

# 第二师二二三团公共租赁住房建设项目 专项债券法律意见书

新疆翰兴律师事务所  
(民)字[2025]第059号  
2025年8月

A red circular stamp of the Xinjiang Hanxing Law Firm. The outer ring contains the firm's name in Chinese '新疆翰兴律师事务所' and its English name 'XINJIANG HANXING LAW FIRM'. The inner circle features a five-pointed star and the date '2025年8月'. The bottom of the stamp displays the identification number '6501010093689'.

新疆翰兴律师事务所

A partial red stamp located on the right margin of the page, showing the characters '翰兴' (Hanxing) and '法律' (Law).

# 目 录

## 第一部分 引言

- 一、 释义
- 二、 律师应声明事项

## 第二部分 正文

- 一、 项目的基本情况
- 二、 项目资金来源
- 三、 募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况
- 四、 本项目中介服务机构
- 五、 法律风险评估
- 六、 结论意见

# 第二师二二三团公共租赁住房建设项目 专项债券法律意见书

新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心：

本所律师依据《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）、《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《关于地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）财政部《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2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34号）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》及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》本所作为第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券法律顾问，按照律师勤勉执业要求及本法律意见书出具日以前已经发生过或存在的事实，并基于对法律知识的理解和对有关事实的了解与审查出具本法律意见书。

## 第一部分 引言

### 一、释义

在本意见书内，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

本期专项债券/本期债券：指第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券

本意见书：指本所为使用本期政府专项债券出具的《第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券法律意见书》

财政部：指国家财政部

本所/指：新疆翰兴律师事务所

本所律师指：孙新丽律师、邵荣松律师

新疆诚信指：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

方案总体评价：

国发【2014】43号：指国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》

财预【2017】50号：指财政部 发展改革委 司法部 人民银行 银监会 证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》

财库【2020】43号：指《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

财预【2016】155号：指财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》

财预【2017】89号：指财政部《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【2018】209号：指财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》

财预【2018】34号：指财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》

财库【2019】23号：指财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》

国发【2015】51号：指国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

国发【2019】26号：指国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》

元：指人民币

## 二、律师应声明事项

1. 本所已经对本所律师认为出具的本法律意见书所需的文件以及信息披露文件进行了审慎审阅。

2. 新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心向本所律师保证和承诺，并提供本所律师为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的口头及书面说明；一切足以影响本法律意见书的事实、文件均已经向本所披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其所提供资料上的签字或印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。



3. 对本法律意见书至关重要而又无法获得的独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证言或证明文件的复印件出具法律意见。本所律师仅就与本期专项债券使用有关法律问题发表意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级、内部控制（包括但不限于财务会计文件记载形式、偿债能力评估、现金流流动性分析）等非本所律师专业事项。本所律师在本法律意见书中对会计报表、方案总体评价、信用评级和其他专业报告中相关数据及结论的引用，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。

4. 本法律意见书仅供本次第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券之目的使用。未经本所律师书面同意，新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心及其他任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

5. 本所律师同意将本法律意见书作为新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心申请专项债券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对其承担相应的法律责任。

6. 本所律师同意新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心部分或全部在募集说明书中自行引用或按国家财政部审查要求引用本法律意见书的内容。

## 第二部分 正文

### 一、项目的基本情况

#### （一）项目概况

##### 1. 项目名称：

第二师二二三团公共租赁住房建设项目：以下简称“本项目”

##### 2. 项目建设期：

本项目建设期为 2 年。

##### 3. 项目建设地点：

第二师二二三团

##### 4. 项目建设目标、建设内容：

新建公租房 72 套，总建筑面积 4953.60 平方米，及配套相关附属设施。

##### 5. 项目总投资估算：

本项目总投资 1,670.00 万元，其中：工程直接费 1,449.49 万元，占总投资的 86.80%；其他费用 141.18 万元，占总投资的 8.45%；预备费 79.33 万元，占总投资的 4.75%。

#### （二）项目实施主体：

本项目实施主体为新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心，基本信息如下：

统一社会信用代码：12990200MB02575357

机构名称：新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心

经费来源：财政补助

机构地址：新疆和静县二二三团社区管理中心一楼

负责人：苏鹏宇

基于前述事实，本所律师认为：新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心系在中华人民共和国依法设立、合法存续的事业单位，具备负责本项目政府专项债券工作的主体资格。

