

云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目  
法律意见书

二〇二五年三月

云南博宏律师事务所



# 目 录

释 义 .....	2
声 明 .....	3
正 文 .....	5
一、发行的批准和授权 .....	5
二、项目参与主体 .....	5
(一) 主管部门 .....	5
(二) 项目单位 .....	5
三、项目基本情况 .....	5
(一) 项目概况 .....	5
(二) 项目批复文件 .....	7
四、项目收益和融资自求平衡的专项评价 .....	8
五、相关中介机构 .....	8
(一) 会计师事务所 .....	8
(二) 律师事务所 .....	8
六、结论意见 .....	8

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	云南省人民政府
本所、我们	指	云南博宏律师事务所
本项目	指	云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所
本法律意见书	指	云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券法律意见书
《实施方案》	指	为本次政府专项债券发行的实施方案，即《云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券实施方案》
《财务评价报告》	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券财务评价报告》（众环云综字（2025）00038 号）
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）
元	指	人民币元（除非另有规定或特别说明）

# 云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券 法律意见书

## 声 明

敬启者：

云南博宏律师事务所（以下简称“本所或我们”）接受委托，并指派律师以特聘法律顾问的身份参与本项目，就本项目所涉及的有关事宜，根据中国现行的法律法规和规范性文件的相关规定，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，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《关于试点发展项目受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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《财政部关于做好 2018 地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《财政部关于进一步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、国务院办公厅发布的《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）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 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），法律法规及规范性文件的有关规定，以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实发表本法律意见。

2. 本所律师假设，本所律师审阅的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，复印件均与原件相符；本所律师审阅的全部文件的印章、签字均是真实、有效的；所有已签署或将签署文件的各方，均为具备完全民事行为能力的主体并取得了适当的授权签署该等文件；就相关主体所知，一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所律师披露，而无任何隐瞒、虚假或遗漏之处。

3. 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，本所律师依托于项目所在地有关政府部门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

4. 本法律意见书仅就与本项目有关的中国法律问题发表意见，并不对会计、验资及审计、资产评估、外文翻译等专业事项和境外法律事项发表意见。本所律师对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中的某些数据和结论不具备在专业上进行核查和作出评价的适当资格。

5. 本所依据财预〔2017〕89号文、财库〔2019〕23号文、财库〔2020〕43号文等规定及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，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。

6. 本法律意见书仅供论证本项目合法合规性之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

7. 本所律师依据中国律师行业公认的业务标准和道德规范，出具本法律意见书如下：



正文

一、发行的批准和授权

截至本法律意见书出具之日，本项目发行已经取得的相关批准及授权如下：

2025 年 1 月 18 日，云南省第十四届人民代表大会第三次会议上审查批准了《关于云南省 2024 年地方财政预算执行情况和 2025 年地方财政预算草案的报告》，明确了 2025 年全省及省本级政府性基金预算，并就专项债券资金事宜进行了安排。

二、项目参与主体

(一) 主管部门

根据《实施方案》，本项目主管部门为楚雄高新区安全环保和建设管理局，根据其持有的《统一社会信用代码证书》，基本情况如下：

机构名称	楚雄高新区安全环保和建设管理局
机构性质	机关单位
负责人	未披露
统一社会信用代码	11532301MB1M01232X
机构地址	楚雄高新技术产业开发区永安路 698 号管委会三楼

(二) 项目单位

根据《实施方案》，项目单位为楚雄高新区世安投资运营管理有限公司，基本情况如下：

机构名称	楚雄高新区世安投资运营管理有限公司
机构性质	国有企业
负责人	代建宝
统一社会信用代码	91532300MACGXAF14U
机构地址	云南省楚雄高新区振兴路 559 号一楼 2 室

三、项目基本情况

(一) 项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

项目名称	云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目
------	---------------------------

建设性质	新建
项目区位	庄甸医药园区幸福家园公租房小区西侧
项目建设规模及内容	<p>本项目规划总用地面积为 15796.02 m<sup>2</sup>，合约 23.69 亩。本次拟新建保障性租赁住房 705 套，总建筑面积为 60996.48 m<sup>2</sup>，含 5 栋高层住宅建筑及 2 栋门卫室，配套室外附属设施工程等。</p> <p>(1) 地上建筑</p> <p>1) 新建 1#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积 10392.74 m<sup>2</sup>、共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、每户建筑面积 66.25 m<sup>2</sup>，A-2 户型 48 户、每户建筑面积 69.04 m<sup>2</sup>，A-3 户型 17 户、每户建筑面积 68.70 m<sup>2</sup>，A-4 户型 17 户、每户建筑面积 68.03 m<sup>2</sup>）；</p> <p>2) 新建 2#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、14 层、建筑面积 8590.46 m<sup>2</sup>、共计 121 户（其中 A-1 户型 54 户、每户建筑面积 66.44 m<sup>2</sup>，A-2 户型 39 户、每户建筑面积 69.24 m<sup>2</sup>，A-3 户型 14 户、每户建筑面积 68.90 m<sup>2</sup>，A-4 户型 14 户、每户建筑面积 68.22 m<sup>2</sup>）；</p> <p>3) 新建 3#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、17 层、建筑面积 10392.74 m<sup>2</sup>、共计 148 户（其中 A-1 户型 66 户、每户建筑面积 66.25 m<sup>2</sup>，A-2 户型 48 户、每户建筑面积 69.04 m<sup>2</sup>，A-3 户型 17 户、每户建筑面积 68.70 m<sup>2</sup>，A-4 户型 17 户、每户建筑面积 68.03 m<sup>2</sup>）；</p> <p>4) 新建 4#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积 10554.92 m<sup>2</sup>、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积 77.90 m<sup>2</sup>，B-2 户型 48 户、每户建筑面积 73.49 m<sup>2</sup>，B-3 户型 48 户、每户建筑面积 68.86 m<sup>2</sup>）；</p> <p>5) 新建 5#高层住宅 1 栋、钢筋混凝土框架剪力墙结构、24 层、建筑面积 10554.92 m<sup>2</sup>、共计 144 户（其中 B-1 户型 48 户、每户建筑面积 77.90 m<sup>2</sup>，B-2 户型 48 户、每户建筑面积 73.49 m<sup>2</sup>，B-3 户型 48 户、每户建筑面积 68.86 m<sup>2</sup>）；</p> <p>6) 新建门卫室两栋、砖混结构、一层、总建筑面积 20.00 m<sup>2</sup>、每栋建筑面积 10.00 m<sup>2</sup>。</p> <p>(2) 地下建筑</p> <p>新建地下停车库 10490.70 m<sup>2</sup>，钢筋混凝土框架剪力墙结构，含地下停车位 266 个。</p>
项目总投资	23,086.51 万元
申请专项债券金额	2024 已发行专项债券 4,000.00 万元；2025 年发行专项

