

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设  
项目（二期）  
专项债券

法  
律  
意  
见  
书

新疆领泽律师事务所  
二〇二五年十一月



## 目 录

第一部分 引 言 .....	1
一、出具本法律意见书的相关依据 .....	1
二、本所律师重要声明 .....	2
第二部分 正 文 .....	3
一、本期债券项目的实施单位基本情况 .....	3
二、本期债券项目的基本情况 & 取得的批复文件 .....	5
（一）项目基本情况 .....	6
（二）本期专项债券的发行信息 .....	6
（三）募集资金的用途 .....	7
（四）项目已取得的批复文件 .....	7
三、项目预期收益与融资平衡安排 .....	9
四、本期债券发行的中介服务机构 .....	9
（一）专项财务审计机构 .....	9
（二）专项法律服务机构 .....	10
五、本期债券的偿债风险提示 .....	10
（一）流动性风险 .....	10
（二）利率波动风险 .....	11
（三）债券偿付风险 .....	11
（四）税务风险 .....	11
（五）项目实施风险 .....	11
第三部分 总体结论性意见 .....	11

# 伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施 建设项目（二期） 专项债券法律意见书

致：伊宁市住房和城乡建设局

## 第一部分 引言

### 一、出具本法律意见书的相关依据

新疆领泽律师事务所（简称“本所”）依法接受伊宁市住房和城乡建设局的委托，为贵单位发行伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券（简称“本期债券”）中涉及的相关法律问题，出具本法律意见书。

本所律师根据《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）《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〕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）《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）《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）等法律法规及规范

性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准，就本期债券发行中涉及的相关法律事宜，出具本法律意见书。

## 二、本所律师重要声明

本所律师根据本法律意见书出具日之前存在的事实和中国现行法律法规以及规范性文件之规定发表法律意见，本所律师针对某些事项之法律评述或结论，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规以及规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认，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，对本次发项目进行了必要的调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所及本所律师同意将本法律意见书作为本次发行的必备文件之一，随同其他材料一并报送并同意作为本次发行的信息披露文件对外公开披露。

本所律师不具备对有关会计、审计等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意书中对审计机构有关数据、内容、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意发行人在发行文件中自行部分或全部引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本法律意见书仅作为申请本次发行专项债券之目的使用，不得作为任何其他目的。

综上，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国

律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见。

## 第二部分 正文

### 一、本期债券项目的实施单位基本情况

根据《伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）实施方案》（简称《实施方案》），伊宁市住房和城乡建设局是本期债券项目的实施单位，根据其提供的《统一社会信用代码证书》，并经本所律师通过全国组织机构代码数据服务中心核查，其基本情况如下：

1	单位名称	伊宁市住房和城乡建设局
2	统一社会信用代码	11654101010336624T
3	赋码机构	中共伊宁市委委员会机构编制委员会办公室
4	机构性质	机关
5	单位地址	伊宁市伊犁河路9号
6	负责人	庞岩

本所律师通过政府相关网站查询了伊宁市住房和城乡建设局的相关信息，其主管单位为伊宁市人民政府，其工作职责范围为：

1. 贯彻执行有关住房和城乡建设工作的方针政策和法

律法规,负责全市住房保障、房地产市场、工程建设、建筑业、公用事业、物业市场、勘察设计等行业管理工作,拟订相关制度规划和管理规定并指导实施。

2. 负责全市住房制度改革和住房保障工作,做好保障性住房建设、分配、管理、运营及城区直管公房的资产管理等工作。

3. 负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场工作。拟订全市房地产行业发展规划和产业措施,制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理的制度措施并监督执行;负责房地产交易和产权管理工作;指导住宅小区物业管理工作,负责全市住宅专项维修资金的监督管理。

4. 贯彻执行房屋征收与补偿管理法律法规,组织实施市城区房屋征收与补偿和旧城改造、城中村改造的管理、服务工作;负责全市棚户区改造统筹管理工作;指导各乡镇棚户区改造实施工作。

5. 负责建筑业行业管理工作。拟订全市建筑业发展规划、改革方案并监督执行;承担规范建筑市场各方主体行为和监督管理建筑市场的职责。指导组织实施房屋和市政工程项目招投标活动的监督执法,拟订勘察设计、施工、监理、招投标、造价咨询等规范性文件并监督和指导实施;负责建筑企业资质管理;负责建设工程项目施工图审查备案等工作。负责全市建筑行业劳动保险统筹工作。