### （三）项目合法性

截至本法律意见书出具之日，本项目已经取得了立项批复，根据新疆生产建设兵团第二师发展和改革委员会下发《关于对第二师 223 团公共租赁住房建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（师发改投资发〔2024〕35 号）。因此，本项目符合国家产业结构政策及地区发展规划，本所律师认为本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家产业政策。

## 二、项目资金来源

项目资金来源：项目总投资 1,670.00 万元，申请发行专项债券资金 1,100.00 万元，中央配套资金 90.00 万元，自筹资金 480.00 万元。

本期债券资金比例符合国务院办公厅发布《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》的规定。

本项目本期拟发行政府专项债券 1,100.00 万元，发行期限为：10 年。

### 三、募集资金支出与预期偿债资金来源平衡情况

根据国务院印发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本期债券偿付资金主要来自：房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩手续费收入。

根据第二师二二三团公共租赁住房建设项目项目专项债券发行计划，本债券发行金额为 1,100.00 万元，融资利率 2.00%，本项目的债券期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。第 1 年至第 10 年每年支付利息为 22.00 万元，第 10 年末偿还本金 1,100.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付本息 1,320.00 万元。

本债券对应收入预计从 2027 年开始至 2034 年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为房租、停车位租赁、广告位租赁、物业费及充电桩手续费收入等所产生的收入 2,315.01 万元。在债券存续期内，以上收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。以上收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 341.97 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券的资金覆盖率可达到



1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

#### **四、项目实施的必要性、公益性、收益性**

##### **(1) 项目实施的必要性**

本项目的建设有利于优化当地环境，提升当地的居住质量，满足当地的居住租房需求，对留住人才，减少人口流失具有重要意义。治国必治边、治边先稳疆重要战略思想，团结带领第二师二二三团职工扎根边陲，守护神圣国土、建设幸福家园，大力推进守边固边富边强边工作，有助于构筑起边防巩固和边境安全的铜墙铁壁。项目的建设可以促进第二师二二三团基础设施建设，提高第二师二二三团生活质量与品位。项目开发不但加快了基础设施建设进程，提升了第二师二二三团生活质量，而且增强城乡交流，加快观念更新、提升品位、推动进步。

本项目建设具有较好的社会效益、环境效益和经济效益，因此项目的建设是十分必要且势在必行的。

##### **(2) 项目实施的公益性**

本项目建设可带来以下公益效益：

1. 刺激内需、增加居民消费，对项目所在区域的多个领域都具有拉动作用，对社会的发展具有积极作用，有着显著的社会效益和经济效益。

2. 项目的高标准规划与建设，将实现绿化、净化、美化的全面达标，显著改善项目区的人居环境。

3. 国家保障性住房政策的具体落实与深化，有助于推动

住房幸福感的全面提升，并为农场基础设施的进一步完善奠定坚实基础。

### （3）项目实施的收益性

本项目具有较强的收益性，主要体现在：

1. 此项目高度融入地方经济生态，其建设过程将显著刺激内需增长，促进居民消费，对区域内商贸、服务、物流等多个领域产生积极的连锁反应，推动社会整体向前发展。

2. 项目还将有力推动区域教育、医疗事业的进步，加速基础设施的完善，并提升服务业的整体服务质量，为构建和谐社会、增强地区综合实力贡献重要力量。

3. 新建此项目具有很高的产业关联度，有力促进当地上游的钢材、水泥等建材的消耗，并刺激人们家庭用品的购置，带动家电、纺织等相关行业的发展。

## 五、本项目中介服务机构

### （一）会计师事务所资质

《第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券方案总体评价》系由新疆诚信会计师事务所（普通合伙）依法出具。

经本所律师核查，新疆诚信会计师事务所（普通合伙）所现持有新疆维吾尔自治区奎屯市市场监督管理局于2022年10月19日核发的统一社会信用代码为91654003MAD24DTH3H的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“注册会计师业务。（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）一般项目：财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；融资咨询服务；薪酬管理服务；企业管理咨询；价格鉴证评估；工程管理服务；招投标代理服务；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）；安全咨询服务。（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）该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）为中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供方案总体评价的主体资格，两名签字的注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

## （二）律师事务所资质

《第二师二二三团公共租赁住房建设项目专项债券法律意见书》系由新疆翰兴律师事务所依法出具。

新疆翰兴律师事务所系经新疆维吾尔自治区司法厅批准设立的律师事务所，现持有新疆生产建设兵团司法局 2018 年 9 月 17 日核发的统一社会信用代码：316500000802306068

