

天津华盛理律师事务所
叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)

专项债券

法律意见书



天津华盛理律师事务所
叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)
专项债券之法律意见书

津华法意字[2026]第 298 号

致：叶城县房地产服务中心

本法律意见书是本所律师依据《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）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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）法律法规、规范性文件的有关规定，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，出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、为出具本法律意见书，本所律师向叶城县房地产服务中心提出了应向本所提供的资料清单，该等资料、文件和对有关问题的说明构成本所出具法律意见书的基础。本所律师就本次专项债券发行所涉及的有关问题向相关部门人员做了询问并进行了必要的讨论，并听取了相关当事人的陈述和说明。

2、在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、审计、评估机构和本次对外投资涉及的有关单位或人士出具的意见、报告、说明、承诺或其他文件，以上文件真实性均由委托人及相应出具单位负责。

3、本法律意见书仅就叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)用于政府专项发行债券之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述情况，本所律师按照中国律师行业公认的执业标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

(以下为正文)

一、项目概况

1.1 项目名称

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)

1.2 项目申办单位

叶城县房地产服务中心

1.3 项目实施单位

叶城县房地产服务中心

1.4 项目建设地点

喀什地区叶城县东城区昆仑 A 区；西城区西城小区、协力小区；喀镇幸福苑小区、和谐小区、建业小区、阳光小区，共 7 个小区。

1.5 项目建设内容

项目建设内容如下：

对 7 个老旧保障性住房小区配套基础设施实施提质改造工程。主要建设内容包括：

外墙保温层改造工程、屋面防水改造工程，单元门更换工程，室内公共区域改造工程，套内排水、燃气、供水、供热管道及围楼管改造工程；

室外排水管网、燃气管网、供水管网、供热管道改造工程、地面修缮工程、配套附属设施改造工程等

对上述小区内环境卫生设施设备实施提质改造工程、同步完善小区公共活动空间。项目建设工程期为 2026 年-2027 年。

1.6 项目批复情况

项目已取得叶城县发展改革委员会《关于叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（叶发改投资〔2025〕23 号）。

二、建设项目实施主体

委托人介绍本次建设项目的实施主体为新疆叶城县房地产服务中心，基本信息如下：

统一社会信用代码	12653126MB1G17490L
名称	叶城县房地产服务中心
住所地	叶城县喀格勒克镇团结东路 17 号院
类型	事业单位
经费来源	财政拨款
注册资金	1 万元
登记管理机关	叶城县事业单位登记管理局

根据上述资料，本所律师认为：（1）项目主体是相对独立的政府职能部门，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；（2）项目主体设立合法合规，依法有效存续。

三、项目建设的公益性及社会意义符合国家有关政策要求

委托人提供的《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告》第 2.2 规划政策的符合性记载如下：

1.符合国家层面城镇保障性住房与老旧小区改造政策导向

国家将城镇保障性住房建设及老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，本项目核心内容与国家顶层设计高度契合。

契合城镇老旧小区改造的核心要求国务院《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》明确改造对象为“建成年代较早、市政配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区”，并将改造内容划分为基础类、完善类和提升类。本项目针对的 7 个保障性住房小区均存在屋面渗漏、管网老化、地面破损等问题，属于典型的需改造老旧小区；建设内容中，屋面防水、各类管网改造、地面修缮等属于政策重点支持的基础类改造，外墙保温属于完善类中的建筑节能改造，环境卫生设施升级与公共活动空间完善则符合“提升社区服务水平”的政策导向，完全覆盖国家规定的核心改造范畴。

符合保障性住房配套建设政策要求国家明确要求保障性住房需同步完善配套基础设施，且将此类改造纳入保障性安居工程支持范围。本项目作为保障性租赁住房的基础设施提升工程，其对水、电、气、热等配套管网的系统性改造，以及公共活动空间的完善，直接响应了国家“保障基本居住需求、改善居住条

件”的保障性住房建设核心目标，与《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》中“完善市政配套基础设施”的要求一脉相承。