	债券 4,000.00 万元，2035 年到期续发 3,500.00 万元。
债券期限	10 年+10 年
资金筹措	本项目总投资 23,086.51 万元，楚雄经济开发区财政预算安排 15,086.51 万元，占总投资的 65.35%；其余部分申请地方政府专项债券 8,000.00 万元，占总投资的 34.65%。

根据项目单位出具的声明，截至本法律意见书出具之日，本项目资产不存在抵押、质押情况。

## (二) 项目批复文件

### 1. 项目可研批复情况。

本项目已取得可研批复，根据《楚雄高新技术产业开发区行政审批局关于下达云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（楚高行审复〔2022〕123 号），同意项目可行性研究报告，并对项目建设地点、建设内容及规模、项目总投资及资金来源予以批准。

### 2. 项目环境影响备案情况。

根据《建设项目环境影响登记备案管理办法》本项目于 2023 年 6 月 7 日完成备案，备案号 202353230100000201。

### 3. 用地规划情况。

本项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的证号为 532300202300002 的《建设用地规划许可证》，本项目建设用地符合国土空间规划和用途。

### 4. 用地批复情况。

根据《楚雄州自然资源和规划局高新区分局关于楚雄高新区世安投资运营管理有限公司受让楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目国有建设用地使用权的批复》（楚高自然资审批〔2023〕12 号），该项目用地已审批。

### 5. 产权证取得情况。

本项目已取得建设用地不动产权证，证号云（2023）楚雄市不动产权第 0008520 号。

### 6. 建设工程规划情况。



项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为532301202307030101-KPQ《建设工程规划许可证》，项目符合城乡规划要求。

#### 7. 建筑工程施工许可情况。

项目已取得楚雄高新技术产业开发区投资促进和行政审批局颁发的编号为532399202307130101《建筑工程施工许可证》，项目符合施工条件，准予施工。

### 四、项目收益和融资自求平衡的专项评价

经评价，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南楚雄高新区2022年保障性租赁住房建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 五、相关中介机构

#### （一）会计师事务所

本项目的《财务评价报告》由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所现持有云南省财政厅2023年12月20日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号为420100055302，批准执业文号为云财会〔2015〕55号），中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所已经财政部门依法审批，准予持证分所执业。同时，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所持有昆明市官渡区市场监督管理局2023年12月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91530103MA6K360C70），合法存续。

#### （二）律师事务所

本所现持有云南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31530000767080739K），本所符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定条件，具备执业资质。

### 六、结论意见

#### （一）本期债券发行要素

债券名称：2025年云南省地方政府专项债

债券期限：10年+10年

还本付息方式：利息按半年支付，到期还本并支付最后一期利息

对应项目名称：云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目

对应项目总债务本息保障倍数：1.38

## (二) 主管部门及项目单位的主体资格

楚雄高新技术产业开发区安全环保和建设管理局为当地的行政机关，系《实施方案》中针对本项目确定的适格行业主管部门。楚雄高新区世安投资运营管理有限公司合法设立，依法存续，系《实施方案》针对本项目确定的适格项目单位。

## (三) 项目的批复手续

云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目已取得可行性研究报告批复，其余审批要件正在积极办理中。由于本项目已取得可行性研究报告批复，故符合《政府投资条例》关于投资主管部门对政府投资项目进行经济和社会发展规划及产业政策审查的规定。

## (四) 项目收益和融资自求平衡

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《财务评价报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## (五) 中介机构资质

为本项目出具《财务评价报告》和《法律意见书》的会计师事务所、律师事务所均为依法设立、合法存续的第三方专业机构，具备出具相关专业意见的资质。

综上，本所律师认为：云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2019〕23 号、厅字〔2019〕33 号文、财库〔2020〕43 号等相关法律法规及规范性文件的规定。

[以下无正文]

（本页无正文，为《云南楚雄高新区 2022 年保障性租赁住房建设项目专项债券法律意见书》之签字盖章页）



经办律师： 吴家春

经办律师： 杨虎国

2025 年 3 月 12 日