和湖南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：474700294301）。

综上，本所律师认为，鹏盛会计系依法经批准设立且合法存续会计师事务所，具备为本期债券发行出具《自求平衡专项报告》的资质；在《自求平衡专项报告》上签字的执业会计师均具备相应的从业资格。

### （二）法律专项服务

本所作为本期债券发行的专项法律顾问并出具本法律意见书。

本所经湖南省司法厅批准设立，现持有湖南省司法厅核发的统一社会信用代码为31430000MD01727662的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书由冯东阳、杨芳作为签署律师，均持有湖南省司法厅核发的律师执业证书，具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为，本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；在本法律意见书上签字的执业律师具备相应的从业资格。

## 七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规、规章和规范性文件的相关规定，发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

（一）本期债券符合《预算管理办法》规定的发行主体要求；

- （二）本项目已经取得现阶段必要的相关批复文件；
  - （三）本项目的资金来源主要为资本金/自有资、发行政府专项债券；
  - （四）根据《自求平衡评价报告》，本期债券各项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡；
  - （五）为本项目提供财务和法律专项服务的中介机构均具备提供相应服务并出具相关报告的执业资格。
- （以下无正文，为本法律意见书之签署页）

### 第三节 签署页

（本页无正文，仅为《国浩律师（长沙）事务所关于2026年湖南省政府专项债券之法律意见书》之签署页）

本法律意见书于2026年4月17日出具，正本壹式叁份，无副本。



负责人：冯东阳

冯东阳

经办律师：杨 芳

杨芳