6. 负责建筑、市政工程质量安全管理工作。负责全市工



程质量和安全生产工作的指导和监督检查;负责城乡建设工程消防设计审查工作;负责全市房屋安全鉴定监管工作;负责全市房屋建筑、市政工程施工验收备案管理工作;指导编制工程质量安全事故应急救援预案,组织或参与重大工程质量安全事故调查和处理。

7. 负责建筑节能管理工作。会同有关部门拟订全市节能规划和措施并监督实施;负责发展新型墙体材料和绿色建筑推广应用的管理工作,推进装配式建筑产业发展。

8. 指导村镇建设、农村住房和重点镇建设,指导小城镇和村庄人居环境的改善工作。

9. 贯彻执行工程建设自治区统一定额和行业标准,组织实施全市城乡建筑工程的抗震设防工作;负责城市建设档案管理工作。

10. 负责市城道路、排水、综合管网等市政基础设施项目建设、维护和管理;负责市城路灯管理和市城规划区内景观照明管理工作;负责市城区防汛排涝工作。

11. 负责城市供热、燃气等公用设施的行业管理,做好项目建设、维护和安全、应急管理工作;负责市城污水处理工作。

12. 完成市委、市政府交办的其他工作任务。

本所律师认为:伊宁市住房和城乡建设局是经伊宁市人民政府批准依法设立并有效存续的机关单位法人,具备组织、管理、实施本债券项目的主体资格。

## 二、本期债券项目的基本情况及取得的批复文件

## （一）项目基本情况

1. 项目名称：伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）。

2. 实施单位：伊宁市住房和城乡建设局。

3. 项目建设地点：伊宁市。

4. 项目建设期：2024 年 8 月至 2026 年 12 月。

5. 项目建设内容及规模：

项目占地面积 65 亩。1、新建保障性住房 1148 套，总建筑面积 107415.82 平米；2、新建 DN300-800 给排水管线 2 公里；3、新建 供电管线 1.4 公里；4、新建供热管线 1.5 公里；5、新建天然气管 线 1.2 公里；6、新建通讯管线 1.2 公里；7、新建道路及硬化 1.08 万平方米、围墙 1.1 公里、大门 2 座、安装 250 盏灯等建设相关配套附属设施。

6. 本项目总投资情况：本项目总投资估算为 40,000 万元，拟通过财政投入自有资金、申请超长期国债、发行项目收益的专项债券的方式完成项目资金筹措。

## （二）本期专项债券的发行信息

根据《实施方案》，本期专项债券的发行信息如下：

1	发行金额	人民币 4,500 万元
2	发行期限	10 年
3	发行利率	年利率 3.2%
4	还本付息	按年付息到期后一次性偿还本金



本项目总投资 40,000 万元，申请专项债券资金 32,000 万元，地方政府配套资金 8,000 万元。2024 年已发行地方政府专项债券 27000 万元，本次 2025 年计划发行地方政府专项债券 4,500 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2% 估算，每半年付息一次。

### （三）募集资金的用途

根据《实施方案》及本所律师适当核查，本期债券资金将用于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）。

### （四）项目已取得的批复文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）已取得下列批复文件：

2023 年 10 月 12 日，伊宁市自然资源局出具《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）的预审意见》（伊市自然资函〔2023〕292 号），认定项目建设符合《中华人民共和国环境影响评价法》，同意项目的建设方案，按程序办理环境影响评价相关手续。

2023 年 10 月 18 日，伊宁市发改委核发《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（伊市发改〔2023〕359 号），同意建设伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期），确定了建设地点、主要建设内容及规模、项目总投资及资金筹措、项目实施单位以及建设时限等。

2024年7月19日，伊宁市发展和改革委员会出具《关于变更伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（伊市发改〔2024〕267号），经研究，同意变更市发改委原文件《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（伊市发改〔2023〕359号）内容，具体如下：一、项目建设规模及主要内容：原建设规模及主要内容“项目占地面积64亩，新建保障性租赁住房1000套，总建筑面积90000平方米，其中包括给排水管线2公里、供电管线1.4公里、供热管线1.5公里、天然气管线1.2公里、通讯管线1.2公里、道路及硬化1.08万平方米、围墙1.1公里、大门2座、安装250盏灯等建设相关配套附属设施。”现变更为“项目占地面积65亩，1、新建保障性租赁住房1148套，总建筑面积107415.82平方米；2、新建DN300-800给排水管线2公里；3、新建供电管线1.4公里；4、新建供热管线1.5公里；5、新建天然气管线1.2公里；6、新建通讯管线1.2公里；7、新建道路及硬化1.08万平方米、围墙1.1公里、大门2座、安装250盏灯等建设相关配套附属设施。”；二、“项目总投资40000万元，资金来源为专项债券及地方配套资金”现变更为“项目总投资40000万元，资金来源为超长期国债、专项债券和地方配套资金”。

