



---

北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所

关于收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存  
量房用于保障性住房项目

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

### 关于收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房

#### 用于保障性住房项目

#### 专项债券发行法律意见

(2026) 德乌法意字第 3695 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）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）《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）《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，北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所（以下简称“本所”）作为收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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财务评价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《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目。

### （一）项目基本情况

根据《实施方案》，项目名称为收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目。本项目通过政府主导收购乌鲁木齐市存量商品房，可有效缓解房企资金压力，降低“烂尾楼”风险，同时优化乌鲁木齐市商品房库存结构，促进房地产市场平稳健康发展，符合《乌鲁木齐市房地产行业风险防控工作方案》中“支持市场化、法治化方式化解房地产企业风险”的要求。

本项目性质为购置+改造（收购存量商品房用作保障性住房）。

本项目建设期为 2026 年。

### （二）建设内容及规模

根据《实施方案》，本项目为收购存量商品房用作保障性住房项目，建设内





容及规模为拟收购乌鲁木齐市存量商品房 7.1914 万平方米，包括商品房收购成本、改造成本、相关税费，本项目收购成本合计为 45,812.36 万元（平均单价约 6,370 元/平方米，708 套）。

其中，养生谷 255 套，收购面积 26,579.75 平方米；梦幻城 89 套，收购面积 7,485.29 平方米；欢智谷 192 套，收购面积 18,938.45 平方米；都市果岭 46 套，收购面积 4,883.72 平方米；银湖城 105 套，收购面积 11,889.74 平方米；御湖郡 21 套，收购面积 2,137.25 平方米。

### （三）项目总投资情况

根据《实施方案》，项目估算总投资为 45,812.36 万元，资金来源为：拟申请地方政府专项债券资金 45,700.00 万元，自筹资金 112.36 万元。

### （四）本期债券发行情况

根据《实施方案》，本项目拟申请专项债资金 45,700.00 万元，本期债券项目拟申请专项债资金 45,700.00 万元，发行期限为 30 年。

## 二、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

法定代表人：韩锬

单位性质：机关

单位住所：乌鲁木齐市水磨沟区新兴街 29 号

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，具备组织、管理本项目的主体资格。

## 三、项目运作单位

项目运作单位名称：乌鲁木齐嘉合乐居置业有限责任公司（以下简称“嘉合



乐居置业公司” )

统一社会信用代码：91650105MAK78YC457

法定代表人：刘读长

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：新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 802 号珺睿府一期 7 号楼-509

成立日期：2026 年 2 月 28 日

经本所律师核查后认为，嘉合乐居置业公司是在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具备实施本项目的主体资格。

#### 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，收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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）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 1,980 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乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目，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，能够开展收购改造相关工作。

## 五、本期债券的发行文件

（一）《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目实施方案》和《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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、绩效目标及指标、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。《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目实施方案》和《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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

新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司（以下简称“永诚志业”）受托作为本期债券的审计机构。

#### 1. 审计机构

永诚志业现持有乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）市场监



督管理局（区知识产权局、区市场监管综合行政执法队）于2024年12月26日核发的统一社会信用代码为91652900457927930A的《营业执照》以及新疆维吾尔自治区财政厅于2024年12月27日核发的证书编号为65130072的《会计师事务所执业证书》。

## 2. 财务评价报告

永诚志业为本项目出具的《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目执行商定程序的财务评估报告》（永诚会专审字（2025）326号）认为，收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目专项债券可以以相较合理的融资成本完成资金筹措。同时，若项目能按假设完成运营，则项目收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入，满足专项债券发行还本付息要求。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收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。本息覆盖倍数为1.25倍。

综上，本所律师认为：永诚志业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、嘉合乐居置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《律师事务所分所执业许可证》。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、嘉合乐居置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《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目实施方案》和《收购乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于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乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目，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乌鲁木齐市都市果岭小区、银湖城小区等存量房用于保障性住房项目专项债券发行法律意见》之签署页）



北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所

经办律师：

张雪莲

张雪莲

经办律师：

周凡

周凡

2026年6月12日



# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31650000599183906M

北京德恒（乌鲁木齐）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：

新疆维吾尔自治区司法厅

2026年06月02日



No. 80027813

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



持证人 张雪莲

性 别 女

身份证号 4103231983.07211560

### 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

### 律师年度考核备案

考核年度	2026年6月1日至 2027年5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 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



持证人 周凡

性 别 男

身份证号 652901199101232011

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

考核年度	2026年6月1日至 2027年5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	