

新疆旭光律师事务所

关于乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目 专项债券之法律意见书

新旭专字[2025]第 74 号



新疆旭光律师事务所地址：乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 89 号

电话：0991-4525491

目录

第一节	本所律师声明事项	2
第二节	正文	4
一、	申请项目基本概况	4
二、	发行相关实施主体	5
三、	债券的募集资金用途	6
四、	项目融资与收益平衡	6
(一)	资金充足性	7
(二)	资金稳定性	7
五、	相关文件及中介机构业务资质	11
(一)	《可行性研究报告》及咨询公司资质	11
(二)	《评价报告》及会计事务所资质	12
(三)	《法律意见书》及律师事务所资质	13
六、	法律风险评估	13
(一)	工期拖延和工程事故风险	13
(二)	利率波动风险	14
(三)	税收风险	14
(四)	存续债券置换不畅风险	14
(五)	偿付风险	14
七、	结论意见	15
第三节	结尾	15

致：乌苏市住房和城乡建设局

新疆旭光律师事务所接受乌苏市住房和城乡建设局委托，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，以下简称“国发[2014]43号文”）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）《关于印发〈地方政府债务发行管理办法〉》（财预[2020]43号，以下简称“财预[2020]43号文”）等法律、法规及规范性文件，并按照律师行业公认的业务标准和要求，指派本所张新龙律师、魏新律师就乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目专项债券方案事宜，出具本法律意见书。

第一节 本所律师声明事项

- 1、本所律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神发表本法律意见。
- 2、为出具本法律意见书，本所律师查阅了乌苏市住房和城乡建设局提供的相关文件。

3、在为出具本法律意见书而进行的核查过程中，相关部门已向本所提供了为出具本法律意见书所必须、真实、准确、完整的全部文件资料或口头陈述和说明，不存在任何可能导致本法律意见书失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏和误导性陈述，所有复印件与原件是一致和相符的；所提供的文件签字与盖章均是真实有效的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序；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，本所律师分别登陆中国财政部官网、中国人民银行官网、中国债券登记网、中国货币网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、全国组织机构代码公示查询网、信用中国网、全国法院被执行人信息查询平台等网站，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、杜撰或遭受网络攻击。

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、项目方案、评价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、项目方案、评价报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性和完整性作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专项债券资金之目的使用，未经本所许可，不得用

作其他任何目的。

7、本所律师同意将本法律意见书作为本项目所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，愿意作为公开披露文件，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

第二节 正文

一、申请项目基本概况

（一）项目名称：乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目

（二）建设地点：本项目建设地点位于乌苏市塔里木河西路大江水榭名苑小区

（三）建设期限：1 年

（四）建设单位：乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司

（五）主管单位：乌苏市住房和城乡建设局

（六）建设规模及建设内容：项目建设规模及主要建设内容为：盘活大江水榭名苑小区存量商品房屋 90 套，建筑面积 8029.32 m²，用作保障性租赁住房。

（七）投资规模及资金筹措：本项目总投资 2,500.00 万元。拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。拟申请地方政府专项债券资金 2,320.00 万元，其余 180.00 万元为企业自筹资金。项目 2026 年计划投资 2,500.00 万元，根据资金需求拟申请地方政府专项债券资金 2,320.00 万元，30 年期，利率 2.5%，企业自

筹资金 180.00 万元；专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。本批次申请专项债券 2,320.00 万元，30 年期。

二、发行相关实施主体

（一）乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目的主管单位是乌苏市住房和城乡建设局。单位名称：乌苏市住房和城乡建设局，统一信用码：11654202458357466B，住所地：新疆维吾尔自治区乌苏市淮河西路 223 号，负责人：张文辉。

主要职能如下：

1. 充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；
2. 配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；
3. 监督指导建设运营主体严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；
4. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；
5. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

6. 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

7. 配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

本所律师认为：根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举债的方式筹措。根据财预[2016]155 号文第四条规定“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级财政)确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”，本项目专项债券发行主体为新疆维吾尔自治区人民政府，符合财预[2016]155 号文规定。上述实施主管单位及建设单位均是依法设立，主体适格。

三、债券的募集资金用途

根据乌苏市住房和城乡建设局出具的《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目实施方案》显示，债券的募集资金全部用于乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目的工程费用、工程建设其它费用、预备费。

四、项目融资与收益平衡

根据财预[2017]89 号文要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所就本次申请项目出具的天健新咨字〔2025〕78 号《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目专项债券方案总体评价》（以下简称“评价报告”）。

