
北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所
关于收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住
房项目专项债券发行
法律意见



北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所
BeiJing DeHeng (Urumqi) Law Office
德行天下 恒信自然

乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路133号城建大厦17楼
电话：0991-466 7912 传真：0991-466 7920 邮编：830063



北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所

关于收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目

专项债券发行法律意见

(2025)德乌法意字第 7355 号

致：乌鲁木齐市住房和城乡建设局

根据《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)《中华人民共和国证券法》(以下简称“《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)等法律、法规及规范性文件的规定,北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所(以下简称“本所”)作为收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目专项债券发行(以下简称“本期债券”)的特聘专项法律顾问,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本期债券发行事宜,出具本法律意见。

本所律师依据本法律意见出具日前已发生的或存在的事实和我国现行法律、法规和财政部的有关规范性文件发表法律意见。对于本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实,本所律师依赖有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见。在本法律意见中,本所律师仅就与本期债券发行有关的法律问题发表意见,而不对有关会计、审计、信用评级、评估等专业事项发表意见。本所律师在法律意见中对有关会计报表、审计报告中某些数据或结论的引用,并不意味着经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对本期债券发行所涉及的相关材料及有关事项进行了核查验证,对本期债券发行的合法、



合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见仅供本期债券发行之目的使用,不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见作为本期债券发行申请所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师同意部分或全部在本期债券相关文件中自行引用或按中国证券业协会备案要求引用本法律意见的内容,但作上述引用时,不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

一、本期债券的募集资金用途及项目情况

根据《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目实施方案》(以下简称《实施方案》)及本所律师核查,本期债券募集资金将用于收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目。

(一) 项目基本情况

根据《实施方案》,项目名称为收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目。

项目计划建设期限为0.5年,即2025年8月-2025年12月。

(二) 项目概况

本项目将用于5个住宅小区购置362套乌鲁木齐市经济适用房,其中:

购置天使之城148套经济适用房,套均面积76.69平方米,总建筑面积11,350.64平方米;

购置九点阳光·翰林府56套经济适用房,套均面积77平方米,总建筑面积4,311.76平方米;

购置精彩天地·九点阳光(B区)51套经济适用房,套均面积91.63平方米,总建筑面积4,673.2平方米;





购置居然首府 53 套经济适用房, 套均面积 72.09 平方米, 总建筑面积 3,819.09 平方米;

购置阳光尚郡商住小区 54 套经济适用房, 套均面积 82.67 平方米, 总建筑面积 4,463.91 平方米。

在对上述房屋进行简单改造后, 作为保障性租赁住房同时按照配售型保障性住房销售, 丰富乌鲁木齐市保障性租赁住房的供给渠道, 向乌鲁木齐市无房新市民、青年人等住房困难群体及青年人才等符合政策要求主体提供租、售房服务。

(三) 项目总投资情况

根据《实施方案》, 项目估算总投资为 11,633.02 万元, 资金来源: 政府专项债券资金 11,600.00 万元, 乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司自有资金自筹 33.02 万元。

(四) 本期债券发行情况

本项目拟申请专项债资金 11,600.00 万元, 本期债券项目拟申请专项债资金 11,600.00 万元, 发行期限为 30 年。

二、项目单位

项目单位名称: 乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司 (以下简称“盛创致业公司”)

统一社会信用代码: 91650100MA785G3L9L

法定代表人: 韩苇

单位性质: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

单位地址: 新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区 (新市区) 高新街 258 号数码港大厦 2015-1603 号

成立日期: 2018 年 11 月 23 日

经本所律师核查后认为, 盛创致业公司系中国境内有效存续的有限责任公司, 具备实施本项目的主体资格。



三、项目主管单位

项目主管单位名称：乌鲁木齐市住房和城乡建设局（以下简称“乌鲁木齐市住建局”）

统一社会信用代码：11650100MB0931294R

负责人：韩锟

机构住所：乌鲁木齐市水磨沟区新兴街 29 号

机构性质：机关

综上，经本所律师核查后认为，乌鲁木齐市住建局是在中国境内依法设立并有效存续的机关法人，具备管理本项目的主体资格。

四、项目已取得的批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目已取得批复文件如下：

乌鲁木齐市住建局出具《关于将收购存量住房用作保障性住房项目纳入乌鲁木齐市 2025 年保障性住房计划的承诺书》，载明，按照《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》（建保〔2025〕10 号）和住建部《收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券申报工作指引》，计划由乌鲁木齐国润投资运营有限公司收购存量住房 708 套、7.19 万平方米，总价 4.57 亿元；由乌鲁木齐市盛创致业资产管理有限公司收购存量住房 362 套、2.86 万平方米，总价 1.16 亿元；由乌鲁木齐房地产开发（集团）有限公司收购存量住房 910 套、10.28 万平方米，总价 6.48 亿元。合计收购存量住房 1980 套、20.33 万平方米，总价 12.21 亿元，拟申请地方政府专项债券资金 12.21 亿元，利用项目运营收益偿本付息。同时承诺将上述收购存量住房用作保障性住房项目纳入我市 2025 年保障性住房计划。

