

# 新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿 产业园区保障性租赁住房建设项目 法律意见书



新疆乌鲁木齐市天山区人民路316号4楼

2025年10月24日

## 目录

释义 .....	2
第一节引言.....	3
第二节正文.....	5
一、主体资格.....	5
二、项目情况.....	5
三、专项评价报告.....	7
四、中介服务机构及相关法律文件.....	7
五、偿债保障措施评估.....	8
六、项目风险评价.....	9
七、结论.....	10
第三节签署页 .....	11

## 释义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

新疆明境	指	新疆明境会计师事务所（普通合伙）
《总体评价报告》	指	新疆明境会计师事务所（普通合伙）出具的明境评审字[2025]第 00148 号《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡实施方案总体评价报告》
《实施方案》	指	《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目实施方案》
本项目、项目	指	温宿产业园区保障性租赁住房建设项目
本所	指	上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所
本所律师	指	是指在本《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目法律意见书》签字的律师
本《法律意见书》	指	《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目法律意见书》
元	指	人民币元、万元

# 新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性 租赁住房建设项目法律意见书

(2025)上汇乌法意字 0152 号

致：温宿县产业园区管理委员会

本所接受委托，担任温宿产业园区保障性租赁住房建设项目专项债券之法律顾问，并依据《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品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律法规和规范性文件，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法律意见书。

## 第一节引言

为出具本法律意见，本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。
2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本期专项债券发行所涉及的相关文件资料及本期专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
3. 本所已经得到温宿县产业园区管理委员会的保证，即为本期专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；温宿县产业园区管理委员会向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。
4. 对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委

托人出具的说明文件出具法律意见。

5. 本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。本所在本法律意见书中对会计报表、财务评估报告等报告中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对本期专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6. 本法律意见书仅供委托人本期专项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书作为委托人本期专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。



## 第二节正文

### 一、主体资格

#### （一）发行主体资格

本期温宿产业园区保障性租赁住房建设项目专项债券将由新疆维吾尔自治区财政厅统筹安排发行。

#### （二）项目业主

经核查，温宿产业园区保障性租赁住房建设项目的业主单位是温宿县产业园区管理委员会，根据其《统一社会信用代码证书》，项目业主的基本情况如下：

机构名称	温宿县产业园区管理委员会
统一社会信用代码	126529225847515282
机构地址	温宿县金华路 001 号
负责人	申华
机构性质	机关
颁发日期	自 2023 年 03 月 21 日

综上，本所律师认为，温宿县产业园区管理委员会系经依法批准设立，作为温宿产业园区保障性租赁住房建设项目的业主主要为工业发展服务，推进工业化进程。管理协调园区内公共设施、公益事业和行政事务、审核报批园区内投资项目，监督管理园区内企业，招商引资和对外经济技术交流合作。

### 二、项目情况

#### （一）温宿产业园区保障性租赁住房建设项目概况

根据温宿县产业园区管理委员会提供的《实施方案》，截至本法律意见书出具之日，项目具体情况如下：

##### 1. 项目名称

温宿产业园区保障性租赁住房建设项目。

##### 2. 建设地点

阿克苏地区温宿县。

### 3. 建设规模及内容

新建保障性租赁住房 1145 套，项目总建筑面积 78580 平方米（其中规划住宅 68700 平方米，公建用房 380 平方米，地下车库 3100 平方米，商业 5520 平方米，消防水池及配电室 750 平方米、附属用房 130 平方米），配套相关附属设施，

4. 建设期限：2 年，

5. 运营周期：8 年，

### 6. 项目投资及资金来源

本项目建设总投资为 27500 万元。其中工程直接费 23369.64 万元， 占总投资的 84.98%；工程建设其他费 1479.88 万元， 占总投资的 5.38%；预备费 1242.48 万元， 占总投资的 4.52%；建设期利息 1408.00 万元， 占总投资的 5.12%。

资金来源：本项目总投资 27500 万元，计划申请地方政府专项债券 22000 万元（其中**已到位**12000万元，**本次**申请10000万元），债券发行期 10 年；财政配套 3783 万元；保障性安居工程补助资金 1717 万元，

## （二）项目的批复情况

1. 2025 年 8 月 12 日，温宿县发展和改革委员会出具的《关于温宿产业园区保障性租赁住房建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（温发改审（2025）138 号）；

2. 2025 年 8 月 2 日，阿克苏地区生态环境局温宿县分局出具《关于温宿产业园区保障性租赁住房建设项目选址意见的复函》：经对选址拐点坐标进行核查，不涉及饮用水水源地保护区。原则上同意该项目选址，同时满足发改、林草、水利、自然资源局等部门意见，建设项目环境影响评价文件必须经审批并取得批复后，方可开工建设，以避免“未批先建”违法行为发生。

## （三）项目的公益性评价

根据《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号文），“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、基础科研、义务教育等建设项目。本项目建成后将缓解住房领域的贫富差距，减少因住房问题引发的社会矛盾，促进社会公平与和谐，稳定社会秩序，符合“公益性项目”的定义要求，同时也符合《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）中关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域发行专项债券”的规定。此外，根据《总体评价报告》，项目整体亦会产生一定的收益。

