

关于巴州和硕县收购存量商品房项目  
政府专项债券  
之  
法律意见书

北京诺德律师事务所

(法)字【2025】第593号



# 目 录

第一部分 引言 .....	2
一、释义 .....	2
二、律师应声明事项 .....	2
第二部分 正文 .....	5
一、项目的基本情况 .....	5
二、项目融资来源 .....	6
三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况 .....	7
四、本项目中介服务机构 .....	10
五、法律风险管理评估 .....	12
六、结论意见 .....	13



**北京诺德律师事务所****关于巴州和硕县收购存量商品房项目****政府专项债券项目法律意见书**

和硕县住房和城乡建设局：

本所律师依据《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的通知》（财预【2017】89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）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库【2018】72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）、《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43号）、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》（建保【2025】10号）及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本所作为巴州和硕县收购存量商品房项目专项法律顾问，按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具本法律意见书。



## 第一部分 引言

### 一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本项目专项债券	指巴州和硕县收购存量商品房项目新增政府专项债券
本意见书/《法律意见书》	指为申请本项目政府专项债券律师事务所出具的《关于巴州和硕县收购存量商品房项目法律意见书》
《实施方案》	指《巴州和硕县收购存量商品房项目实施方案》
《财务评估报告》	指北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《巴州和硕县收购存量商品房项目政府专项债券项目专项财务评估报告》
财政部	指国家财政部
本所	指北京诺德律师事务所
北京政德	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
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》
财预[2017]50号	指财政部 发展改革委 司法部 人民银行 银监会 证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预[2016]155号	指财政部《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	指财政部《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[2018]209号	指财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》
财预[2018]34号	指财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
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》
国发[2015]51号	指国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》
国发[2019]26号	指《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》
财库[2020]36号	指财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库[2020]43号	指财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
元	指人民币元

### 二、律师应声明事项

1、本所已对本所律师认为出具本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。



2、和硕县住房和城乡建设局向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

3、对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，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关之法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评估、现金流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、评估报告、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4、本法律意见书仅供本次巴州和硕县收购存量商品房项目申报新增专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，和硕县住房和城乡建设局及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5、本所律师同意将本法律意见书作为和硕县住房和城乡建设局申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6、本所律师同意和硕县住房和城乡建设局部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。



## 第二部分 正文

### 一、项目的基本情况

#### (一) 项目概况

##### 1. 项目名称

巴州和硕县收购存量商品房项目，以下简称“本项目”。

##### 2. 参与主体

本项目项目单位为和硕县住房和城乡建设局。

##### 3. 项目区位

本项目建设地点位于和硕县。

##### 4. 项目建设期

本项目建设工期从2025年10月至2026年10月。

##### 5. 项目建设内容及规模

本项目建设内容包括：对浩宇龙腾居228套闲置存量房进行回购，房屋每套面积约为120平方米，合计约为2.747万平方米。

##### 6. 项目总投资估算

本项目总投资7100.00万元。其中：工程费用7004.89万元，工程建设其他费95.11万元。

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
一	建设投资	7100.00	100.00%
1	工程费用	7004.89	98.66%
2	工程建设其他费	95.11	1.34%

三	总投资	7100.00	100.00%
---	-----	---------	---------

## (二) 项目参与主体

本项目实施主体为和硕县住房和城乡建设局，其具体信息如下所示：

统一社会信用代码	11652828457916561G
机构名称	和硕县住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	石材大道住建司法联合办公楼三楼
负责人	才登巴特

基于前述事实，本所律师认为和硕县住房和城乡建设局系在中华人民共和国依法设立、合法存续的机关单位，具备申请本项目政府专项债券工作的主体资格。

## (三) 项目合法性

本项目获得和硕县财政局出具的《和硕县财政承受能力评估报告》；

和硕县住房和城乡建设局出具的《关于和硕县收购存量商品房项目承诺函》。

本项目成熟度较高，待专项债券资金下达后，能够尽快形成固定资产实物工作量。

## 二、项目融资来源

本项目总投资为7100.00万元。其中：2025年申请专项债券资金7100.00万元，债券资金占比100.00%。

### 项目资金筹措表



单位：万元

项目	金额	占比
项目资本金	0.00	0.00%
本级财政资金	0.00	0.00%
政府专项债券	7100.00	100.00%
合计	7100.00	100.00%