2.契合新疆维吾尔自治区相关规划与实施政策

新疆维吾尔自治区围绕保障性安居工程和老旧小区改造出台了系列专项政策，为本项目提供了直接的政策依据与实施指引。

纳入城镇保障性安居工程资金支持范围自治区《城镇保障性安居工程补助资金管理办法》明确补助资金支持范围包括“配租型保障性住房改造及配套基础设施建设”“城镇老旧小区内水电路气等配套基础设施改造”。本项目的屋面防水、外墙保温、各类管网改造等核心建设内容，均在该办法规定的资金支持范围内；且叶城县作为财政困难程度较高的县域，可依据政策获得资金分配的倾斜支持，具备明确的资金政策适配性。

响应自治区老旧小区改造民生实事部署新疆已连续多年将城乡老旧基础设施更新改造列入十件民生实事，明确改造重点为“水电气暖路网‘强筋骨’、公共服务设施‘塑颜值’”。本项目改造管网、修缮地面，并同步完善环境卫生设施与公共活动空间，与自治区“从‘能住’到‘好住’”的改造目标完全一致，且符合自治区《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》及相关技术导则对改造标准的规范要求。

贴合保障性租赁住房与完整社区建设要求自治区《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》提出“加强完整社区建设，完善市政配套与公共服务设施”“推进互嵌式居住社区建设”。本项目通过完善公共活动空间、配套附属设施，打造适配各族居民的共居环境，既落实了“完整居住社区”的建设标准，也契合“促进各民族广泛交往交流交融”的地域发展需求。

3.符合叶城县国土空间规划与宜居城市建设目标

叶城县地方规划明确了居住品质提升与基础设施完善的发展方向，本项目是地方规划落地的具体实践。

对接中心城区“宜居乐活之城”建设目标《叶城县中心城区详细规划（2021—2035年）》将叶城县定位为“彰显水绿特色的宜居乐活之城”，提出优化居住用地布局、完善公共服务设施的核心任务。本项目改造的7个小区

均属于中心城区居住生活单元范畴，通过基础设施修复与公共空间升级，直接改善居住用地范围内的民生短板，与规划中“提升居住生活品质”的目标高度契合。

落实“15 分钟社区生活圈”公共服务体系建设叶城县规划明确构建“15 分钟社区生活圈”，要求完善社区级公共活动与服务设施。本项目对公共活动空间的系统性完善，包括适配老人、儿童的活动设施及无障碍设计，正是对这一规划要求的具体落实，可有效填补老旧小区公共服务设施的缺口，增强社区服务的可达性与便利性。

4.政策符合性总结

综上，本项目从建设内容到实施目标，均全面契合国家“民生保障与城市更新”、自治区“保障性安居工程与老旧小区改造”及叶城县“宜居城市建设”的三级规划政策导向：

响应政策要求，特此对项目区叶城县保障性租赁住房进行改造。

根据建设项目对社会的影响分析、项目与所在地区互适性分析和社会风险分析，可以看出，建设项目具有显著的社会效益，必受多方关注和支持，虽然在建设过程甚至运营期间都会产生一些负面影响，但是，只要措施得当，一定能将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的预期目标。

总体来说项目实施的社会效益及社会可行性较好。

本所律师认为：

1、项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求；

2、本项目是以叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)建设为主体，符合财预〔2018〕34 号文“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目”的领域要求。

四、关于本期专项债券项目资金筹措及投向情况

委托人提供的《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)实施方案》记载“项目拟通过发行专项债券筹集资金共计 12,000.00 万元，计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年，本次计划发行 700.00 万元。从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 3.20%计算，登记托管费按 0.08%计算、兑付服务费按 0.05%计算，每半年付息一次，到期一次还本。上述款项专项用于叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)建设。”

五、项目财务效益预测及财务分析情况

根据项目前期审批通过的可行性研究报告及项目实施方案，本项目主要以住房租金、物业费、停车费收入作为债券还本付息来源。经计算，本项目运营期内可实现总收入 27,351.36 万元，本期债券对应项目可用于资金平衡的项目收益 20,491.17 万元，需用经营收益偿还的融资本息金额为 15,840.00 万元，项目专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 5,419.17 万元的累计现金结余，综合平均本息覆盖倍数 1.29，年累计现金流量充足，能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，偿还专项债券资金有较高保障。

