

广东朝胜律师事务所

Guangdong Champion Way Law Firm

(2025) 粤朝律 湛财政法意 字第 49 号

湛江西城片区保障性租赁住房项目
专项债券项目
之
法律意见书

委托人：湛江市财政局



广东朝胜律师事务所

致：湛江市财政局

广东朝胜律师事务所是经中华人民共和国广东省司法厅批准成立，具有合法执业资格的律师事务所，有资格就中国法律问题出具法律意见。

本所接受湛江市财政局的委托，作为湛江市财政局的特聘专项法律顾问，就湛江西城片区保障性租赁住房项目，根据《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）等法律、法规和规范性文件的规定，出具法律意见如下：

一、释义与简称

除非特别注明或另有所指，本意见书的简称和术语具有以下含义

“本意见书”		湛江西城片区保障性租赁住房项目专项债券项目之法律意见书
“债券项目”		湛江西城片区保障性租赁住房项目专项债券项目，以项目未来经营收益偿还的地方政府专项债券项目
“本项目”		湛江西城片区保障性租赁住房项目
“本所”		广东朝胜律师事务所
“贵局”		湛江市财政局
千福田会计师事务所		广东千福田会计师事务所有限公司（有限责任公司）
《收益与融资资金平衡测算评价报告》		广东千福田会计师事务所有限公司向湛江市财政局出具的《湛江西城片区保障性租赁住房项目收益与融资资金平衡测算评价报告》（粤千福田专债咨字【2025】049号）

二、声明

1、贵局向本所提供了本意见书所需要的资料；贵局对其提供的资料作出了声明，保证提供资料的真实、准确、完整性，且复印件与原件一致。

2、千福田会计师事务所向本所提供了《收益与融资资金平衡测算评价报告》。

3、对于出具本意见书的事实，本所获取了有关政府部门公开发布的文件，有关政府部门、贵局或其他单位出具的证明文件。

4、本所依据本意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件发表意见；已遵循勤勉尽责和诚实信用原则，了解债券项目情况，查阅相关资料；对所获取的资料进行了审阅，并经提供机构盖章确认；已通过政府网站核实本项目的主体信息。

5、本所仅就本项目的主体资格、本项目情况及本项目收益与融资自求平衡有关的法律问题发表意见，不对工程、财务、审计、信用评级等其他专业事项发表意见。本意见书在引用其他中介机构出具的报告及相关文件的数据、意见及结论时，不表明本所对该内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

6、本所同意贵局将本意见书作为债券项目的政府报批文件，用于债券项目的申请。

基于以上所述，本所出具法律意见如下：

三、法律意见

1、项目的组织实施单位

湛江市麻章区教育局

根据湛江市发展和改革局作出的《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕38号），表明湛江市麻章区教育局是组织实施单位。

根据湛江市麻章区教育局持有的《统一社会信用代码证书》，湛江市麻章区教育局的基本信息如下：

统一社会信用代码	11440811007101832A
机构名称	湛江市麻章区教育局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市麻章区瑞云南路9号
负责人	黎相辉
赋码机关	湛江市机构编制委员会办公室

本所认为，湛江市麻章区教育局是依法设立的机关法人，可以作为湛江西城片区保障性租赁住房项目的组织实施单位。

2、项目情况

项目名称	湛江西城片区保障性租赁住房项目
项目总投资	¥55,343.72 万元
建设范围	西城快线南侧
建设内容	本项目为湛江西城片区保障性租赁住房项目，包括： （1）湛江市西城片区保障性租赁住房（市政配套道路），项目建设内容及规模为：星光大道（主干路）、规划纵八路（次干路）、规划横八路（支路）共计三条市政道路 2760 米。

	(2) 湛江市西城片区保障性租赁住房（房建部分），项目建设内容及规模为：建设 4 栋单体建筑 610 户保障性租赁住房，其中地上部分 46106.33 方米，地下室建筑面积 14366.41 平方米及室外配套工程。
2025 年专项债券 发行金额	¥24,200.00 万元
项目情况	<p>(1) 2022 年 6 月 30 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕38 号）；</p> <p>(2) 2022 年 10 月 19 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（市政配套道路）初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2022〕70 号）；</p> <p>(3) 本项目于 2023 年 6 月 21 日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目（房建部分）初步设计概算的复函》（湛发改投审〔2023〕26 号）。</p>

本所认为，湛江西城片区保障性租赁住房项目正在开展相关工作，有实施项目的资金需求。

四、本项目收益与融资自求平衡

根据《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）及《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）第七条“专项债务收支应当按照

对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡”的规定，本项目需要实现项目收益和融资自求平衡。

《收益与融资资金平衡测算评价报告》由千福田会计师事务所出具。经本所核查，千福田会计师事务所成立于1999年12月15日，经营期限为长期，类型为有限责任公司，统一社会信用代码为9144080070791333XM，于1999年10月22日取得了广东省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：44080001），有资质出具《收益与融资资金平衡测算评价报告》。

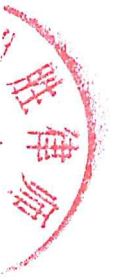
依据《收益与融资资金平衡测算评价报告》，千福田会计师事务所认为，在对湛江西城片区保障性租赁住房项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计结余209,133.35万元，专项债券本息合计70,460.00万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为2.97倍。本次评价的湛江西城片区保障性租赁住房项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

据此，本所认为，本项目基本符合《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）、《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）及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）之规定。

五、总结性意见

综上所述，本所认为，本项目的组织实施单位具备实施对应项目的资格；本项目可实现项目收益和融资的平衡；项目组织实施单位应当根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的要求，将债券项目筹集的资金，专项用于本项目。

（以下无正文）



签章页：

（本页无正文，为《湛江西城片区保障性租赁住房项目之法律意见书》）

广东朝胜律师事务所

负责人：伍广新

经办律师：洪晓林

经办律师：洪月丽



2025 年 1 月

执业机构 广东朝胜

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14408202011274757

法律职业资格 A20184408119095
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 洪晓琳

性别

身份证号 440801199702012042

律师年度考核备案

考核年度	2023 年 度
考核结果	称 职
备案机关	广东省江门市司法局 律师年度考核备案
备案日期	2024年3月至5月,下一年度 备案日期为2025年3月至5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 广东朝胜
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14408202011277590

法律职业资格 A20184403043170
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 洪丹丽

性别

身份证号 440811199407182826



律师年度考核备案

考核年度	2023 年度
考核结果	称 职
备案机关	江门市司法局 专 章 年度考核备案
备案日期	2024年3月至5月,下一年度 备案日期为2025年3月至5月

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

证号: 24408201610327822

统一社会信用代码: 31440000MD0100615K

广东朝胜 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: 广东省司法厅

发证日期: 二零一六年 四月 十二日