本所律师认为项目资本金设置符合国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）关于项目资本金比例的要求。

### 三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据国务院印发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目本期债券偿付资金主要来自于保障性住房出租收入、物业费收入。本项目拟发行政府专项债7100.00万元，其中拟2025年发行专项债券7100.00万元，发行期限为30年。从谨慎性原则考虑，本期债券综合利率假定为3.20%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。根据《财务评估报告》，本项目运营净收益为17915.68万元，需偿还债券本息13802.40万元（其中债券本金7100.00万元，债券利息6702.40万元），债券存续期内项目运营净收益对债券本息和其他财务费用的覆盖倍数为1.30倍。预期运营收入现金净流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目募集资金支出安排及预期偿债资金来源平衡。



## 运营净收益覆盖债券还本付息表

单位：万元

项目	年份	合计	2025年	2027年	2028年	2029年	2030年
收入	运营收入	21797.13	0.00	247.12	494.23	556.01	648.68
扣除项	运营成本	974.24	0.00	24.09	26.56	27.18	29.01
	税费	2907.21	0.00	21.67	43.81	55.69	76.37
可用于资金平衡的相关收益 (A)		17915.68	0.00	201.35	423.87	473.14	543.30
专项债 支付情 况	应付债券利息	6702.40	0.00	340.80	227.20	227.20	227.20
	发行服务费	0.00	7.10				
	登记托管费	0.00	0.57				
	兑付服务费	0.34	0.00	0.02	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金	7100.00					
	应付债券本息合计 (B)	13802.73	7.67	340.82	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	运营收入	648.68	648.68	681.11	681.11	681.11	715.17
扣除项	运营成本	29.01	29.01	30.28	30.28	30.28	31.61
	税费	76.37	76.37	83.51	83.51	83.51	91.01
可用于资金平衡的相关收益 (A)		543.30	543.30	567.32	567.32	567.32	592.55
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计 (B)	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
收入	运营收入	715.17	715.17	750.93	750.93	750.93	788.48



扣除项	运营成本	31.61	31.61	33.01	33.01	33.01	34.48
	税费	91.01	91.01	98.89	98.89	98.89	107.16
可用于资金平衡的相关收益 (A)		592.55	592.55	619.03	619.03	619.03	646.84
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计 (B)	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
收入	运营收入	788.48	788.48	827.90	827.90	827.90	869.29
扣除项	运营成本	34.48	34.48	36.02	36.02	36.02	37.64
	税费	107.16	107.16	115.84	115.84	115.84	124.96
可用于资金平衡的相关收益 (A)		646.84	646.84	676.03	676.03	676.03	706.69
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计 (B)	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
收入	运营收入	869.29	869.29	912.76	912.76	912.76	958.40	958.40
扣除项	运营成本	37.64	37.64	39.34	39.34	39.34	41.13	41.13
	税费	124.96	124.96	134.53	134.53	134.53	144.59	144.59
可用于资金平衡的相关收益 (A)		706.69	706.69	738.88	738.88	738.88	772.68	772.68
专项 债支	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费							



付 情 况	登记托管费							
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金							7100.0 0
	应付债券本息合计（B）	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	7327.2 1

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

**敏感性分析表**

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益(A)	16124.11	17019.90	17915.68	18811.47	19707.25
债券本金及利息合计（B）	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40
其他财务费用（C）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
债券本息覆盖率(A/(B+C))	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43

基于以上分析，并根据北京政德会计师事务所出具的《财务评估报告》，本所律师认为，本项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，实现了该项目募集资金支出安排及预期偿债资金来源平衡，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