（一）资金充足性

1. 项目收入 7,612.53 万元

本项目以保障性住房租赁收入、物业服务收入及停车费收入作为专项债券还本付息基础。

（1）保障性住房租赁收入

本项目实施后将新增保障性租赁住房 90 套，总建筑面积 8029.32 m^2 。根据乌苏市住房和城乡建设局《关于乌苏市保障性租赁住房租金标准的批示》文件规定：乌苏市 2024 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日期间保障性租赁住房租金标准不超过 15 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）；后期保障性租赁住房租金价格每三年会根据市场行情进行重新评估定价。结合当地房屋租赁市场情况，本次新建保障性住房月租金标准按照单价为 15.00 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ），结合当地人口经济增长情况，保租房租金每三年增长一次，涨幅为 2.5 元，考虑建成后各类人群单位入驻时间间隔，入住率按照运营期第一年 90%，第二年 95%计算，第三年之后按

98%，则第一年保障性住房租赁收入为 130.07 万元，运营期累计保障性住房租赁收入 7,065.96 万元。

（2）物业服务收入

根据塔城地区发展改革委转发自治区发展改革委《关于印发新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法的通知》的通知，物业费按照普通住宅物业公共服务二级服务标准 1.2 元/（m²·月），本项目物业费按照当年出租面积收取，则第一年物业服务收入为 10.41 万元，运营期内累计物业服务收入 327.33 万元。

（3）停车费收入

项目共计 90 个停车位，满足小区住户停车需求，价格依据当地市场价格 70.00 元/（位·月）测算，则第一年停车费收入为 7.56 万元，运营期内累计停车费收入 219.24 万元。

债券存续期内项目累计运营收入 7,612.53 万元。

2. 项目运营成本 643.68 万元

（1）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为电费及水费，根据项目建设情况，项目用电为公共区域用电，年用电约为 1.97 万 kw·h，项目用水为人员用水，年用水量约为 87.6m³，则年燃料动力费为 0.95 万元，运营期内累计燃料动力费 27.48 万元。

（2）工资及福利费

项目工资及福利费根据其他同类型项目及乌苏市当地工资标准拟定为：职工平均工资和福利费按 5000 元/人·月估算，本项目暂定职工 3 人，则年工资及福利费为 18.00 万元，运营期内累计工资及福利费 522.00 万元。

（3）修理费

用于固定资产的日常维护费用，依据项目特点，修理费按照固定资产折旧额的 3%计取，则年修理费为 2.19 万元，运营期内累计修理费 63.55 万元。

（4）其他费用

其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，按燃料动力费、工资及福利费、修理费合计的 5%估算，则年其他费用为 1.06 万元，运营期内累计其他费用 30.65 万元。

（5）折旧费

固定资产采用直线折旧法。本项目建（构）筑物原值按 30 年折旧，残值率 5%，固定资产其他费用按照 29 年计提折旧，残值率 5%。年折旧 73.05 万元。项目运营期累计折旧费 2,118.41 万元。

债券存续期项目累计成本 2,762.09 万元，其中累计运营成本 643.68 万元。

3. 财务费用 1,740.00 万元

项目拟申请地方政府专项债券 2,320.00 万元，本批次计划申请地方政府专项债券 2,320.00 万元，利率 2.5%，30 年期。

债券存续期累计产生债券利息 1,740.00 万元，本息合计 4,060.00 万元。

4. 相关税费 1,109.55 万元

（1）增值税

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，项目停车费增值税率按 9%考虑，物业服务增值税按 6%考虑。项目运营期内累计产生简易增值税 100.94 万元，增值税销项税 36.63 万元，可抵扣固定资产进项税 0.00 万元，交纳增值税 137.57 万元。

（2）税金及附加

城市建设维护税预计为增值税的 7%，教育费附加预计为 3%，地方教育费附加预计为 2%。房产税 4%。项目运营期累计税金及附加 423.26 万元。

（3）企业所得税

企业所得税预计为应纳税所得额的 25%，项目运营期累计企业所得税 686.29 万元。

债券存续期累计产生税费 1,109.55 万元。

5. 资金保障倍数 1.44 倍

通过对乌苏市住房和城乡建设局提供的《乌苏市大江水榭保障性

租赁住房项目实施方案》中的资金收支数据进行分析测算，本项目在债券存续期内，还本付息支出 4,060.00 万元，可用于债券还本付息的现金流收入 5,859.29 万元，地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到 1.44 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券发行计划，项目拟申请地方政府专项债券资金 2,320.00 万元。项目 2026 年计划投资 2,500.00 万元，根据资金需求拟申请地方政府专项债券资金 2,320.00 万元，30 年期，利率 2.5%，企业自筹资金 180.00 万元；专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。本批次申请专项债券 2,320.00 万元，30 年期。

根据乌苏市住房和城乡建设局提供数据，本债券对应的乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目预计从 2027 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 5,859.29 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 1,857.29 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