六、项目融资与收益平衡

2026 年 7 月，根据北京财臻会计师事务所(普通合伙)出具的《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，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，并根据北京财臻会计师事务所(普通合伙)对该项目及新疆的融资环境的研究，叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，项目运营收益作为还本付息的基础，通过北京财臻会计师事务所(普通合伙)出具的《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》中的资金收支数据进行分析测算，专项债券的可偿债总收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目建成后的运营收益为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

综上，本所律师认为，基于委托方提供的可研报告、实施方案及会计报告中对本期发行专项债券项目能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够覆盖专项债券还本付息的规模的综合判断，该项目符合地方政府专项债务的相关规定。

七、项目法律风险评估

1.工期延期和工程事故风险

项目工程一般存在工期延期和工程事故的可能性。项目建设期每年的利息额较大，如果工期延期或出现工程事故，工程投资将增加，并且工期延期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。上述情形的出现可能会影响项目收益以及本次发行债券的还本付息，但作为偿债保障措施，如若出现上述项目预期收益无法偿还到期债券本息时，可按照《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，在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，以确保债券本息按时足额支付，待项目收入实现后再予以归还。

2.利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

八、中介服务机构

（一）会计师事务所

北京财臻会计师事务所(普通合伙)作为收益与融资自求平衡的财务评估机构，为本期债券的发行出具《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

北京财臻会计师事务所(普通合伙)是持有北京市怀柔区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110116MAEQ6XDYX4 的《营业执照》的会计师事务所。

本所律师认为：

北京财臻会计师事务所(普通合伙)系依法成立且合法存续的评估机构，具备为本期债券发行出具财务评估咨询报告的资质，在财务评估咨询报告上签字的会计师均具备相应的从业资格。

(二) 律师事务所

天津华盛理律师事务所作为本期债券发行的专项法律顾问，并出具《法律意见书》。

本所是经天津市司法局批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31120000727508112B），且 2025 年度考核合格，且本所指派的党静律师、王菁律师持有《中华人民共和国律师执业证》，且执业证已通过了 2025 年度年检。

本所律师认为：

天津华盛理律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。

九、结论意见

本所律师经审慎核查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，现发表如下结论性意见：

1、叶城县房地产服务中心是独立的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力；项目主体设立合法合规，依法有效存续。

2、募投项目的资金来源为地方政府专项债券，用途为叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)建设，符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）的相关规定。

3、本期债券对应的叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)偿债资金来源主要为项目建成后的住房租金、物业费、停车费收入，募投项目收益与融资自求平衡事项，经北京财臻会计师事务所(普通合伙)评估，评估结果

显示，在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，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（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）等有关文件的规定。

4、为募投项目服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

综上，本所律师认为，本期债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式二份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)

【本页系《天津华盛理律师事务所关于叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)专项债券之法律意见书》的签署页】

天津华盛理律师事务所(盖章)



经办律师: 尚静 (签字)

经办律师: 于菁 (签字)

本法律意见书出具日期为: 二〇二六年【七】月【二十二】日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31120000727508112B

天津华盛理

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:

天津市司法局

发证日期:

2021 年 04 月 01 日

No. 73070339

中华人民共和国司法部监制

执业机构 天津华煜观律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11201201911095585

法律职业资格
或律师资格证号 A20176522010274

发证机关

发证日期



持证人 党静

性别 女

身份证号 652201199111131646

律师年度考核备案

考核年度	2025
考核结果	称职
备案机关	天津市河西区司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	下次考核2027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	天津华盛源律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	11201202011278042		
法律职业资格 或律师资格证号	A20151201020499		
发证机关		持证人	王菁
发证日期	2023年11月1日	性 别	女
		身份证号	120102199103060660

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2025	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	下次考核2027年4月	备案日期	