#### 四、 本项目中介服务机构

##### （一）会计师事务所资质

《巴州和硕县收购存量商品房项目政府专项债券项目专项财务



评估报告》系由北京政德会计师事务所（普通合伙）依法出具。

经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市财政局于2019年11月12日核发的《会计师事务所执业证书》（编号为11010329）和北京市石景山区市场监督管理局于2022年6月13日核发的统一社会信用代码为91110107MA01J6FL5E的《营业执照》营业执照经营范围包含：从事会计师事务所业务；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本项目专项债券发行提供《财务评估报告》的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

## （二）律师事务所资质

《关于巴州和硕县收购存量商品房项目政府专项债券项目法律意见书》由北京诺德律师事务所依法出具。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。



本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用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执业资格。

## **五、法律风险管理评估**

### **(一) 影响项目进度或正常运营的风险**

#### **1. 来源于业主方管理的风险**

风险识别：来源于业主方管理的风险主要是业主方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

#### **2. 资金落实情况**

风险识别：资金落实风险主要是因融资等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

### **(二) 影响项目收益的风险**

#### **1. 经营风险**

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

#### **2. 市场风险**

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资



收益的平衡。

### **3.财务风险**

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，因此面临一定财务风险。

#### **（三）影响融资平衡结果的风险**

##### **1.投资测算不准确风险**

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目运营收入达到预期的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

##### **2.利率波动风险**

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

### **六、结论意见**

综上所述，截至本法律意见书出具之日，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，经审慎审查有关文件和信息，本所律师认为：

（一）本项目项目单位和硕县住房和城乡建设局系在中华人民共和国依法设立、合法存续的机关单位，依据相关政府文件，具备申请



本项目债券资金的主体资格。

(二) 本项目具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债券支持发行的领域。

(三) 本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

(四) 根据《实施方案》，本次专项债券项目的资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51号）及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）的要求。

(五) 根据《财务评估报告》，本项目运营净收益能够满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财政部《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）文的相关规定。

(六) 为本次申请专项债券提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

(七) 本次申请专项债券的《实施方案》中已经揭示了本专项债券可能面临的主要偿债风险。

本法律意见书经承办律师签字并加盖本所公章后生效。

**【以下无正文】**



（此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具《巴州和硕县收购  
存量商品房项目之法律意见书》之签章页）

北京诺德律师事务所

经办律师：



经办律师：

刘红梅

2025年9月9日



# 律师事务所执业许可证

31110000MD019798XX

统一社会信用代码:

北京诺德

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



北京市司法局

发证机关:

2020 07 02 日

发证日期:

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制



律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证

(副本)

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：  
北京诺德

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：

北京市司法局  
2020 07 02  
年 月 日

发证日期：

## 律师事务所登记事项（一）

名 称	北京诺德律师事务所
住 所	北京市石景山区古城南街9号院 1号楼6层609号
负 责 人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5 万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556 号
批准日期	2018-09-20

## 律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	
-------	--



## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2025年6月-2026年5月

## 律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

## 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
	年 月 日

## 律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局
考核日期	2022年6月-2023年5月



执业机构	北京诺德律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11101202410746124		
法律职业资格或律师资格证号	A20181301055051		
发证机关	北京市司法局	持证人	刘一
发证日期	2024年02月29日	性别	男
		身份证号	232301199209091811

  

律师年度考核备案	
考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 诺德律师事务所年度考核专用章
备案日期	2025年6月-2026年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 <b>北京诺德律师事务所</b>	
执业证类别 <b>专职律师</b>	
执业证号 <b>11101201411441808</b>	
法律职业资格 <b>A20126101031535</b> 或律师资格证号	持证人 <b>刘红梅</b>
发证机关 <b>北京市司法局</b>	性 别 <b>女</b>
发证日期 <b>2024</b> 年 <b>03</b> 月 <b>25</b> 日	身份证号 <b>612729198105093622</b>

  

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度 <b>二〇二四年度</b>		考核年度	
考核结果 <b>称 职</b>		考核结果	
备案机关 <b>北京市石景山区司法局</b> <b>专用章</b> <b>律师年度考核备案</b>		备案机关	
备案日期 <b>2025年6月-2026年5月</b>		备案日期	