



新疆北方律师事务所  
关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房  
建设项目地方政府专项债券的  
法律意见书

中国·新疆·乌鲁木齐  
二〇二六年四月十八日



地址：新疆乌鲁木齐市北京南路 895 号豪威大厦 20 楼

电话：（0991）7887273 15199037903 13579228494

邮箱：beifanglawer@vip.163.com

**新疆北方律师事务所**

**关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房**

**建设项目地方政府专项债券的**

**法律意见书**

新北律专意（2026）第 0403 号

致：伊吾县城市建设投资管理有限公司

新疆北方律师事务所（以下简称本所）作为哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目地方政府专项债券（以下简称本期债券）的专项法律服务机构，本所指派张磊、高文彬律师作为本次专项法律服务的经办律师，根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《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）、《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〔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）、《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）、《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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉

的通知》（财预（2021）110号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发（2024）52号）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照严格履行法定职责，遵守律师行业的业务标准、勤勉尽责和诚实信用原则，对申请本次债券的有关事项出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及经办律师如下声明：

1. 本所及本所律师依据《预算法》《证券法》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的精神出具法律意见书。

2. 本所及本所律师承诺已依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件，履行勤勉尽责和诚实信用原则发表法律意见。

3. 在为出具本法律意见书而进行的核查过程中，相关部门向本所声明，其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、完整、准确的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。

4. 为出具本法律意见书，经办律师分别登录国家企业信用信息公示系统查询平台、全国组织机构代码公示查询平台、中国财政部官网、中国人民银行征信中心、中国住房和城乡建设部全国

建筑市场监管公共服务平台、中国债券登记网、信用中国网、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息公开网等网站,对委托方的相关信息进行了查询,并假设前述的网站查询和信息公示网站所登载的内容为真实、可靠的,没有任何篡改、杜撰或受到网络攻击。

5. 本法律意见书中,本所仅就与专项债券有关的法律问题发表法律意见,而不对有关可行性研究报告、项目实施方案、审计报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及可行性研究报告、项目实施方案、审计报告等内容时,均为严格按照有关第三方专业机构出具的报告引述,并不表明本所对其内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6. 本法律意见书所有章节应为一个整体,不应单独使用,本所未授权任何单位、个人对本法律意见书做任何解释或说明。本法律意见书仅供委托方为申请本期债券资金之目的使用,未经本所许可,不得改作他用。

7. 本所同意将法律意见书作为申请本期债券必备的法律文件,随同其他材料一同报送;愿意作为公开披露文件,并承担相应的法律责任。



## 正 文

### 一、项目概况

根据《哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目实施方案》（以下简称实施方案）及本所律师核查，本期专项债券募集资金将用于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目。

#### （一）项目基本情况

根据实施方案及伊吾县发展和改革委员会《新疆维吾尔自治区投资项目备案证》（备案证号：2507241247650522000135），本项目名称为：哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目（以下简称本项目）。

建设地点：伊吾县吐葫芦乡。

建设期限：1 年。

#### （二）建设内容及规模

新建 500 套保障性住房及基础配套设施，总建筑面积 33747.69 平方米，其中地上建筑面积 31293.69 平方米，地下建筑面积 2454 平方米。

#### （三）项目总投资及资金筹措情况

根据实施方案，本项目总投资 14,131.00 万元，资金来源为：计划申请发行地方政府专项债券资金 10,300.00 万元，其中：2026 年第一期已发行 2,100.00 万元，第二期申请发行 2,100.00 万元（本次发行）；企业自筹资金 3,831.00 万元。

### 二、项目主体情况

本项目建设单位是伊吾县城市建设投资管理有限公司（简称伊吾县城投公司），并作为立项审批申报单位履行立项程序。

伊吾县城投公司是经伊吾县人民政府批准，伊吾县国资委授权作为伊吾县城市基础设施国有资产的投资主体并对其实施运营的国有独资公司，由县政府指定的城市基础设施投资平台，是政府实施国有资产经营和产业结构调整的主要载体。根据伊吾县住房和城乡建设局于 2025 年 5 月 27 日出具的《关于委托伊吾县城市建设投资管理有限公司组织实施 2025 年哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目建设工作有关事宜的函》，由伊吾县城投公司负责组织实施本项目建设工作。