综上所述，本所律师认为：1. 本项目已经取得发改等部门等的批复文件，项目真实合法。2. 本项目具有公益性且有一定收益，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）要求。

### 三、专项评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）针对本期债券发行出具了《总体评价报告》，新疆明境认为：在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的相关项目，预期有足够的现金流入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

综上所述，本所律师认为，本项目具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

### 四、中介服务机构及相关法律文件

#### （一）会计师事务所及相关专项评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）担任本期发行的专项审计机构。根据乌鲁木齐市沙依巴克区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91650103MA786A4L4J 号的《营业执照》、新疆维吾尔自治区财政厅核发的 65010122 号《会计师事务所执业证书》等文件并经本所律师适当核查，新疆明境具备担任本期专项债券专项评价机构的资格，在《总体评价报告》上签字的注



册会计师均持有有效的《中华人民共和国注册会计师证书》，具有为发行人出具相关《总体评价报告》的资格。

新疆明境就本期发行出具了《总体评价报告》，对温宿产业园区保障性租赁住房建设项目在债券存续期内可偿债收益进行预测。

## （二）律师事务所及相关专业报告

本所担任本期专项债券发行的专项法律顾问。本所持有新疆生产建设兵团司法局颁发的证号为 31650000MD02424297 号的《律师事务所执业许可证》，为本期发行专项法律顾问工作指派的律师均持有有效的《中华人民共和国律师执业证》。

本所就本期发行出具了《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房建设项目法律意见书》，对温宿产业园区保障性租赁住房建设项目申请发行政府专项债券的合法合规性出具了法律意见。

综上所述,为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师和律师具有相应的从业资格。

## 五、偿债保障措施评估

本期专项债券偿债保障措施如下：

（一）根据新疆明境出具的《总体评价报告》，本期专项债券对应项目在债券存续期内的可偿债收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（二）本期债券项目资金纳入地方政府专项债务限额管理，专户存储，专款专用。政府机构制定资金管理计划和资金应对计划，确定资金管理的目标和岗位责任制，建立资金监测和控制机制，严格按照有关文件的要求合理开支，并按规定及时向上级有关部门汇报资金使用情况。

（三）按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还

责任，本级财政将按照《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）规定，及时逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。未按时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门采取适当方式扣回。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券项目“温宿产业园区保障性租赁住房建设项目”的偿债保障措施符合《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）规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

## 六、项目风险评价

### （一）工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。

### （二）工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。

### （三）组织管理风险

项目实施过程中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，从而使得已经确立的项目进度受到影响，造成项目原定目标不能实现。

### （四）外部协作风险

项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。

### （五）资金风险

对于市场建筑材料的价格变化情况关注度不够等会对项目的实施造成一定的影响。

## 七、结论

根据以上内容，本所律师认为，

（一）温宿县产业园区管理委员会系经依法批准设立，作为温宿产业园区保障性租赁住房建设项目的业主合法合规。

（二）本项目已经取得发改委等部门的批复文件，项目真实合法。

（三）本项目具有公益性且有一定收益，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）要求。

（四）根据《实施方案》和《总体评价报告》，本项目符合专项债券发行条件，具有稳定的预期偿债资金来源，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

（五）为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均为依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师和律师具有相应的从业资格。

（六）本项目虽然在项目建设、项目经营以及利率波动等方面具有一定的风险，但是项目单位严格执行《实施方案》中所提风险控制措施，上述风险基本可控。

（七）债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

（以下无正文，为《新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿产业园区保障性租赁住房  
建设项目法律意见书》之签署页。）

### 第三节 签署页

签字律师： 吴焕焕

签字律师： 邱草国

上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所

2025年10月24日





执业机构 上海市汇业（乌鲁木齐）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501201010187746

法律职业资格  
或律师资格证号 A200865228270206

发证机关 新疆生产建设兵团司法局

发证日期 2025年04月15日



持证人 吴焕焕

性别 男

身份证号 652327198410244135

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	新疆生产建设兵团司法局 专用章
备案日期	2025年4月, 下一年度 备案日期2026年4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 上海市汇业（乌鲁木齐）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501202110403636

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204116284195

发证机关 新疆生产建设兵团司法局

发证日期 2023 年 06 月 07 日



持证人 邱茸国

性 别 男

身份证号 411628199801088215

律师年度考核备案

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	新疆生产建设兵团司法局 专用章
备案日期	2024年4月, 下一年度 备案日期2025年4月30日

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	新疆生产建设兵团司法局 专用章
备案日期	2025年4月, 下一年度 备案日期2026年4月30日



# 律师事务所分所执业许可证

证号: 31650000MD02424297

上海市汇业(乌鲁木齐)律师事务所 分所,  
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: 新疆生产建设兵团司法局  
发证日期: 2020年 09月 11日

No. 80001209

中华人民共和国司法部监制