《律师事务所执业许可证》本所指派律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过新疆生产建设兵团司法局、新疆生产建设兵团律协考核备案。

本所律师认为：新疆翰兴律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

## 五、法律风险管理评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1. 自然环境和施工条件

风险识别：来源于本地区的气候条件，该地区冬季时间漫长。同等条件下，工期相对较短。

#### 2. 来源于业主方管理的风险

风险识别：来源于业主方管理的风险主要是业主方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

#### 3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要是施工技术不当，管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响。施工方管理不善、发包方、承包方监理方不形成高效的合作机制，建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

#### 4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面、设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设

计不合理，技术方案不符合实际情况、质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工进度、安排，会导致施工延误，造成承包人工期推迟和经济损失。

#### 5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这是市场价格的变化，特别是价格上涨，造成供应商违约，不能按期按量按质完成工程，从而影响整个工程进度。

#### 6. 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延，或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

#### 7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境不安全因素和管理问题是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

### （二）影响项目收益的风险

#### 1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后收入未能达到预测值，将影响项目的

整体收益，对债券还本付息产生影响。

## 2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家政策变化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本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响投资收益的平衡。

## 3. 财务风险

风险识别：如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重。影响项目建设进度，进一步面临财务风险。

### （三）影响融资平衡结果风险

#### 1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入达到预期的假设，测算结果可能与实际结果存在一定差距。此外，测算可能含有不可避免的人为误差。测算不准确会影响项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

#### 2. 利率波动风险

风险识别：利率波动是指因利率变动，导致付利息资产承担价值波动的风险。在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定的利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时市场利率水平偏高，对其产生不利影响。

## 六、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）本次专项债券发行的主体合格，本项目实施主体新疆生产建设兵团第二师二二三团城镇管理中心系依法成立的事业单位，依据相关政府文件，具备申请本项目债券资金的主体资格。

（二）本项目已经取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可。

（三）根据方案总体评价，本项目运营净收益能够满足项目收益和融资平衡的要求，符合财政部《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）文件的相关规定。

（四）为本次申请专项债券提供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。

综上所述，本所律师认为：根据方案总体评价，本项目符合国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）财政部 发展改革委 司法部 人民银行 银监会 证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50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务预算管理办法的通知》（财预【2016】155号）财政部《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《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预【2018】209号）财政部《关于做好2018年地方政府债券工作的通知》（财预【2018】34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）及国务院办公厅发《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》的规定。

本法律意见书一式贰份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后即具有法律效力。

新疆翰兴律师事务所

经办律师：孙新石

经办律师：邵荣松

2025年8月12日

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 316500000802306068



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: 2018 年09 月17 日





新疆翰兴律师事务所



专职律师

执业证类别  
执业证号 16590200911486145

法律职业资格 A20086542240676  
或律师资格证号

持证人 孙新丽

性别 女

发证机关 新疆生产建设兵团司法局

发证日期 2022 年 05 月 17 日

身份证号 654001196910081443

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称 职
备案机关	新疆生产建设兵团司法局 专用章
备案日期	2024年4月, 下一年度 备案日期2025年4月10日

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称 职
备案机关	新疆生产建设兵团第七师司法局 专用章
备案日期	2025年4月, 下一年度 备案日期2026年4月30日

执业机构 新疆翰兴律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 16590201510153429

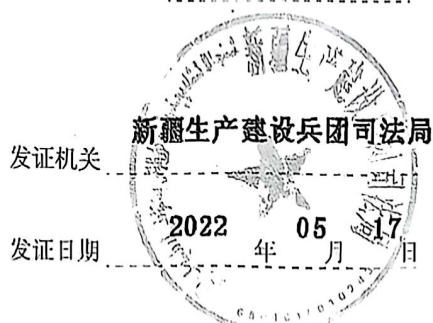
法律职业资格 A20216540031617  
或律师资格证号



持证人 邵荣松

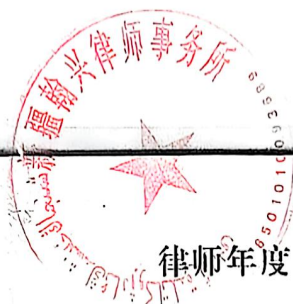
性别 男

身份证号 652201198411281617



发证机关 新疆生产建设兵团司法局

发证日期 2022年05月17日



律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2024年4月, 下一年度 备案日期2025年4月30日

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年4月, 下一年度 备案日期2026年4月30日