经查询核实，伊吾县城投公司持有伊吾县市场监督管理局于 2025 年 10 月 27 日核准的《营业执照》，基本信息如下：

公司名称	伊吾县城市建设投资管理有限公司
统一社会信用代码	91652223098170525Q
法定代表人	王磊
注册地址	新疆哈密市伊吾县伊吾镇振兴东路 436 号
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	34420.457303 万元
营业期限	2014 年 4 月 17 日至无固定期限
股东名称	伊吾县国有资产监督管理委员会

本所律师认为，项目建设单位伊吾县城投公司系国有独资公司法人，具有通过新疆维吾尔自治区人民政府发行本期债券的主体资格。

### 三、申请专项债券要素

1. 债券名称：哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目专项债券
2. 发行人：新疆维吾尔自治区人民政府
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
4. 债券期限：15 年
5. 申请总额：本期申请发行债券人民币 2,100.00 万元
6. 债券用途：哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目
7. 还本付息方式：每半年付息，到期一次性偿还债券本金

### 四、项目批复文件

1. 2025 年 10 月 13 日，伊吾县发展和改革委员会出具《伊吾县发展改革委关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》（伊发改投资（2025）225 号）。

2. 2025 年 8 月 19 日，哈密市生态环境局伊吾县分局出具《关于征询哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目选址意见建议函的复函》。

3. 2025 年 9 月 13 日，伊吾县自然资源局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 652223202500056）。

4. 2025 年 12 月 31 日，新疆维吾尔自治区自然资源厅出具《关于伊吾县实施城镇规划 2025 年第七批建设用地的批复》（新自然资源用地（2025）1120 号）。

### 五、本项目的预期收益与融资自求平衡情况



1. 本期债券发行所编制的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、项目事前绩效评估及绩效目标情况、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、项目压力测试及评价、项目风险提示、其他需要说明的事项。

方案显示：本项目运营收入主要来源为房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入等。项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.28倍，项目预期收益与融资可达平衡。

2. 根据山东大卫国际建筑设计有限公司（以下简称大卫建筑设计公司）出具的《哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目可行性研究报告》，报告认为本项目可行。

3. 根据新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司（简称新疆永诚志业会所）出具的《哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目执行商定程序的财务评估报告》（简称总体评价报告），报告认为：“基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目专项债券可以以较为合理的融资成本完成资金筹措。同时，在报告所设定的假设前提下，项目收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足专项债券发行还本付息要求。综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

综上，本所律师认为本期债券进行了披露，本期债券的偿债措施能够用于项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券发行的相关



法律规定。

## 六、中介机构资质

### 1. 可行性研究咨询机构

经本所律师核查，大卫建筑设计公司于 2025 年 9 月对哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目出具可研报告。大卫建筑设计公司现持有济南高新技术产业开发区管委会市场监管局于 2024 年 11 月 7 日核准的《营业执照》（统一社会信用代码：913701007357718853），具备建筑行业(建筑工程)工程设计甲级资质(证书编号：A137003941-6/1)。

本所律师认为，大卫建筑设计公司系依法成立且合法存续的咨询机构，与伊吾县城投公司不存在关联关系，具备相应的从业资格，符合债券发行对中介机构资质要求的相关规定。

### 2. 审计机构

新疆永诚志业会所受托作为本期债券的审计机构。新疆永诚志业会所现持有乌鲁木齐市经济技术开发区(头屯河区)市场监督管理局于 2024 年 12 月 26 日核准的《营业执照》（统一社会信用代码：91652900457927930A）、新疆维吾尔自治区财政厅于 2000 年 3 月 6 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：65130072）。本次发行之注册会计师苏庭铎、段云晖均持有新疆注册会计师协会核发的《中华人民共和国注册会计师证书》，并通过了年检。

本所律师认为，新疆永诚志业会所系依法成立且合法存续的审计机构，与伊吾县城投公司不存在关联关系，具备相应的从业资格，在评价报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格，符合债券发行对中介机构资质的要求的相关规定。