本所律师认为：本期债券项目募集资金将用于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期），该项

目符合产业政策及地区发展规划，且已取得相关职能部门的批复文件。

### 三、项目预期收益与融资平衡安排

2025 年 11 月 11 日，新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）出具《伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价报告》（千寻所咨字〔2025〕第 24 号），该报告认为：本债券项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成本项目的资金筹措事宜，本项目的固定收入可以为本项目提供充足、稳定的现金流，本债券项目的本息保障倍数为 1.50，项目预期收益完全可以覆盖债券本息，可以满足本债券发行还本付息的要求。

本所律师认为：本期债券项目具有充足、稳定的预期偿债资金来源，项目收益在债券存续期内可以满足债券还本付息的要求。

### 四、本期债券发行的中介服务机构

#### （一）专项财务审计机构

1	单位名称	新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）
2	统一社会信用代码	91654002333117928L
3	登记管理部门	新疆伊犁州伊宁市经济合作区建材路 1 号中国西部国际建材城 D1 号楼 803 室
4	营业执照日期	2022 年 7 月 6 日
5	执业证书	《会计师事务所执业证书》

6	执业证书核发单位	新疆维吾尔自治区财政厅
7	执业证书编号	65010112
8	执业证书核发日期	2023 年 3 月 13 日

本所律师认为：新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，与本债券项目的实施单位不存在关联关系，符合债券发行对中介机构资质的相关要求。

## （二）专项法律服务机构

1	单位名称	新疆领泽律师事务所
2	统一社会信用代码	31650000MD0258826P
3	执业证书	《律师事务所执业许可证》
5	律师事务所类型	合伙制律师事务所
6	执业证书核发单位	新疆生产建设兵团司法局
8	执业证书核发日期	2022 年 4 月 26 日

本所律师认为：本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，与本债券项目的实施单位不存在关联关系，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质。

## 五、本期债券的偿债风险提示

### （一）流动性风险

本期债券发行后可在市场交易流通，本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债



券流动性。

## （二）利率波动风险

受国际经济环境、国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

## （三）债券偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于专项收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但专项收入的实现易受到项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

## （四）税务风险

在本期债券存续期内，国家相关税收优惠政策可能发生变化。在本期债券存续期内，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

## （五）项目实施风险

本项目在实施过程中，存在自然环境、施工条件方面发生变化的风险；来源于施工方、设计方、供应方的风险；发生工程事故等各项风险，一定程度上可能影响项目实施进度。

# 第三部分 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）已经取得了相关政府批准手续；具有专业服务机构测算的项目收益与融资自求平衡；为本项目提供服务的法律服务机构、财务审计机构均具备相应的从业资质。

2. 伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）符合政府专项债券发行的条件，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。

本法律意见书正本一式肆份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）



（本页系新疆领泽律师事务所关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券法律意见书的签章页）

经办律师（签字）：刘丹

马彩霞

新疆领泽律师事务所  
2025年11月12日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31650000MD0258826P

新疆领泽

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: 新疆生产建设兵团司法局

发证日期: 2022年04月26日

No. 70067300

中华人民共和国司法部监制

# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

31650000MD0258826P

统一社会信用代码:  
新疆领泽

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。

新疆生产建设兵团司法局

发证机关: 2022 04 27  
发证日期: 年 月 日

## 律师事务所登记事项 (一)

名 称	新疆领泽律师事务所
住 所	新疆维吾尔自治区自治区直辖县级行政区划克达拉市新疆可克达拉市北固山西路1111号游客服务中心B座3楼306室
负 责 人	刘丹
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	可克达拉市司法局
批准文号	兵司许决(2022)52号
批准日期	2022年04月22日

## 律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	刘丹, 马彩霞, 米娜古丽·阿勒玛斯别克
-------	----------------------

执业机构	新疆领泽律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16590201910077474	持证人	刘丹
法律职业资格 或律师资格证号	C20076540230599	性别	男
发证机关	新疆生产建设兵团司法局	身份证号	320321198210020616
发证日期	2022年04月26日		

执业机构	新疆领泽律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16590201611402423	持证人	马影霞
法律职业资格 或律师资格证号	C20136540211217	性别	女
发证机关	新疆生产建设兵团司法局	身份证号	654121199109192169
发证日期	2022年04月26日		