综上，本所律师认为：本期债券募集资金将用于收购天使之城等 5 个经济适用房用作保障性住房项目专项债券，上述项目符合产业政策及地区发展规划，且收购存量住房用作保障性住房项目已纳入乌鲁木齐市 2025 年保障性住房计划中，





能够开展收购相关工作。

五、本期债券的发行文件

(一) 《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目实施方案》和《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目事前绩效评估报告》

经本所律师核查，乌鲁木齐市住建局为本期债券发行所编制的《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目实施方案》披露了以下内容：项目基本情况、经济社会效益分析、绩效目标与指标、项目投资估算及资金筹措方案、项目收益与融资自求平衡方案、项目压力测试与评价、项目风险评估等。《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目事前绩效评估报告》披露了以下内容：项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等。

本所律师认为：乌鲁木齐市住建局为本期债券发行所编制的《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目实施方案》和《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目事前绩效评估报告》的内容已包含本期债券发行所涉及的项目的主要内容，并且《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目事前绩效评估报告》的内容符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的规定。

(二) 审计机构及财务评价报告

新疆宏昌天圆有限责任公司会计师事务所（以下简称“宏昌天圆”）受托作为本期债券的审计机构。

1. 审计机构

宏昌天圆现持有乌鲁木齐市天山区市场监督管理局于2024年4月25日核发的统一社会信用代码为91650000766252324B的《营业执照》、新疆维吾尔自治区财政厅核发了证书编号为65010015的《会计师事务所执业证书》。

2. 财务评价报告



宏昌天圆为本项目出具的《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目专项债券收益和融资自求平衡评价报告》认为,收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目专项债券以运营收入稳定现金流作为还本付息的资金来源,拟通过申请政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。在拟建项目实施单位及相关参与单位提供的数据真实,项目设计、预测可靠及所依据各项假设合理的前提下,评价咨询意见认为项目预期收益能够合理保障偿还融资资金的本金和利息,本息覆盖率为1.20,可实现项目收益和融资自求平衡。

综上,本所律师认为:宏昌天圆系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所,与乌鲁木齐市住建局、盛创致业公司不存在关联关系,具备为本期债券发行出具专项评价报告的资质,符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

(三) 法律顾问及法律意见

本所受聘作为本期债券发行的专项法律顾问,就本期债券的发行事宜出具法律意见。

本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅核发的31650000599183906M号《律师事务所执业许可证》。本法律意见的签字律师持有合法有效的《律师执业证》。

综上,本所及经办签字律师具备为本期发行提供法律服务的资质,与乌鲁木齐市住建局、盛创致业公司不存在关联关系,符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

六、结论意见

根据以上内容,本所律师认为:

(一)乌鲁木齐市住建局为本期债券发行编制的《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目实施方案》和《收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目事前绩效评估报告》已披露本期债券基本信息。

(二)本期债券募集资金将用于收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目,符合相关法律规定。

(三)为本期债券发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资





质。

(四) 本期债券的偿债措施能够满足项目收益与融资自求平衡的要求, 符合专项债券发行条件。

本法律意见正本六份, 由本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)



(此页为《北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所关于收购天使之城等5个经济适用房用作保障性住房项目专项债券发行法律意见》之签署页)



经办律师: 张雪莲

张雪莲

经办律师: 周凡

周凡

2025 年 12 月 4 日



律师事务所分所执业许可证

证号: 31650000599183906M

北京德恒(乌鲁木齐)
律师事务所, 符合
《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条
件, 准予设立并执业。

发证机关: 新疆维吾尔自治区司法厅
发证日期: 2018 年 03 月 29 日



No. 80007728

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京德恒(乌鲁木齐)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501201811031278

法律职业资格A2009650100166
或律师资格证号

发证机关 新疆维吾尔自治区司法厅

发证日期 2023 年 05 月 23 日

律师年度考核备案

考核年度	2025年6月1日至 2026年5月31日
考核结果	称职
备案机关	新疆维吾尔自治区司法厅 专用章
备案日期	律师年度考核备案



持证人 张雪莲

性别 女

身份证号 410323198307211360

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 北京德恒(乌鲁木齐)
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501201910132200

法律职业资格 A20176529010206
或律师资格证号

发证机关 新疆维吾尔自治区司法厅

发证日期 2024 年 10 月 22 日

律师年度考核备案

考核年度	2025年6月1日至 2026年5月31日
考核结果	称职
备案机关	新疆维吾尔自治区 司法厅 专用章
备案日期	2025年6月1日



持证人 周凡

性 别 男

身份证号 652901199101222011

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