五、相关文件及中介机构业务资质

（一）《可行性研究报告》及咨询公司资质

本项目可行性研究编制单位：中政企（北京）工程咨询有限公司。
成立日期：2005 年 09 月 01 日，统一社会信用代码：

911101167802367776，法定代表人：赵晓静，住所：北京市丰台区航丰路1号院4号楼3至17层301内14层1704室；经营范围：一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；企业信用评级服务；企业信用管理咨询服务；企业征信业务；工业工程设计服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；规划设计管理；招投标代理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；生态资源监测；企业管理咨询；安全咨询服务；数据处理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；环保咨询服务；消防技术服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程监理；测绘服务；文物保护工程监理；人防工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

本所律师认为中政企（北京）工程咨询有限公司系经批准依法设立且合法存续的法人，与乌苏市住房和城乡建设局不存在关联关系，具备为本期债券发行前期准备工作提供可研咨询服务的主体资格。

（二）《评价报告》及会计事务所资质

评价报告编制单位：天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分

所，统一社会信用代码：91650100057728684D，负责人：张恩虎，营业场所：新疆乌鲁木齐市天山区解放北路 222 号天成广场 9 楼、10 楼，经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。具备为本期债券发行前期准备工作提供评价服务的主体资格。

（三）《法律意见书》及律师事务所资质

新疆旭光律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经新疆维吾尔自治区司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（证号：26501200310609282），具备为本期债券发行前期准备工作提供法律服务的主体资格。

本所就本期发行出具了《关于乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目专项债券之法律意见书》。

综上所述，为本项目提供服务的可行性研究报告编制单位、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，具备为本项目发行专项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、法律风险评估

（一）工期拖延和工程事故风险

由于本项目处于准备阶段且实施过程中尚有很多不确定问题存在，均将影响项目的建设工期，工期延误和工程事故均可能导致工程投资增加，使项目净利润减少。

（二）利率波动风险

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项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）税收风险

项目主管单位无法保证在本期债券存续期内，税收优惠政策不会发生变化。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。

（四）存续债券置换不畅风险

债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（五）偿付风险

要求项目密切关注当地招商引资力度及相关优惠政策，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现，本项目不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债

券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本项目实施主体是依法设立的机关法人，具备项目实施主体资格。

（二）本项目正在申请批复文件，其他审批手续尚待实施单位申请办理。

（三）在天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目预期收入能够合理偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（四）为本项目提供服务的资信评级、法律顾问、审计机构均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券发行计划不存在现行法律障碍。

第三节 结尾

本法律意见书由新疆旭光律师事务所出具，经本所负责人和经办律师签名并加盖本所公章后方生效。

本法律意见书正本一式三份，无副本，其中乌苏市住房和城乡建设

设局留二份，本所留一份。

以下无正文，为《关于乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目专项
债券之法律意见书》之签署页。



经办律师：[Signature]

二〇二五年十一月二十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31650000457646629K

新疆旭光
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: 2021 年 10 月 09 日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码: 31650000457646629K

新疆旭光
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: 2021年 10月 28日

律师事务所登记事项（一）		律师事务所登记事项（二）	
名称	新疆旭光律师事务所	合 伙 人	李黎, 王治岗, 张新龙, 朱虹宇
住 所	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路89号		
负 责 人	张新龙		
组织形式	普通合伙		
设立资产	10万元		
主管机关	乌鲁木齐市司法局		
批准文号	新司发[2003]48号		
批准日期	2003年07月18日		

律师事务所年度检查考核记录		律师事务所处罚记录			
考核年度	2025.5.8-2026.5.31	处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期
考核结果	合格				
考核机关	专用章				
考核日期					
考核年度					
考核结果					
考核机关					
考核日期					
考核年度					
考核结果					
考核机关					
考核日期					

执业机构	新疆旭光律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	16501199110131514		
法律职业资格或律师资格证号	(1993) 司律证字150号		
发证机关	新疆维吾尔自治区司法厅	持证人	张新龙
发证日期	2023年05月05日	性别	男
		身份证号	650103196802294710

律师年度考核备案

考核年度	2025年5月8日至2026年5月31日止
考核结果	称职
备案机关	乌鲁木齐市司法局
备案日期	2025年5月11日

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

新疆旭光律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

16501202410787539

法律职业资格
或律师资格证号

A20214213810727

发证机关

新疆维吾尔自治区司法厅

发证日期

2024 年 07 月 08 日

持证人

魏新

性 别

男

身份证号

420983198804254036



律师年度考核备案

考核年度	2024年7月8日至 2025年5月31日止
考核结果	不定等次
备案机关	乌鲁木齐市司法局 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5月8日至 2026年5月31日止
考核结果	称职
备案机关	乌鲁木齐市司法局 专用章
备案日期	律师年度考核备案