### 3. 法律服务机构

新疆北方律师事务所为本期债券发行的法律服务机构，持有新疆维吾尔自治区司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证书编号：31650000457609107M）。本次发行之经办律师张磊、高文彬分别持有新疆维吾尔自治区司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号分别为：16501202110299328、16501200810763023，且均通过了年检。

本所律师认为，本所及本法律意见书之经办律师具备就本次债券发行提供法律服务并出具本法律意见书的法定资格，本法律意见书的签字律师均具备相应的执业资格。本所及经办律师与伊吾县城投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。

## 七、法律风险

### （一）不可抗力风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。由于本期债券存续时间长同时还存在国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

### （二）利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融货币政策以及国际政治经济环境变化等因素的影响，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



受前述因素的影响，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）偿付风险

本期债券偿付资金主要来自于项目建成后的房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但本项目收入的实现易受到房产及车位出租率、房产及车位市场价格波动、资产维修、资产折旧等多种因素影响，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）税收风险

项目主管单位无法保证在本期债券存续期内，税收政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

## 八、结论意见

综上所述，本所律师认为：

1. 伊吾县城投公司为本期债券发行编制的实施方案已披露本期债券基本信息。

2. 伊吾县城投公司是国有独资公司法人，具有通过新疆维吾尔自治区人民政府发行本期债券的主体资格；本期债券募集资金的目的是用于哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目，申请本期债券的主体、用途符合相关法律规定。

3. 根据实施方案、总体评价报告，本期债券的偿债措施用于满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券发行的相关法律规定。





4. 为本期债券发行提供服务的可行性研究咨询机构、审计机构、法律服务机构均具备相应的从业资质。

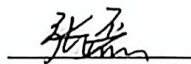
5. 本期哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目虽然存在项目建设、项目经营以及利率等方面的法律风险，但项目偿债保障措施符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的相关规定。

（以下无正文）

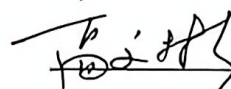
（此页为《新疆北方律师事务所关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房  
建设项目地方政府专项债券的法律意见书》之签署页）

新疆北方律师事务所  
负责人：曹宏  
  


经办律师：张 磊



， 高文彬



2026 年 4 月 18 日





# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31650000457609107M



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: 新疆维吾尔自治区司法厅  
发证日期: 2019 年 07 月 11 日

No. 70086425

中华人民共和国司法部监制





律 师 事 务 所  
执 业 许 可 证  
( 副 本 )

统一社会信用代码: 31650000457609107M

新疆北方 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: 新疆维吾尔自治区司法厅

发证日期: 2019年 07月 11日



律师事务所登记事项 (一)

名 称	新疆北方律师事务所
住 所	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市 新市区北京南路895号豪威大厦20楼
负 责 人	曹宏
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	新疆维吾尔自治区司法厅
批准文号	新司发[1993]07号
批准日期	1993年02月20日

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	曹宏, 高文彬, 郭慕蓉, 靳万山, 任来珠, 宋冰, 王辉, 王泽阳, 王静, 詹建西, 周鹏
-------	--

## 律师事务所变更登记 (二)

事项	变 更	日 期
负 责 人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设 立 资 产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

### 律师事务所变更登记 (三)


[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2013年6月1日至
考核结果	425分
考核机关	合格
考核日期	

新疆维吾尔自治区  
专用章  
伊犁哈萨克自治州

考核年度	2014年6月1日至
考核结果	5630
考核机关	合裕
考核日期	

考核年度	5-6-1	
考核结果	6-5-21	
考核机关		
考核日期		

律师事务所处罚记录

[illegible]



执业机构 新疆北方律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501202110299328

法律职业资格或律师资格证号 A20181306350684

发证机关 新疆维吾尔自治区司法厅

发证日期 2021 年 02 月 25 日



持证人 张磊

性 别 男

身份证号 130635198407191557

律师年度考核备案

考核年度	2024年6月1日至 2025年6月30日止
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

律师年度考核备案

考核年度	2025年6月1日至 2026年1月31日止
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





执业机构 新疆北方律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16501200810763023

法律职业资格 A20066501040011  
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 03 月 20 日



持证人 高文彬

性 别 男

身份证号 6524021970 09193718

### 律师年度考核备案

考核年度	2025年6月1日 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

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	